

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 02/97 „Stieglitzweg“ Gemeinde Michendorf (OT Michendorf)

Die Gemeinde Michendorf erlässt auf Grund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E.v.Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet 02/97 „Stieglitzweg“ als Satzung.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) als Höchstgrenze. Für die Berechnung der Geschossflächen werden nur die Vollgeschosse der Hauptgebäude herangezogen. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sind nicht mitzurechnen.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Fläche von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen dürfen von Balkonen, Wintergärten, Pergolen und Vordächern bis zu einer Tiefe von 2 m, von Terrassen um 5 m überschritten werden.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 4.2 Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

5. Dächer

- 5.1 Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 26 Grad bis 35 Grad festgelegt.
- 5.2 Für die Dacheindeckung sind kleinformatische (max. H = 45 cm, B = 30 cm) Dachplatten oder Biberschwänze zu verwenden. Bei Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.3 Dachüberstände bis zu 60 cm sind zulässig.
- 5.4 Als Dachformen sind ausschließlich Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
- 5.5 Zur Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse sind folgende Konstruktionen zulässig:
 1. Dachgauben als stehende Gauben mit max. 8° geneigtem Dach und einer max. Breite von 1,2 m.
 2. Außenwandbündige Gauben (Zwerchhäuser) deren Breite ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreitet.
 3. Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,8 m²

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

Als Außenwandmaterialien sind ausschließlich Putz und Holzverkleidungen zulässig. Plattenverkleidungen aus Faserzement, Metall oder Kunststoff zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

7. Höhenlage der Gebäude

Die OK Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 30 cm über der Straße liegen. Bezugspunkt ist die OK Straße am westlichen Fahrbahnrand, gemessen auf Höhe der Gebäudemitte rechtwinklig zur Straße.

8. Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind als senkrechte Holzlattenzäune und auf zusammenhängenden Parzellen mit einer einheitlich Höhe von max. 0,90 m über OK Straße, gemessen am westlichen Fahrbahnrand, auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 0,90 m Höhe zulässig, die mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind (siehe Pflanzliste unter Punkt 9.1).

9. Grünordnung

- 9.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind als Garten anzulegen (im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. hauswirtschaftlichen Flächen, Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, Zufahrten) benötigt werden. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum mit Mindeststammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Auf 10 % der Grundstücksfläche ist je m² mindestens ein kleinkroniger Baum oder Strauch gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

9.2 Auf den Grundstücksfreiflächen dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze) nicht vollständig versiegelt werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden. Terrassenflächen und Hauszugänge dürfen auch mit Platten bzw. Pflastermaterial ohne Grasfuge belegt werden. Der Flächenanteil mit vollversiegelten Belägen darf 10 % der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

9.3 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Pflanzliste 1

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Sandbirke | <i>Betula pendula</i> |
| Waldkiefer | <i>Pinus sylvestris</i> |
| Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus patraea</i> |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Winter-& Sommerlinde | <i>Tilia cordata</i> und <i>Tilia platyphyllos</i> |

Pflanzliste 2

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Haselnussstrauch | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorne | <i>Crateagus spec.</i> |
| Besenginster | <i>Cytisus scorparius</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Eunymus europaeus</i> |
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| Efeu | <i>Hedera helix</i> |
| Gemeiner Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Blaue Heckenkirsche | <i>Lonicera caerulea</i> |
| Jelängerjelierber | <i>Lonicera caprifolium</i> |
| Waldgeißblatt | <i>Lonicera periclymenum</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Holzapfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus catharticus</i> |
| Alpenjohannisbeere | <i>Ribes alpinum</i> |
| Rote Johannisbeere | <i>Ribes rubrum</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Apfelrose | <i>Rosa rugosa</i> |
| Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> |
| Purpurweide | <i>Salix purpurea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Roter Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |