

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 RUPPERTFELD

DER GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM

~~Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung~~
des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
vom 17.12.79. Nr. W 7a/76-32 43/75
Landratsamt München
i. A.
E. Scheuchner
Dr. Scheuchner

Anlagen: Grünordnungsplan vom 5.5.1975 mit Änderung v. 6.9.1976 u. 15.12.1976
Schallschutzgutachten vom 2.4.1975 mit Ergänzung v. 15.12.1976

Plandatum: 2.5.1975 Änderungsvermerk: 6.9.1976, 15.12.1976, 12.5.1980.

Nach einem Planentwurf des
Architekturbüros
Helmut v. Werz, Prof. Joh. Chr. Ottow,
Erh. Bachmann, Michel Marx
Dipl.-Ing. Architekten BDA *chat*
8 München 80, Stuntzstr. 16
Tel. (089) 47 50 59

Für den Planentwurf
Gemeinde Unterschleißheim
Unterschleißheim, den 12.5.1980
[Signature]
(2. Bürgermeister)



Die Gemeinde U n t e r s c h l e i ß h e i m 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

S a t z u n g

A. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

1.00 Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:

1.01 Gestaltung der Freiflächen:

Für die Gestaltung der Freiflächen gilt der Grünordnungsplan des Landschafts-
architekten Peter Leitzmann vom 5.5.1975 mit Änderung v. 6.9.1976 u 15.12.1976
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 Kronen-
ansatz 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 zuge-
lassen.

In dem gesamten räumlichen Geltungsbereich sind nur Gemeinschaftsantennen zu-
lässig, Einzelantennen sind unzulässig.

2.00 Für die Wohngebiete WA₁ bis WA₇ wird festgesetzt:

2.01 Art der baulichen Nutzung:

WA₁ bis WA₇: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (Betriebe des Beherber-
gungsgewerbes) 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 zu-
lässig.

2.02 Abstandsflächen

WA₇: Soweit die Abstandsflächen der Eingangsseite der Einfamilienhäuser
die Mitte des öffentlichen Weges überschreiten, werden diese aus-
drücklich für zulässig erklärt.

2.03 Höhenlage der baulichen Anlagen

WA₁ - WA₆:

Das Gelände im Bereich der Block- bzw. Hofbebauung kann bis
maximal + 1,00 m über Oberkante der nächstgelegenen Ortsstraße
gemessen in der Fahrbahnmitte - liegen.

Die Fußbodenhöhen Oberkante Erdgeschoß dürfen nicht über 1,20 m
oberhalb der fertigen Straßenoberkante - gemessen in der Fahrbahn-
mitte der nächstliegenden Ortsstraße - liegen.

WA₇:

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 nächst-
liegenden Ortsstraße - liegen.

2.04 Flächen für Stellplätze und Garagen

- WA₁ - WA₇: Abweichungen 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.
- WA₃ u. WA₄: Die im Wohngebiet WA₃ nachgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze sind den Wohngebieten WA₃ und WA₄ zugeordnet.

2.05 Freiflächen

- WA₁ - WA₇: Der Bolzplatz zwischen dem Wohngebiet WA₇ und dem Gewerbegebiet GE₆ sowie der Kinderspielplatz zwischen dem Gewerbegebiet GE₅ und dem Wohngebiet WA₃ sind für eine Nutzung als Spiel- und Sporteinrichtung für Kinder und Jugendliche als Gemeinschaftsanlage allen allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

2.06 Nebenanlagen

- WA₁ - WA₇: In den allgemeinen Wohngebieten sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuermeldeanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Einrichtungen zum Teppichklopfen zulässig.

2.07 Einfriedungen

- WA₁ - WA₆: Einfriedungen sind nicht zulässig.
WA₇: 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 GE₁ bis GE₆ wird festgesetzt:

3.01 Art der baulichen Nutzung

- GE₁ - GE₆: 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

- GE₄: Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO.
Die geschlossene Bauweise gilt für die ganze Länge der überbaubaren Fläche. An der Grenze zum Wohngebiet WA₂ ist ein Anbau zwingend vorgeschrieben. Eine Mindest-Traufhöhe von 12,0 m ist einzuhalten.

- GE₂, GE₃,
GE₅, GE₆: 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 GE₅ und GE₆ ist eine Straßenüberbauung von mind. 8,0 m Traufhöhe vorzusehen.

- GE₁ - GE₆: Alle angegebenen Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante der nächstgelegenen Ortsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

3.03 Abstandsflächen

GE₃: Zum Wohngebiet WA₂ und zum Planweg A sind Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO einzuhalten.

