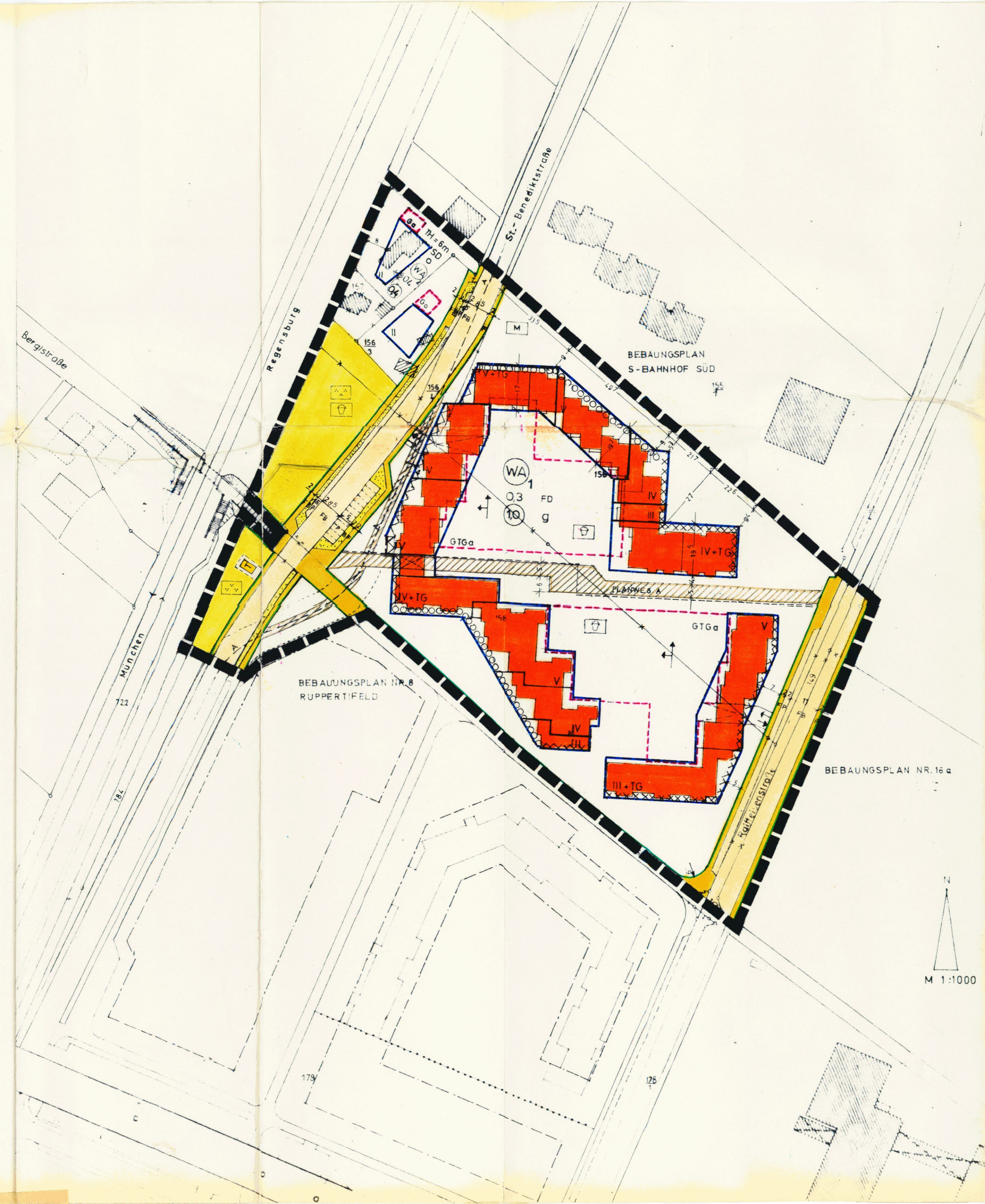


Die Gemeinde Unterschleißheim erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG-, Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO -

diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Gestaltung der Freiflächen.**
Für die Gestaltung der Freiflächen gilt der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Peter Leitzmann vom 27.6.1973. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Art der baulichen Nutzung**
WA 1/2 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.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuermeldanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Einrichtungen zum Teppichklappen zulässig.
 - Freistehende Stellplätze für Abfallbehälter sind nur in dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich zulässig. Sie sind zu überdachen und entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu begrünen. Sonstige Stellplätze für Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.
 - Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen.
- Flächen für Gemeinschafts-Tiefgaragen.**
 - Abweichungen von den für die Gemeinschafts-Tiefgaragen festgesetzten Zufahrten und Rampen können zugelassen werden, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 62 Abs. 2 Bayerische Bauordnung entsprechenden Anlage notwendig ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
 - Abweichungen von der Situierung und der Größe der Gemeinschafts-Tiefgaragen 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 100 Stellplätze ist ein Wagenwaschplatz vorzusehen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
Alle in Ziff. 5.1 und 5.2 angegebenen Maße beziehen sich auf Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Ortsstraße.
 - Das Gelände im Bereich nördlich des Planweges A kann höchstens 1,00 m über Straßenoberkante liegen.
Im Bereich südlich des Planweges darf das Gelände nur im Bereich erdgeschossiger Terrassen bis 1,00 m angehoben werden, das sonstige Gelände kann höchstens 0,30 m über Straßenoberkante liegen.
Die vorgesehenen Geländeentschüttungen werden auf den Hofbereich beschränkt. Die Fußbodenhöhen Oberkante Erdgeschoß werden, unabhängig von Geländeanehörungen entsprechend Ziff. 5.1, bei ebenen Grundrissen mit höchstens 1,20 m über Straßenoberkante und bei höhengestaffelten Grundrissen mit höchstens 1,40 m über Straßenoberkante festgesetzt.
- Einfriedungen**
 - WA₁: Einfriedungen sind im Gebiet WA₁ nicht zulässig.
 - WA: Als Einfriedung für das Grundstück WA₁ ist ein Zaun aus verzinktem Maschendraht von höchstens 1,00 m Höhe zulässig. Der Zaun ist mit einer Hecke zu hinterpflanzen.
 - Im Bereich WA₁ sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig, Einzelantennen sind unzulässig.
- Dieser Bebauungsplan ersetzt im Bereich des Flurstückes Nr. 179, nordwestlicher Teil, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 Ruppertfeld.



