Die Gemeinde Unterschleißheim erläßt auf Grund §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO)

diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.00 Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:

1.01 Gestaltung der Freiflächen:
Für die Gestaltung der Freiflächen gilt der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Peter Leitzmann vom 6.5.1975 mit Änderung v. 4.8.1975 u. 15.12.1975. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.02 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe. Die Maße beziehen sich auf OK Fahrbahn.

1.03 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO):
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen.

In dem gesamten räumlichen Geltungsbereich sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig, Einzelantennen sind unzulässig.

2.00 Für die Wohngebiete WA_1 bis WA_7 wird festgesetzt:

2.01 Art der baulichen Nutzung:
WA_1 bis WA_7: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 – 6 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.02 Abstandsflächen
WA_{1-7}: Soweit die Abstandsflächen der Eingangsseite der Einfamilienhäuser die Mitte des öffentlichen Weges überschreiten, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

2.03 Höhenlage der baulichen Anlagen
WA_1 – WA_7: Das Gelände im Hofbereich der Block- bzw. Hofbebauung kann bis maximal + 1,00 m über Oberkante der nächstliegenden Ortsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte – liegen.
Die Fußbodenhöhen Oberkante Erdgeschoß dürfen nicht über 1,20 m oberhalb der fertigen Straßenoberkante – gemessen in der Fahrbahnmitte der nächstliegenden Ortsstraße – liegen.

WA_7: Die Fußbodenhöhen Oberkante Erdgeschoß dürfen nicht über 1,20 m bei den Typen A und B (Split-Level), und nicht über 0,40 m bei den Typen C und D – gemessen in der Fahrbahnmitte der nächstliegenden Ortsstraße – liegen.

2.04 Flächen für Stellplätze und Garagen
WA_1 – WA_7: Abweichen gen von den für die Stellplätze festgesetzten Zufahrten sowie von den festgesetzten Tiefgaragenrampen können zugelassen werden, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 62 Abs. 2 BayBO entsprechenden Anlage notwendig ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Abweichungen von der Situierung und der Größe der Gemeinschaftsstellplatzanlagen, der Tiefgaragen und der Gemeinschaftstiefgaragen können zugelassen werden, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 62 Abs. 2 BayBO entsprechenden Anlage notwendig ist, und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Für je 80 Stellplätze ist ein Wagenwaschplatz vorzusehen.
WA_2 u. WA_4: Die im Wohngebiet WA_2 nachgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze sind **den** Wohngebieten WA_3 und WA_4 zugeordnet.

2.05 Freiflächen
WA_1 – WA_7: Der Bolzplatz zwischen dem Wohngebiet WA_7 und dem Gewerbegebiet GE_5, sowie der Kinderspielplatz zwischen dem Gewerbegebiet GE_5 und dem Wohngebiet WA_6 sind für eine Nutzung als Spiel- und Sporteinrichtung für Kinder und Jugendliche **als Gemeinschaftsanlage allen allgemeinen Wohngebieten** zugeordnet.

2.06 Nebenanlagen:
WA_1 – WA_7: In den allgemeinen Wohngebieten sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuermeldeanlagen, Stellplätze für bewegliche Mülleimer sowie Einrichtungen zum Teppichklopfen zulässig.

2.07 Einfriedungen
WA_1 – WA_7: Einfriedungen sind nicht zulässig.
Die Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit einem Maschendrahtzaun (grau) von max. 1,0 m Höhe einzufrieden.

3.00 Für die Gewerbegebiete GE_1 bis GE_7 wird festgesetzt:

3.01 Art der baulichen Nutzung
GE_1 – GE_7: Gewerbegebiet Gem. § 8 BauNVO
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

3.02 Bauweise
GE_4: Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO.
Die geschlossene Bauweise gilt für die ganze Länge der überbaubaren Fläche. An der Grenze zum Wohngebiet WA_4 ist ein Anbau zwingend vorgeschrieben. Eine Mindest-Traufhöhe von 12,0 m ist einzuhalten.

GE_1, GE_3, GE_5, GE_6: Besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Durchlaufende Gebäudeteile von mindestens 12,0 m Höhe müssen parallel zum S-Bahnbereich auf der gesamten Länge der bebaubaren Fläche vorhanden sein, Baulücken sind zu vermeiden.
Die übrige Überbaubare Fläche kann entsprechend den Nutzungsfunktionen 1 bis 4 – geschossig überbaut werden. Zwischen den Gewerbegebieten GE_5 und GE_6 ist eine Straßenüberbauung von mind. 8,0 m Traufhöhe vorzusehen.

GE_1 – GE_7: Alle angegebenen Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante der nächstgelegenen Ortsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

3.03 Abstandsflächen
GE_{1-7}: Zum Wohngebiet WA_1 und zum Planweg A sind Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO einzuhalten.

3.04 Höhenlagen der baulichen Anlagen
GE_1 – GE_6: Die Fußbodenhöhen von Oberkante Erdgeschoß dürfen nicht über 1,20 m oberhalb der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Ortsstraße, liegen.

