

Die Gemeinde Unterschleißheim erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl I S. 1037), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 1973 (GVBl S. 599) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1975 (GVBl S. 413), Art. 7 Abs. 1 Satz 1, Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (GVBl S. 513) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 1975 (GVBl S. 15), des § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl S. 161), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl I S. 1237, ber. BGBl I 1969 S. 11), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl I S. 21).

diesem Bebauungsplan als  
**Satzung**

**A. Festsetzungen durch Text:**

1. a) Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3) Baunutzungsverordnung sind allgemein zulässig.  
b) In E.G. Gebäude auf Fl. St. Nr. 150/81 sind nur die in § 4 Abs. 5 BauNVO genannten baulichen Anlagen zulässig.
2. Abfallbehälter sind in Müllboxen unterzubringen.
3. a) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.  
b) Doppelgaragen (Dga) müssen in gleicher Höhe, Dachneigung und Dachdeckung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.  
c) Dachform: Flachdach  
d) Wandhöhe: maximal 2,75 m  
e) Anstelle festgesetzter Garagen und Stellplätze können auf den Baugrundstücken auch Tiefgaragen angelegt werden.
- 2) Über die im Plan festgesetzten Garagen- und Stellplatzanlagen hinaus können solche Anlagen zur Erfüllung des Art. 62 Abs. 2 Bayer. Bauordnung auf Baugrundstücken untergebracht werden.  
Abweichungen von der Situierung der im Plan ausgewiesenen Tiefgaragenstellplatzanlagen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
4. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe über Oberkante Straßensmitte unzulässig.
5. Einfriedungen:
  - a) Auf Grundstücken mit Reihenhausbauung ist auf der Eingangsseite und entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze ein mit Plastik überzogener Maschendrahtzaun (grün oder grau) mit einer Höhe von 1,00 m über Oberkante gewachsenes Gelände festgesetzt.
  - b) Auf den übrigen Grundstücksflächen mit zweigeschossiger Bebauung wird entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Holzlatenzsoll mit einer Höhe von 1,00 m, einschließl. eines Sockels von 20 cm über Oberkante gewachsenes Gelände, festgesetzt.  
An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze wird ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,20 m über Oberkante gewachsenes Gelände festgesetzt.
  - c) Auf Grundstücksflächen mit einer Bebauung von 3 Vollgeschossen und mehr als 3 Vollgeschossen ist keine Einfriedung zulässig.
6. Soweit sich in dem Bereich des Plangebietes, das durch die Raiffeisenstraße, Sportplatzstraße und Friedhofstraße umschlossen wird und bei den Grundstücken Fl. Nr. 151/9, 151/11 bis 151/13, 152/1 bis 152/4, 152/7, 153, 153/23, 153/40 bis 153/45, 153/54 bis 153/61 bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind, als Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreibt, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Die Mindestabstandsflächen des Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 sind in jedem Fall einzuhalten.
7. a) Sockelhöhe  
Oberkante Fußboden EG darf max. 0,60 m über OK, Straßensmitte (der Erschließungsstraße) liegen.  
b) Kniestock  
Konstruktiver Kniestock mit max. 0,30 m über OK, Rohdecke zulässig.
8. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, das im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art kommt.
9. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne.



**B. Festsetzungen durch Planzeichen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- allgemeines Wohngebiet
- reines Wohngebiet
- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- zwingend 1 Vollgeschos
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Dachneigung mit festgesetzter Gradzahl
- Satteldach
- Flachdach
- Terrassengeschos zulässig
- Traufhöhe
- Baulinie
- Baugrenze
- Parkbucht
- Parkstreifen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrt zur Tiefgarage
- Rampe
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- private Grünfläche
- zu pflanzende Hecke, Höhe max. 1,50 m über Oberkante natürliches Gelände
- Spielplatz
- Flächen für Garagen
- Flächen für Doppelgaragen
- Stellplätze
- Flächen für Tiefgaragen
- Trafostation
- Maßangabe in Metern
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Rampenmauer bis 2,20 m Höhe
- Müllboxen
- einzuhaltende Firstrichtung

**C. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 3 BBauG:**

1. Maßgebend für die Ausführung und Art der Schallschutzmaßnahmen ist das Schallschutzgutachten des Dipl.-Ing. Peter Nigl vom 10.10.1974 mit Nachtrag vom 7.4.1976.

**D. Hinweise:**

1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 152/7
2. Flurstücks - Nr.
3. bestehende Hauptgebäude
4. bestehende Nebengebäude
5. neue Grundstücksgrenzen
6. Grundstücksgrenzen die entfallen sollen.

**E. Verfahrensvermerke:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 11.6.1976 . . . . . bis 12.7.1976 . . . . . in Unterschleißheim öffentlich ausgelegt.

Unterschleißheim, den 28. Okt. 1976 . . . . .  
 1. Bürgermeister

Unterschleißheim, den 28. Okt. 1976 . . . . .  
 1. Bürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid

vom 3.3.1977 . . . . . Nr. 220/2-6102 M 39-3 . . . . .  
 gem. § 11 BBauG genehmigt.

Unterschleißheim, den 27.5.1977 . . . . .  
 1. Bürgermeister

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 27.5.1977 . . . . . in UNTERSCHLEISSHEIM, RATHAUS, BAUABTEILUNG - ZIMMER 27 . . . . . gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 27.5.1977 . . . . . ortsüblich durch ANSCHLAG AN DER ORTSTAFEL, HINWEIS IM L.L.A. . . . . bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Unterschleißheim, den 27.5.1977 . . . . .  
 1. Bürgermeister

AUFSTELLUNG GENEHMIGT MIT RS VOM 3.3.1977 NR. 220/2-6102 M 39-3  
 REGIERUNG VON OBERBAYERN  
 I.A.  
 (DR. SIMON) ABTEILUNGSDIREKTOR

BL-6/73 v. 3.3.77  
 Zweitausfertigung  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 46**  
**WESTLICH DER STOCKER-**  
**SIEDLUNG**  
 DER GEMEINDE  
**UNTERSCHLEISSHEIM**  
 (ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45)  
 M=1:1000

PLANGEBIET: GRUNDSTÜCKE FLUR NR. 149, 150, 153/9-153/170, 152, 152/3-152/16, 152/18, 151/7-151/45, 150/2-150/191, 720, 1714/1, 1714/2, 1715

PLAN VOM 5. DEZEMBER 1972  
 GEÄNDERT: 24.1.1974  
 GEÄNDERT: 19.8.1974  
 GEÄNDERT: 4.11.1974  
 GEÄNDERT: 14.4.1975  
 GEÄNDERT: 7.4.1976  
 GEÄNDERT: 27.10.1976  
 GEÄNDERT: 21.4.1977

PLANFERTIGER  
 INGENIEUR-ARCHITECT  
 KARL STÄTZBERGER  
 8044 LOHNDORF  
 EICHENSTRASSE 4  
 TEL. 310 5105

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF  
 GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM  
 DEN 28. OKT. 1976  
 (BAYER) 1. BÜRGERMEISTER