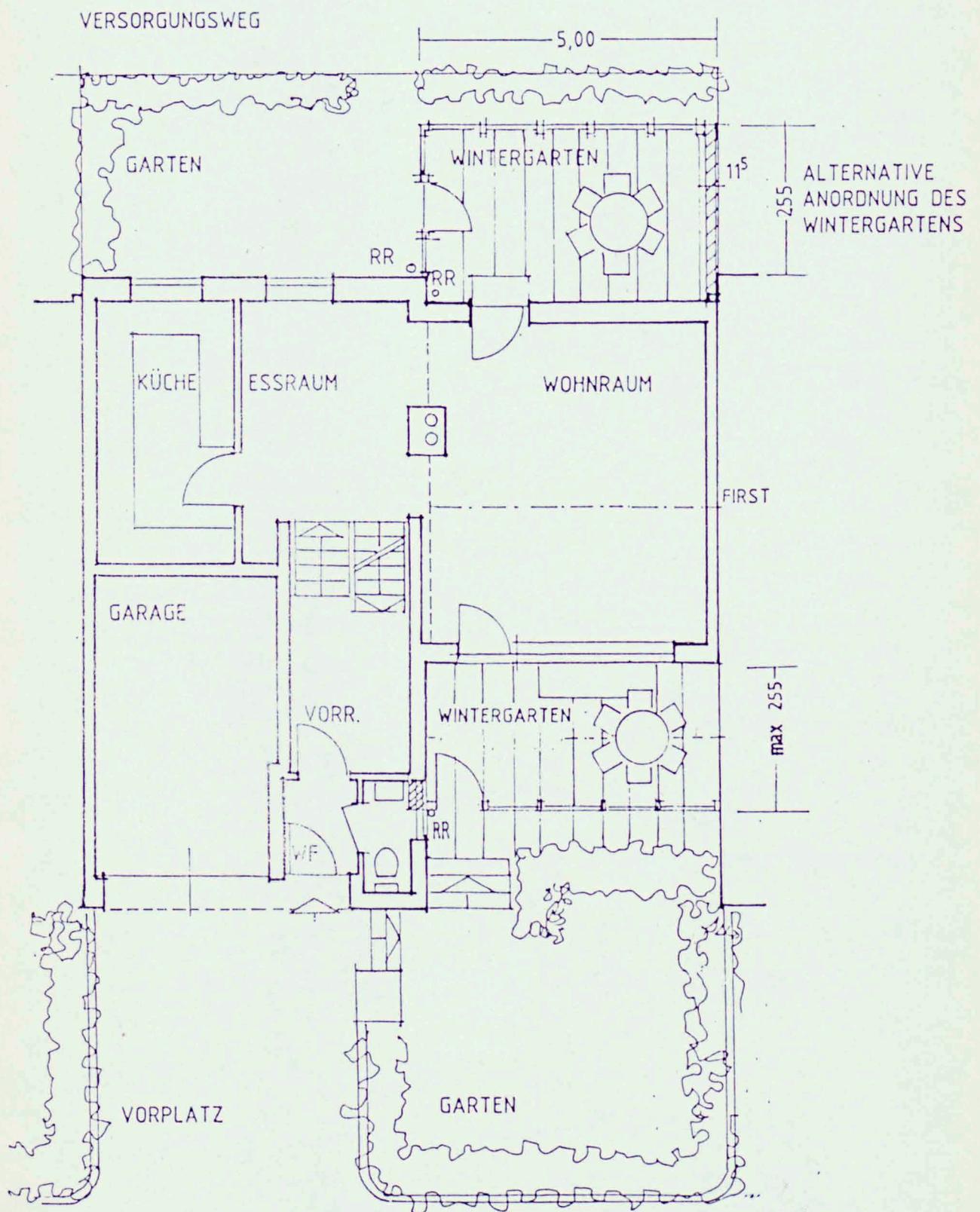


b) Für die Häuser gem. Festsetzung A) 7.12 wahlweise an der Vorderseite oder Rückseite:



BL 63/89

18.5.90

Gemeinde Unterhaching  
- Bauamt -

## B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 90/89 der Gemeinde Unterhaching  
zur Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 61/78  
- allgemeines Wohngebiet am Rodelberg zur Zulassung  
von Wintergärten -

### 1. Planungsgebiet

Die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 61/78 der Gemeinde Unterhaching zur Zulassung von Wintergärten erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der am 24.09.1982 durch das Landratsamt München mit Az. 7a/76 -~~BL 27/87~~<sup>\*)</sup> genehmigt wurde. Der Bebauungsplan ist am 29.01.1988 durch Bekanntmachung in Kraft getreten. Das Plangebiet umfaßt das einheitlich durch die Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München mit Einfamilienhäusern bebaute Gelände zwischen der Truderinger Straße im Westen und dem Finsinger Weg im Osten. Innerhalb des Planungsgebietes wurden vier unterschiedlich gestaltete Einfamilienhaustypen festgesetzt.