3.05 Flächen für Stellplätze und Garagen
Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.06 Gestaltung der Freiflächen
GE_1 – GE_6: Die Freiflächengestaltung in den Gewerbegebieten muß vom Bauherrn in einem gesonderten Grünordnungsplan im Zusammenhang mit dem Bauantrag zur Genehmigung vorgelegt werden (§ 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung in der Fassung vom 18.1.1962 (GVBl. S. 204 ber. S. 250) zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.5.1976 (GVBl. S. 265)

3.07 Zulässigkeit von Gewerbebetrieben
GE_1 – GE_6: Die von den Gewerbegebieten ausgehenden Lärmemissionen dürfen den zulässigen Äquivalenten Dauerschallpegel nach TA Lärm von 60 dB (A) im Tagbereich und 45 dB (A) im Nachtbereich nicht überschreiten. Meßpunkte nach TA Lärm vom 16.7.1968 (MABl. S. 375 ff).
Die vorgeschriebenen Grenzwerte der TA Luft sind einzuhalten.

3.08 Einfriedungen
GE_1 – GE_6: Einfriedungen sind als Mauern von 1,20 m bis 1,80 m Höhe zulässig. Mauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 1,0 m von der Grenze abzurücken und dürfen an einer Flucht ohne Staffelung nicht länger als 25,0 m sein.

Die Fläche zwischen Mauer und öffentlicher Verkehrsfläche ist zu bepflanzen.

Graue Maschendrahtzäune sind in einer Höhe von 0,90 m bis 1,50 m zulässig, wenn sie in der Mitte einer 3,0 m breiten Pflanzfläche errichtet werden (s. Festsetzungen im Grünordnungsplan).

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.01 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.00 Art der baulichen Nutzung

2.01 WA 3 – Allgemeines Wohngebiet mit Numernbezeichnung (s. Textfestsetzungen)

GE 5 – Gewerbegebiet mit Numernbezeichnung (s. Textfestsetzungen)

3.00 Maß der baulichen Nutzung

3.01 z.B. III/V – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstgrenze

3.02 z.B. II – Zahl der Vollgeschosse zwingend

3.03 z.B. FD – Grundflächenzahl

z.B. 1,45 – Geschoßflächenzahl

3.04 z.B. 510 qm – Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche

4.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Baugestaltung

4.01 Baulinie

4.02 Baugrenze

4.03 g – Geschlossene Bauweise

4.04 FD – Flachdach

4.05 SD – Satteldach mit einer Dachneigung von 23 - 28°

4.06 Firstrichtung

4.07 Tr.H. m – Nächste Traufhöhe in Metern, bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in Fahrbahnmitte

4.09 Abgrenzung unterschiedlicher Dachgestaltung

4.10 Versetzaffung der Gebäude

4.11 Prinzipschnitte der zulässigen Dachformen im allgemeinen Wohngebiet WA.

Typ A Typ C Typ B Typ D

5.18 Traufhöhe in Metern, bezogen auf Höhe der fertigen Wohnweg- bzw. Gehsteigoberkante.

Die Traufhöhen sind in Verbindung mit der Dachneigung (SD) und mit der Geschoßflächenzahl (FD) zu sehen. Bei Flachdach (FD) ist eine Überschreitung der Traufhöhe um 1,0 m zulässig. Bei Satteldach (SD) mit Typ A ist eine Überschreitung der Traufhöhe um 1,0 m zulässig. Bei Satteldach (SD) mit Typ B ist eine Überschreitung der Traufhöhe um 2,0 m zulässig. Bei Satteldach (SD) mit Typ C ist eine Überschreitung der Traufhöhe um 1,0 m zulässig. Bei Satteldach (SD) mit Typ D ist eine Überschreitung der Traufhöhe um 2,0 m zulässig.

5.00 Verkehrsflächen

5.01 Öffentliche Verkehrsflächen

5.02 Straßenbegrenzungslinie

5.03 Fußgängerunterführung

5.04 Straßenüberbauung (s. Textfestsetzungen)

5.05 Straßenbegleitgrün

5.06 P – Öffentliche Parkfläche

5.07 Begrenzung der Sichtdreiecke (s. Textfestsetzungen)

5.08 Fußweg

Baumgraben

Fahrbahn

Parkbucht, Parkstreifen

Radfahrweg

5.09 Flächen für Bahnanlagen unterhalb des Brückenbauwerks

6.00 Sonstiges

6.01 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit

6.02 GGa – Gemeinschaftsgaragen

TGa – Tiefgaragen

GTGa – Gemeinschaftstiefgaragen

GSt – Gemeinschaftsstellplätze

6.03 Rampe, überdacht und seitlich geschlossen

6.04 Zu- und Ausfahrt (in Fahrtrichtung)

6.05 +10.4 – Maßzahl in Metern

6.06 – Kreisradien

6.07 404.88 – Höhenkote über NN

6.08 Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von 2,00 m

6.09 M – Mülltonnen
T – Trafostationen

6.10 Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage
Größe und Ausstattung nach DIN 18034

6.11 BOLZ – Bolzplatz

6.12 Böschung

6.13 Lärmschutzwand, Höhe 2,0 m über Oberkante Schiene

6.14 Lärmschutzwand als Gartenmauer, Höhe 1,8 m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss

Dem Bebauungsplan liegt das Schallschutzgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller-BBM vom 2.4.1976 mit Ergänzung vom 14.12.1976 zugrunde.

