

# **GEMEINDE UNTERMEITINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 39  
"SÜDLICH DER LECHFELDER STRASSE"**

**MIT GLEICHZEITIGER TEILÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 5 FÜR DAS GEBIET  
„SÜDLICH DER STAATSSSTRASSE 2027“ V. 21.10.1971**



## **SATZUNG**

**BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 2 BAUGB IN  
VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB**

**Fassung vom 25.07.2006**

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BayRS 2123-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), sowie nach Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (BayRS 791-1-U) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Südlich der Lechfelder Straße“**

**Mit gleichzeitiger Teiländerung des Bebauungsplanes  
Nr. 5 „Für das Gebiet südlich der Staatsstraße 2027“  
vom 21.10.1971**

### **Gemeinde Untermeitingen**

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25.07.2006 in der Fassung vom 25.07.2006, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung und Satzung vom 25.07.2006 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

## **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

---

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

1.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebiete werden als **Mischgebiet (MI)**, im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie als **Gemeinbedarfsfläche** festgesetzt.

1.2 Das Mischgebiet nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise zugelassen sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Die Grund/Geschoßflächenzahl für das Mischgebiet beträgt:  
GRZ max.0,6  
GFZ max.1,20

Die maximale Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet beträgt:  
max. 3 Vollgeschosse, wobei sich das dritte Geschöß im Dachgeschöß befinden muss.

Im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

3.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

## **4. GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

---

### **4.1 Dachformen**

Folgende Dachformen sind zulässig: geneigte Dächer

Einzuhalten sind folgende Dachneigungen bei

- Pultdach: Dachneigung von 5° bis 18°
- Satteldach: Dachneigung von 18° bis 45°

4.1.1 Auf Dächern im Mischgebiet sind Metallverkleidungen nicht zulässig.

4.1.2 Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind als Dachdeckung nicht zulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet (Trennsystem, Regenrückhaltung).

4.1.3 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.

4.1.4 Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.

4.1.5 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen.

### **4.2 AUSSENWÄNDE**

4.2.1 Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

### **4.3. GARAGEN**

---

4.3.1 Bezüglich der erforderlichen Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen heranzuziehen.

4.3.2 Garagen können in die Gebäude integriert werden.

4.3.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage ( OK FFB GA ) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden ( OK FFB EG ) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

4.3.4 Im Mischgebiet sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen, Baulinien) zu errichten, an der südlichen Baugrenze dürfen Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche, auch als Grenzgaragen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

## **5. WERBEANLAGEN IM MISCHGEBIET ZUR LECHFELDER STR.**

---

- 5.1 Die Außenwerbung muss sich in die Fassade des Gebäudes integrieren. Bei nicht ins Gebäude integrierten Werbeanlagen ist die Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen.
- 5.2 Die Gestaltung der Werbeanlagen muss sich in die Umgebung einfügen. Auf die Übersichtlichkeit und den einheitlichen Charakter in der Straße sowie auf die nähere Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen.
- 5.3 Nicht zulässig sind:
- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
  - bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
  - grelle, blendende Lichter
  - Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

## **6. HÖHEN DER GEBÄUDE**

---

- 6.1 Die maximale Wandhöhe im Mischgebiet beträgt

**WH max. 8,00 m über O.K.- Erschließungsstraße**  
**GH max. 12,50 m über O.K. Erschließungsstraße**

- 6.2 Als maximale Höhen werden festgesetzt:  
Oberkante Fertigfußboden ( OK FFB EG ) maximal 0,50 m über der Oberkante der Erschließungsstraße.  
Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
Als Gesamthöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum äußersten Punkt der Dachhaut.

## **7. GELÄNDEGESTALTUNG**

---

### **7.1 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal +/- 0,25 m zur Anpassung der Erschließung an die Gebäude.

### **7.2 EINFRIEDUNGEN**

- 7.2.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,80 m aufweisen.

- 7.2.2 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste einzugrünen.

- 7.2.3 Zur Lechfelder Straße dürfen keine Einfriedungen vorgenommen werden; eine Ausnahme stellen reine Wohngebäude dar.

## **8 SICHTDREIECKE**

---

An den Einmündungen der Blumenstraße und Raiffeisenstraße in die St 2027 sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen 5/70m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

## **9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

---

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Untermeitingen (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

### **9.1 Niederschlagswasserversickerung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

### **9.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:  
Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## **10. GRÜNFLÄCHEN**

---

### **10.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Öffentliche Grünflächen sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist.

Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

Überfahrten zu Privatgrundstücken und Stellplätze entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen sind wasserdurchlässig anzulegen.

### **10.2 BINDUNGEN FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

### **10.3 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h.

*Schneeheide-Kiefernwald mit Übergängen zum Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald*

#### **Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

#### **Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

#### **Sträucher**

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Syringa i.S. (Flieder)
- Viburnum i.S. (Schneeball)

fruchtende (Wild-)Gehölze wie

- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Sambucus nigra (Holunder)

#### **Heckenpflanzen**

Arten wie:

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche

### **10.4 Bäume im Straßenraum**

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen, in Anlehnung an Pflanzliste A.