### 2. Zielsetzung der Planung

Zur Verbesserung des Wohnwertes der Einfamilienhäuser durch die Schaffung zusätzlich nutzbarer erdgeschossiger Räume werden Wintergärten zugelassen. Neben der Flächenvergrößerung tritt mit der Errichtung der Wintergärten ein günstiger Effekt für den Wärmehaushalt der Gebäude ein, da die Wintergärten als Wärmepuffer für die erdgeschossigen Wohnräume dienen können. Um die Wünsche der Bürgerschaft nach Wintergärten mit der vorgegebenen städtebaulichen Ordnung innerhalb der Siedlung in Einklang zu bringen, werden für die Haustypen jeweils angepaßte Wintergärten zugelassen.

\*) Richtig: BL 27/79

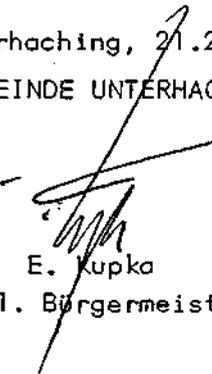
### 3. Gestaltung und baurechtliche Situation

Zu einer angemessenen Vereinheitlichung der Ausführung wird die Konstruktionsweise, die Farbgebung sowie die Größe, Dachausformung und Dachneigung vorgegeben. Zur Trennung der Gartenbereiche und zur Vermeidung gegenseitiger Störungen ist bei einem Anbau an die Grenze eine massive öffnungslose Trennwand festgeschrieben.

Im Bereich der Gartengeräteanbauten wird ein Rücksprung des Wintergartens von 1,2 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieser Rücksprung hält einen Pflanzbereich außerhalb des Wintergartens frei und führt ferner zu einer städtebaulich und baugestalterisch erwünschten Gliederung der Wintergartenanbauten vor dem Erdgeschoß der Reihenhäuser. Der vorgegebene Abstand von 1,2 m unterschreitet den in Art. 6 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung vorgesehenen Mindestabstand von 3 m. Diese im Bebauungsplan festgesetzte Unterschreitung ist jedoch unschädlich, da weder Gesichtspunkte der Belichtung und Belüftung noch des Brandschutzes des Nachbargebäudes durch die Verringerung der Abstandsfläche für den Wintergarten beeinträchtigt werden.

Unterhaching, 21.2.1990

GEMEINDE UNTERHACHING



E. Kupka

1. Bürgermeister

Landratsamt München

7a176 - JL 63/89 St. 24. VII  
Untereaching

Über die  
Abteilung 8  
an die  
Gruppe 813  
im Hause

Rechtskraft des Bebauungsplanes  
Bebauungsplan Nr. 20/89 „Allgemeines Wohngebiet am Riedelberg“

Anlagen: 1 Bebauungsplan  
1 Begründung

Die Gemeinde Untereaching hat den mit Bescheid vom 25.04.90  
des Landratsamtes München Nr. 7a176 - JL 63/89  
der Regierung von Oberbayern Nr.  
für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 18.05.90  
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den 01.06.90  
Sachgebiet 76  
Im Auftrag