3.04 Höhenlagen der baulichen Anlagen

GE₁ - GE₆: 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

GE₁ - GE₆: Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.06 Gestaltung der Freiflächen

GE₁ - GE₆: Die Freiflächengestaltung in den Gewerbegebieten muß vom Bauherrn in einem gesonderten Grünordnungsplan im Zusammenhang mit dem Bauantrag zur Genehmigung vorgelegt werden (§ 1 Abs. 5 Bauvorlageverordnung in der Fassung vom 1.8.1962 (GVBL S. 204 ber. S. 250) zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.5.1976 (GVBL S. 265))

3.07 Zulässigkeit von Gewerbebetrieben

GE₁ - GE₆: 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).



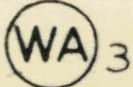
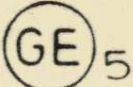
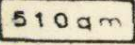
Die vorgeschriebenen Grenzwerte der TA Luft sind einzuhalten.









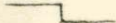
3.08 Einfriedungen

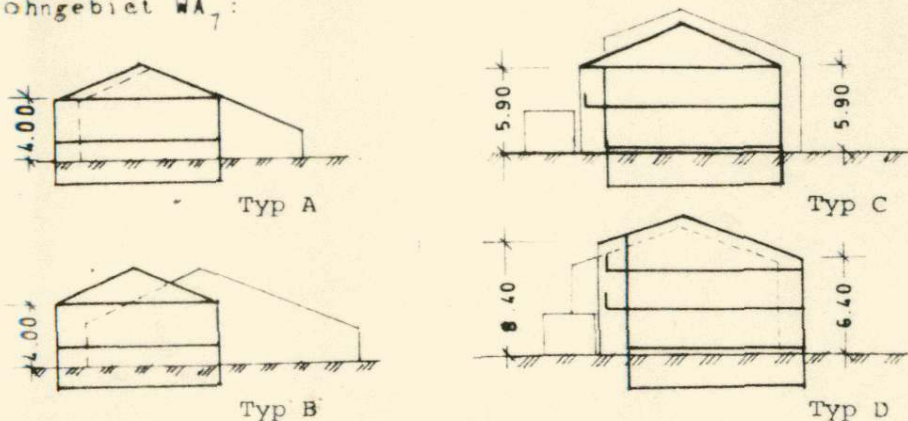
GE₁ - GE₆: Einfriedungen sind als Mauern von 1,20 m bis 1,80 m Höhe zulässig. Mauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 1,0 m von der Grenze abzurücken und dürfen an einer Flucht ohne Staffelung nicht länger als 25,0 m sein.


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).

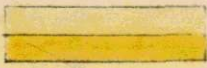

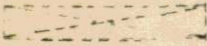

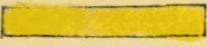


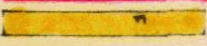
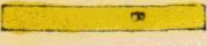

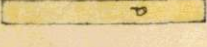
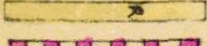


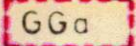
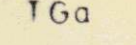
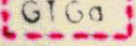
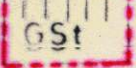




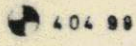




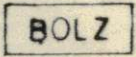
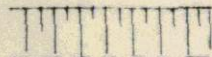

- 1.00  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.01  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.00 Art der baulichen Nutzung:
- 2.01  Allgemeines Wohngebiet mit Nummernbezeichnung (s. Textfestsetzungen)
-  Gewerbegebiet mit Nummernbezeichnung (s. Textfestsetzungen)
- 3.00 Maß der baulichen Nutzung
- 3.01 z.B. III/IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstgrenze
- 3.02 z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 3.03 z.B. 08 Grundflächenzahl
- z.B. 145 Geschosflächenzahl
- 3.04 z.B.  Höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche

- 4.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Baugestaltung
- 4.01  Baulinie
- 4.02  Baugrenze
- 4.03  Geschlossene Bauweise
- 4.04  Flachdach
- 4.05  Satteldach mit einer Dachneigung von 23°-28°
- 4.06  Firdirichtung
- 4.08  Höchste Traufhöhe in Metern, bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in Fahrbahnmitte
- 4.09  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 4.10  Verstaffelung der Gebäude
- 4.11 Prinzipschnitte der Einfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA₇:



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

Für Typ A und B wird festgesetzt: Innerhalb einer überbaubaren Fläche darf nur ein Typ gebaut werden.
 Für Typ C und D wird festgesetzt: Es dürfen nur 2 Häuser gleichen Typs aufeinanderfolgen. Als Eckhaus darf nur Typ C gebaut werden.
 Innerhalb einer überbaubaren Fläche ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.