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung**
 - allgemeines Wohngebiet mit Nummernbezeichnung (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. IV)
 - Grundflächenzahl (z.B. 0.3)
 - Geschoßflächenzahl (z.B. 10)
- Bauweise, Baulinien, Baugestaltung**
 - Baugrenze
 - geschlossene Bauweise (g)
 - offene Bauweise (o)
 - Flachdach (FD)
 - Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 34° (SD)
 - Terrassengeschoß, bis höchstens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig (TG)
 - Höchste Traufhöhe in Metern, bezogen auf Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Ortsstraße (TH = m)
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung
- Verkehrs- und Grünflächen**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegleitgrün
 - Fußweg
 - Baumgraben
 - Fahrbahn
 - Parkbucht, Parkstreifen
 - Durchfahrt, Durchgang
 - Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
- Sonstiges**
 - Garage (Ga)
 - Gemeinschaftstiefgarage (GTGa)
 - Rampe, Überdach und seitlich geschlossen
 - Maßzahl in Metern
 - Kreisradien in Metern
 - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter u. Festsetzungen durch Text (M)
 - Kinderspielplatz Größe und Ausstattung nach DIN 18034
 - Flächen mit Gel-, Fahr- und Leitungsrecht, dinalich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit

- Trafostation**
 - Das Schallschutzgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM vom 13.11.1975 (Bericht Nr. 5076) mit Ergänzung vom 17.5.1977 (Bericht Nr. 5076/1) und vom 18.12.1978 (Bericht Nr. 5076/2) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Schlafräume unzulässig; Schallschutzfenster gemäß Gutachten (Bericht Nr. 5076/2)
 - Schallschutzfenster gemäß Gutachten (Bericht Nr. 5076/2) bei Schlafräumen mit Zwangsbelüftung
 - Schallschutzfenster gemäß Gutachten (Bericht Nr. 5076/2)
 - Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird festgesetzt: an den Süd- und Nordfassaden der Gebäude im WA 2 sind die Aufenthaltsräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 auszustatten, bei den lüftungsgewandten Ostfassaden mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 bei Umbau des vorhandenen Bestandes sowie bei Neubauten im WA 2 sind insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer an der lüftungsgewandten Ostseite der Gebäude anzuordnen. Bei evtl. Anordnung an den Süd- und Nordseiten ist neben den Fenstern der Schallschutzklasse 4 jeweils auch Zwangsbelüftung vorzusehen.
- C. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**
- Höchstgrundwasserstand 1,80 m unter gewachsenem Gelände
- D. HINWEISE**
- Bestehende bauliche Anlagen
 - Zu beseitigende bauliche Anlagen
 - Grundstücksgrenze mit Grenzstein
 - vorgeschlagene Aufhebung der Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Vorhandener Abwasserkanal
 - Ursprünglich vorgesehene Trassenführung der St. Benediktstraße
 - Flurstücks-Nummer (z.B. 156)
 - Baugebiets-Nummer (z.B. 1)
 - Vorgeschlagene Grundrißform der Baukörper
 - Der Nachweis über den Schallschutz ist mit dem Bauantrag zu führen.

Verfahrensvermerk

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BBAuG vom 10.2.1981 und 10.3.1981 in der Gemeinde Unterschleißheim - Rathaus - öffentlich ausgestellt.
Unterschleißheim, den 9.6.1981
1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Unterschleißheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.3.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.
Unterschleißheim, den 9.6.1981
1. Bürgermeister
- Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 8.5.1981, Nr. 7a/76-BL 14/78 § 11 BBAuG in Verbindung mit § 3 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz (Delegationsverordnung - DelVBauG/StBAuG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.7.1978 (GBl. S. 432) genehmigt.
Unterschleißheim, den 9.6.1981
1. Bürgermeister
- Die Aufhebung des Bebauungsplanes wurde am 25.5.81 öffentlich durch Anschlag an Plakattafeln, Hinweis im Landkreisanzeiger bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAuG rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 25.5.1981 auf Dauer in ... eingesehen werden.
Unterschleißheim, den 9.6.1981
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 ST. BENEDIKTSTRASSE

DER GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung
des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
vom 8.5.81 Nr. W 7a/76-BL 14/78
Landratsamt München
D. Weigand

Plandatum: 28.6.1977... Änderungsvermerk: 12.1.1978, 27.6.1979, 2.2.1981
Nach einem Planentwurf des Architekturbüros Helmut von Wertz, Prof. Joh. Chr. Ottow, für den Planentwurf Erh. Bachmann, Michel Marx Dipl.-Ing. Architekten BDA.
München, den 9. Juni 1981
Max
Gemeinde Unterschleißheim, den 9. Juni 1981
Bayerischer (Bürgermeister)