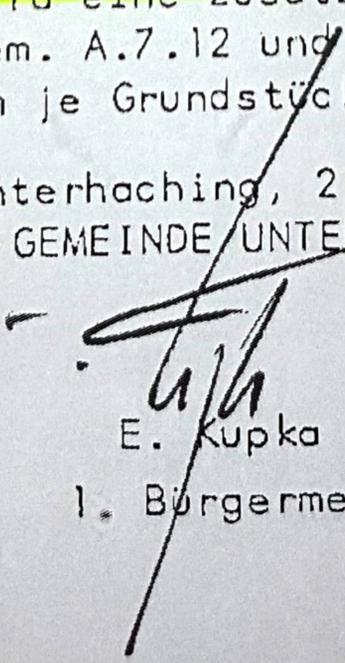
Beckerbauer

### C) FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DER WINTERGÄRTEN

- 1.) Dachform und Neigung  
Als Dachform sind nur Pultdächer mit einer Neigung von 10 Grad bis 20 Grad zugelassen.
- 2.) Konstruktion  
Zulässig sind nur Holzkonstruktionen mit farblicher Anpassung an das Wohnhaus oder Metallkonstruktionen in weißer Farbgebung.
- 3.) Verglasung  
Es darf nur farbloses nicht getöntes Sicherheitsglas verwendet werden.
- 4.) Grenzanbau  
Es wird ein einseitiger Grenzanbau der Wintergärten festgesetzt.
- 5.) Abstandsflächen  
Bei den Wintergärten gem. Festsetzungen B) 1a) und c) wird eine Verminderung der Abstandsfläche zur seitlichen Grundstücksgrenze auf 1,2 m zugelassen.
- 6.) Zulässige Grundfläche  
Für die Errichtung der Wintergärten bei den Gebäuden gem. Festsetzung A.7.10 und 7.11 wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 18 qm, bei den Gebäuden gem. A.7.12 und A.7.13 eine zusätzliche Grundfläche von max. 15 qm je Grundstück zugelassen.

Unterhaching, 21.2.1990  
GEMEINDE UNTERHACHING



  
E. Kupka  
1. Bürgermeister

# B E B A U U N G S P L A N Nr. 90/89

## der GEMEINDE UNTERHACHING

ZUR ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 61/78 - allgemeines Wohngebiet  
am Rodelberg -

Die Gemeinde Unterhaching erläßt auf Grund der §§ 2, 9 und 10  
des Baugesetzbuches - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung  
- BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat  
Bayern diesen Bebauungsplan als

### S A T Z U N G

#### A) GELTUNGSBEREICH

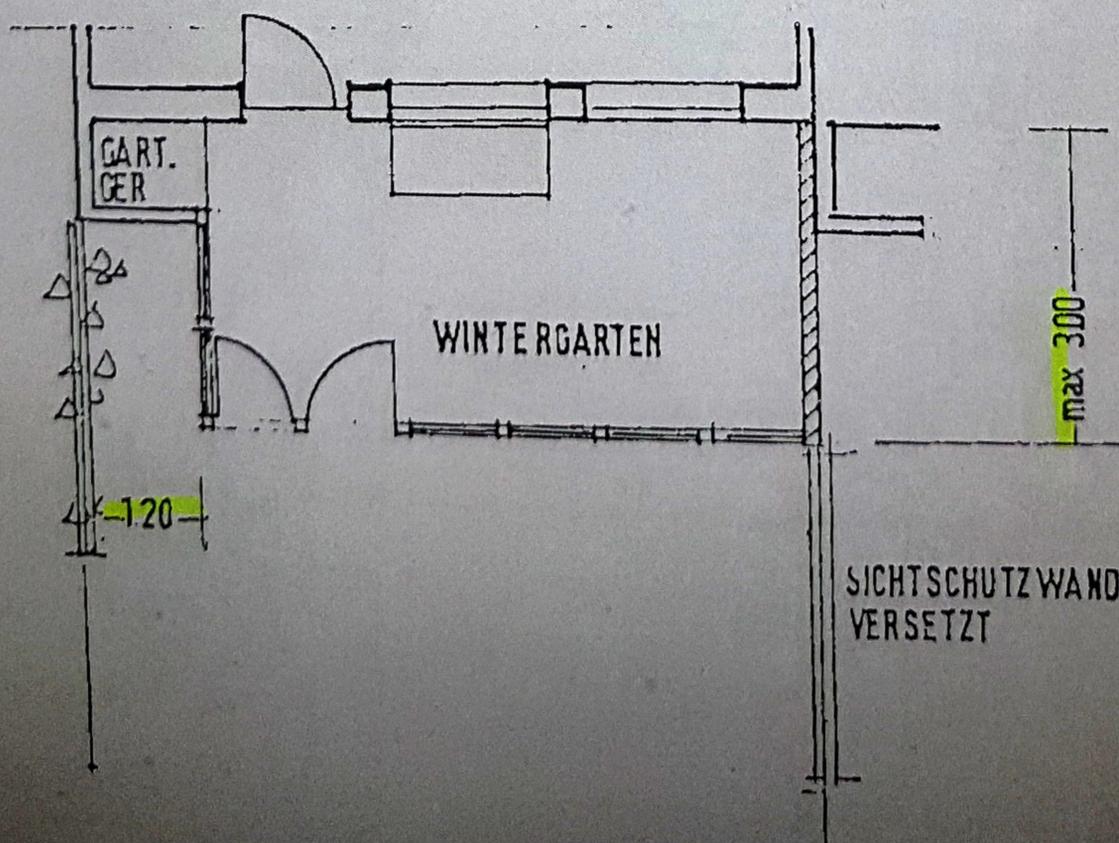
Die Festsetzungen gelten für das gesamte Gebiet des Bebauungs-  
planes Nr. 61/78 der Gemeinde Unterhaching