5.00		Verkehrsflächen
5.01		Öffentliche Verkehrsflächen
5.02		Straßenbegrenzungslinie
5.03		Fußgängerunterführung
5.04		Straßenüberbauung (s. Textfestsetzungen)
5.05		Straßenbegleitgrün
5.06		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		Gemeinschaftsgaragen
		Tiefgaragen
		Gemeinschaftstiefgaragen
		Gemeinschaftsstellplätze
6.03		Rampe, Überdacht und seitlich geschlossen
6.04		Zu- und Ausfahrt (in Fahrtrichtung)
6.05		Maßzahl in Metern
6.06		Kreiseradien
6.07		Höhenkote über NN
6.08		Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von 2,00m
6.09		Mülltonnen
		Trafostationen
6.10		Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage Größe und Ausstattung nach DIN 18034
6.11		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

6.15

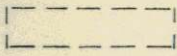
Dem Bebauungsplan liegt das Schallschutzgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Miller-BBM vom 2.4.1975 mit Ergänzung vom 15.12.1976 zugrunde.

6.16



Kennzeichnung der Gebäudeteile, für die Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

6.17



Bundesstraße 471, geplante Trasse

6.18



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

6.19

Ruhe- und Schlafräume in den allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₃ und WA₅ sind zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

6.20

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

6.21

Änderungen oder Erweiterungen der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen für den Fall der Inbetriebnahme der geplanten B 471 bleiben vorbehalten. Solche nachträglichen Anforderungen können insbesondere beinhalten, daß die Wohnräume der Haustypen C und D im Süden des Plangebietes, die im Obergeschoß liegen und zur B 471 Sichtverbindung haben, mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszurüsten sind. Die Fenster der Schallschutzklasse 2 sollten zweckmäßigerweise bereits bei der erstmaligen Herstellung der 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 vom Verkehrslärm abgeschirmt werden sollen, Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. Diese Forderung gilt nicht, wenn im jeweiligen Bereich eine Abschirmung durch schon errichtete Gebäude im Gewerbegebiet bereits vorhanden ist oder wenn mit der Herstellung einer solchen Abschirmung bei Bezugsfertigkeit der Wohngebiete spätestens kurze Zeit danach, zu rechnen ist.

C. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

1:01

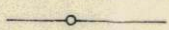
Höchstgrundwasserstand unter gewachsenem Gelände:

1,40 m für das Gebiet westlich der Bahn

2,20 m für das Gebiet ostwärts der Bahn

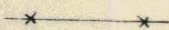
D. HINWEISE

2.01



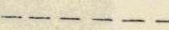
Grundstücksgrenze mit Grenzstein

2.02



Vorgeschlagene Aufhebung der Grundstücksgrenze

2.03



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

2.04

z.B. 182

Flurstücks-Nummer

2.05

z.B.

5

Baugebiets-Nummer

2.06



Vorgeschlagene Grundrißform der Baukörper

2.07

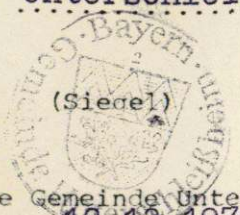
Der Nachweis über den Schallschutz muß mit dem Bauantrag geführt werden.

2.08

Änderungen des Bebauungsplans

E. VERFAHRENSVERMERKE

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



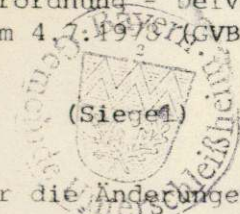
Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

3.02 Die Gemeinde Unterschleißheim hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 12.12.1979 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

3.03 Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 17.12.1979 Nr. 7 a/76 - BL 43/75 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz (Delegationsverordnung - DelVBBauG/ StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.7.1976 (GVBl. S. 432) genehmigt.



Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

3.01 a Für die Änderungen nach der Genehmigung wurde der Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 29.05.1980 bis 30.06.1980 im Rathaus U'heim öffentlich ausgelegt.



Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

3.02 a Die Gemeinde Unterschleißheim hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 02.07.1980 den Bebauungsplan nochmals als Satzung bestätigt.



Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich auf Dauer in Unterschleißheim - Rathaus - eingesehen werden.



Unterschleißheim, den 04.11.1980
2. Bürgermeister