Kennzeichnung der Gebäudeteile, für die Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bundesstraße 471, geplante Trasse

Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm auf der geplanten B 471 lt. Schallschutzgutachten.

Ruhe- und Schlafräume in den allgemeinen Wohngebieten WA_1, WA_3 und WA_5 sind zur Lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Soweit der Einbau schalldämmender Fenster in Schlafräumen unumgänglich ist, ist eine ausreichende Belüftung vorzusehen.

Änderungen oder Erweiterungen der vorhandenen Schallschutzmaßnahmen für den Fall der Inbetriebnahme der geplanten B 471 sind vorbehalten. Solche nachträglichen Änderungen können insbesondere deshalb erforderlich werden, daß die Wohnräume der Baustufen C und D im Bereich des Planungsgebietes, die im Übergangsbereich liegen und zur B 471 Sichtverbindung haben, mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 ausgerüstet sind. Die Fenster der Schallschutzklasse 2 sollten ausschließlich erst dann bei der erstmaligen Herstellung des betreffenden Gebäude eingebaut werden.

Über die Forderung des Schallschutzgutachtens hinaus sind für die der Bahnlinie zugewandten Seiten der Wohngebiete, die durch die Gebäude des Gewerbegebietes vor Verkehrslärm abgeschirmt werden sollen, Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. Diese Forderung gilt nicht, wenn in jeweiligen Bereich eine Abschirmung durch schon errichtete Gebäude in Gewerbegebiet bereits vorhanden ist oder wenn bei der Herstellung einer solchen Abschirmung bei Bauantragstellung der Nachweis geführt wird, daß die Schallschutzmaßnahmen entfallen können.

C. FESTSETZUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON ZIELEN DER RAUMORDNUNG

1.01 Höchstzulässiger Bauzustand unter gewachsenem Gelände
1,40 m für das Gebiet westlich der Bahn
2,00 m für das Gebiet östlich der Bahn

D. HINWEISE

2.01 Grundstücksgrenze mit Grenzstein

2.02 Vorgeschlagene Aufhebung der Grundstücksgrenzen

2.03 Vorgeschlagene Grundstücksteilung

2.04 Flurstücks-Nummer

2.05 Bauobjekts-Nummer

2.06 Vorgeschlagene Grundrißform der Baukörper

2.07 Der Nachweis über den Schallschutz muß mit dem Bauantrag geführt werden.

2.08 Änderungen des Bebauungsplans

E. VERFAHRENSVERMERKE

3.01 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 22.10.1976 bis 22.11.1976 im Rathaus – Unterschleißheim öffentlich ausgelegt.

Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

3.02 Die Gemeinde Unterschleißheim hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 12.12.1979 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.8.1980 als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

3.03 Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.12.1979 Nr. 7 a/76 - BL 43/75 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 6 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Straßenbaugesetz des Bundes (ZuVerordnung – ZuVBBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 531) genehmigt.

Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

3.03 a Die Genehmigung wurde nach der Genehmigung der Regierung von Oberbayern vom 23.05.1980 Nr. [illegible] im Rathaus Unterschleißheim vom 29.06.1980 bis [illegible] öffentlich ausgelegt.

Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

3.03 b Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist mit Bescheid des Landratsamts vom 02.07.1980 Nr. [illegible] erteilt worden.

Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

3.04 Die Erteilung des Bebauungsplanes wurde am 03.07.1980 durch Anschlag an Ortstafeln und Hinweis im Landkreisanzeiger bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.

Unterschleißheim, den 03.07.1980
Unterschleißheim – Rathaus –

Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
RUPPERTIFELD
DER GEMEINDE
UNTERSCHLEISSHEIM

Änderungen: Grünordnungsplan vom 6.5.1975 mit Änderung v. 4.8.1975 u. 15.12.1976
Schallschutzgutachten vom 2.4.1975 mit Ergänzung v. 15.12.1976

Maßstab: 1:1000 Änderungsvermerke: 4.8.1975, 15.12.1976, 12.5.1980

Nach einem Planentwurf des Architektenbüros Helmut v. Hertz, Prof. Dipl.-Ing. Otto, Ing. Hausmann, Michel Mayr, Dipl.-Ing., Architekten BDA, 8 München 60, Hirtenstr. 16, Tel. [illegible]

Für den Planentwurf: Gemeinde Unterschleißheim, Unterschleißheim, den 11.5.1980
2. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ruppertifeld" in der am 02.07.1980 beschlossenen Fassung wurde aufgrund eines Verfahrensfehlers erneut am 26.01.2017 bekanntgegeben und tritt rückwirkend mit geänderten Verfahrensvermerken zum 03.07.1980 in Kraft.
Unterschleißheim, den 27.01.2017
Christoph Böck
Erster Bürgermeister

N

M 1/1000