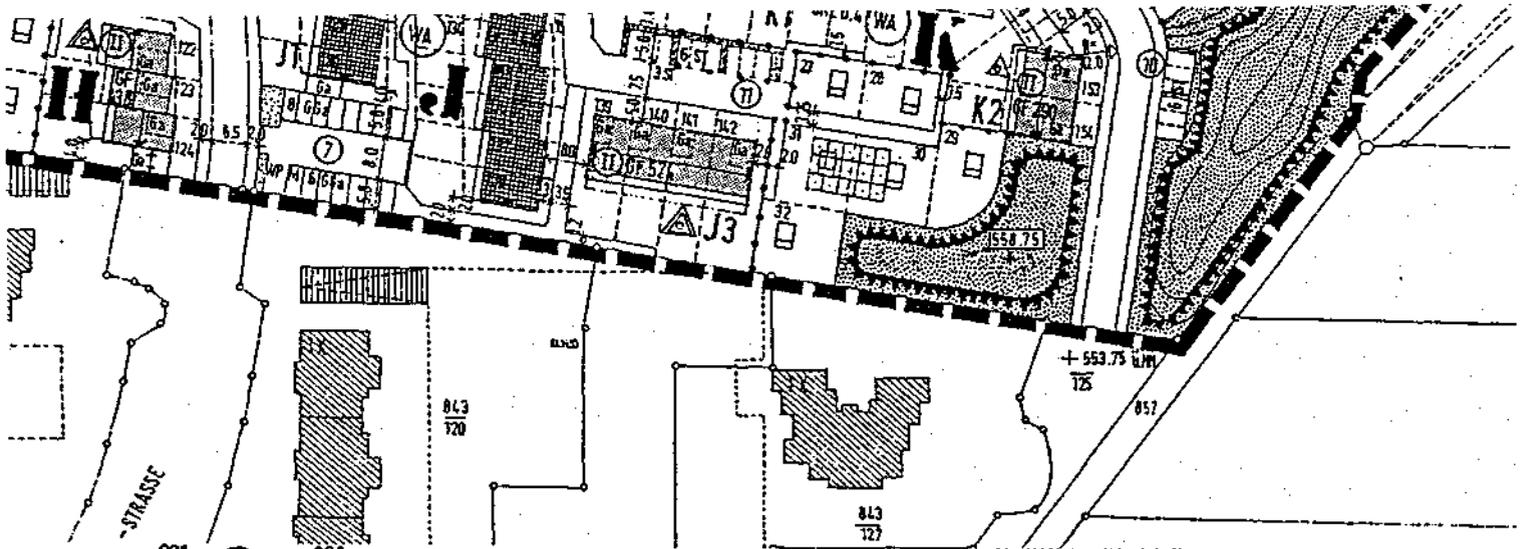
#### B) FESTSETZUNGEN ZUR LAGE UND GRÖSSE VON WINTERGÄRTEN

1. Für die in den Festsetzungen A) 7.10 bis A) 7.13 des Bebau-  
ungsplanes Nr. 61/78 dargestellten Häuser werden erdgeschossige  
Wintergärten in der Lage und Größe gem. folgender Darstellung  
zugelassen:

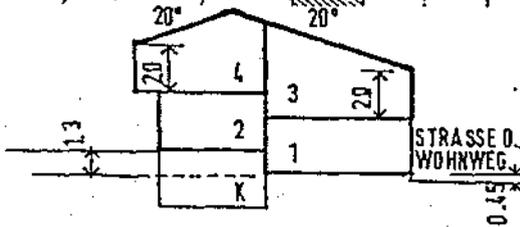
Maßstab 1 : 100  
Maßangabe in Meter

a) Für die Häuser gem. Festsetzung A) 7.10 u. 7.11  
an der Gartenseite:





HAUSER IN DEN KLEINGÄRTEN



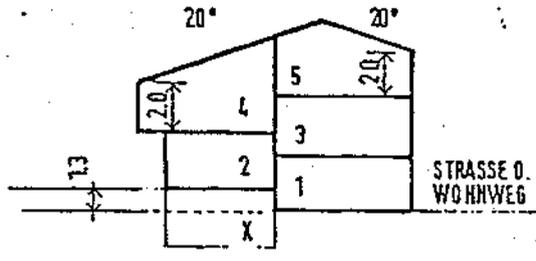
Schnitt der Wohnhäuser mit 4 versetzten Wohnebenen ( 2 Vollgeschosse )

5.2

5.3

HAUS-NR 50-58, 68-69, 76-82, 83-85, 107-110, 111-117, 122-124, 139-142, 147-152, 153-154 INSG. 47 WE

5.4

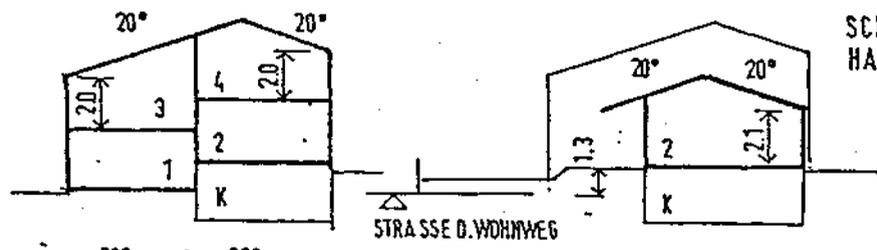


Schnitt der Wohnhäuser mit 5 versetzten Wohnebenen ( 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dach )

5.5

HAUS NR. 45-49, 59-64, 70-72, 118-121, 143-146 INSG. 22 WE

5.6

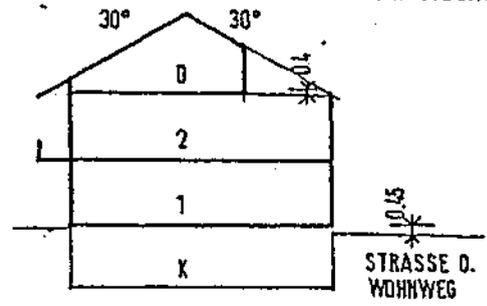


SCHNITTE DER WOHNHÄUSER

HAUS NR 19-22, 26-31, 35-38, 39-40, 41-44, 55-57, 73-75, 86-89, 90-92

INSG. 33 WE

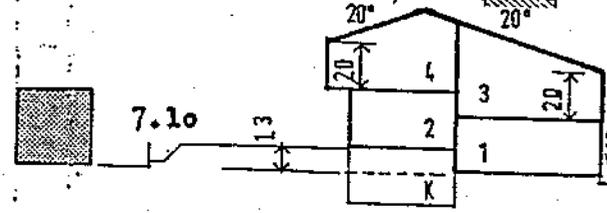
5.7



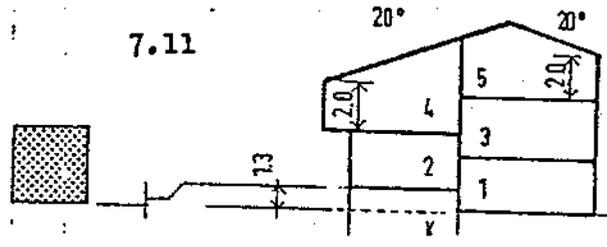
SCHNITTE DER WOHNHÄUSER MIT AUSGEBAUTEM DACH

HAUS NR 1-6, 9-13, 14-18, 23-25, 32-34, 93-98, 99-102, 103-106, 125-130, 131-138

INSG 52 WE



Schnitt der Wohnhäussetzten Wohnebenen  
 HAUS-NR 50-58, 68-69,  
 122-124, 139.



Schnitt der Wohnhäussetzten Wohnebenen  
 ( 2 Vollgeschosse  
 Dach )  
 HAUS NR. 45-49, 59-64.