#### **a) Großkronige Bäume an markanten Punkten wie Einmündungen etc.:**

Laubbäume I. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2xv. STU 10-12 cm

Arten wie:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- Aesculus carnea (Scharlach-Roskastanie)
- Tilia cordata i. S. (Winterlinde)

**b) Kleinkronige Bäume entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen:**

Laubbäume II. – III. Wuchsklasse,  
Lage gem. Planzeichnung, für Zufahrten leicht veränderbar, jedoch unter  
Wahrung des Baumreihen- bzw. Gruppencharakters  
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2xv. STU 8-10 cm

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus lavalleyi „Carrierei“ (Rotdorn)
- Malus i. S. (Zierapfel)
- Prunus i. S. (Zierkirschen)
- Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Chin. Wildbirne)
- Sorbus aria / intermedia (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

In den einzelnen Wohnstraßen ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

## 10.5 Straßenbegleitende Grünflächen

Für Grünflächen auf privaten Bereichen entlang der Lechfelder Straße ist bevorzugt eine extensive Gestaltung anzustreben. Dem Saatgut sind Samen von Wildstauden wie Wiesenglockenblume oder Wiesensalbei beizumischen.

### 10.5.1 Bäume an Stellplatzflächen

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen.

#### Parkplatzbegrünung

Zur Parkplatzbegrünung ist pro 3 angelegter Stellplätze mindestens 1 Hochstamm (2xv, STU 10-12 cm, m.B.) zu pflanzen.

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria / intermedia (Mehlbeere)

## 10.6 Private Grünflächen im Mischgebiet

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Die auf Privatgrund festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen.  
Mindestpflanzgröße: Hochstämme 2xv. STU 10-12 cm. Arten wie: Pflanzliste A



Pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Im privaten Bereich vorhandene Gehölze sind hierbei anrechenbar.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig.

## 10.7 VERSIEGELUNG

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Öffentliche Fuß- und Radwege sowie sonstige öffentliche Aufenthaltsbereiche sind vorwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; insbesondere Wege, die in Grünzügen liegen. Einstreudecken sind zulässig. Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrassen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

## 11. IMMISSIONSSCHUTZ

### 11.1 Allgemein Verkehrslärm

Bei Neubau oder Umbaumaßnahmen sind die Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an den Wohnhäusern unmittelbar entlang der Staatsstraße St 2027 auf die, von der Straße abgewandte Fassade zu orientieren.

Falls keine Orientierung der Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur abgewandten Fassade möglich ist, sind an den, der Staatsstraße St 2027 zugewandten Fassaden, Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen (gemäß VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", vom August 1987).

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die kein Fenster zum Belüften an der Westfassade besitzen, müssen mit einer aktiven Be- und Entlüftung ausgestattet werden. Diese müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB an der Süd- und Nordfassade und von 40 dB an der Ostfassade aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren).

Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

## 12. SONSTIGES

---

- 12.1 Im Baugebiet ist nach § 12 LuftVG die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke (auch Kräne) folgende Begrenzung überschreiten:

Im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe ansteigt.

- 12.2 Bei Bauanträgen entlang der Lechfelder Straße ist für den Raum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Lechfelder Straße und dem Bauvorhaben (Baukörper) eine qualifizierte Freiflächenplanung zu erstellen, die sich an folgenden Vorgaben zu orientieren hat:

**Bodenbelag: Platten**

Die Platten sollten trittsicher, rutschfest und pflegeleicht sein.

Oberfläche: geschliffen oder geschliffen und feingestrahlt, mit feiner Fase, Oberfläche bei Natursteinen außer Granit versiegelt

Aufbau: einschichtig oder zweischichtig

Material: Beton, Beton mit Natursteinvorsatz oder Naturstein, Granit

Größe: 400 x 400 mm

Farbe: hell bis hellgrau, nicht weiss,

**Stellplatzbelag:**

Entweder wie der Bodenbelag oder Rasenpflastersteine,

Farbe: Hellgrau bis grau, nicht weiss

**Stellplatzgliederung:**

Die Stellplätze sind immer mit einem Baumstandort zur Lechfelder Str. zu versehen. Bei Anordnung in Längs oder Querreihen ist ab 3 Stellplätzen ein Baumstandort vorzusehen.

**Beleuchtung:**

Wandleuchten, die direkt an der Hausfassade ohne Auskragungen zu befestigen sind.

**Material und Farbe:**

Keine Kunststoffmaterialien, Farbe Schwarz oder graphit,  
Bei Edelstahl keine Farbe

Wandleuchten mit abgeblendeter Lichtquelle

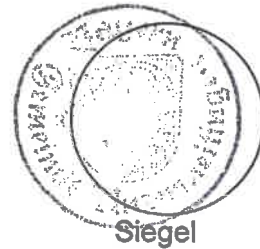
Wandleuchten mit gerichtetem Licht

### 13. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4  
BauGB in Kraft.

Gemeinde Untermeitingen, den.....29.09.2006

Klaußner.....  
Erster Bürgermeister



**DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN  
DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

#### **E VERFAHRENSVERMERKE**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

