

siehe auch Bl. 33/97  
Bl. 63/89  
SO B 21 14 + 15

Bl. 27/79  
v. d. 29. 1. 88

Aufstellung, Änderung, Ergänzung, Aufhebung,  
Bebauungsplan Nr. 61/78 am Rodelberg  
vom 24. 9. 82 Nr. 76/76 Bl. 27/79  
Landratsamt München  
I. A.  
Beckbauer

# GEMEINDE UNTERHACHING BEBAUUNGSPLAN NR 61/78 AM RODELBERG ALLGEMEINES WOHNGEBIET 1/1000

GELTUNGSBEREICH  
FL. NR. 823, 832/2, 835, 836, 842  
WOHNBAU-GRUNDST.



**MILIEHÄUSER**

**REGULIERUNG DER STELLPLÄTZE UND DER MÜLLTONNENKAMMERN**

HAUS NR.	GARAGE	STELLPL. AUF EIGENEM GRUND	STELLPL. IN DER GEMEINSCHAFTSGARAGE	WE	INSGESAMT GARAGEN STELLPL.	STELLPL.	
	STÜCK GARAGEN	STÜCK STELLPL.	STÜCK	NR			
1	1	1	-	-	1	1	
2 - 8	-	-	7	1	7	-	
9 - 13	-	-	5	1	5	-	
14, 14a - 18	-	-	6	2 und 6	6	-	
19 - 22	4	4	-	-	4	4	
23 - 25	-	-	3	3	3	-	
26 - 31	6	6	-	-	6	6	
32 - 34	-	-	3	4	3	-	
35 - 38	5	4	-	-	4	4	
39 - 40	3	2	-	-	2	2	
41 - 44	4	4	-	-	4	4	
45 - 58	14	15	-	-	14	14	
59 - 64	6	6	4	5	6	6	
65 - 67	3	3	-	-	3	3	
68 - 72	5	5	-	-	5	5	
73 - 75	3	3	-	-	3	3	
76 - 82	9	7	-	-	7	7	
83 - 85	5	3	-	-	3	3	
86 - 89	4	4	-	-	4	4	
90 - 92	3	3	-	-	3	3	
93 - 97	-	-	5	6	5	-	
98	1	-	-	-	1	-	
99 - 101	-	-	3	6	3	-	
102	1	-	-	-	1	-	
103	1	-	-	-	1	-	
104 - 106	-	-	3	6	3	3	
107 - 110	4	4	-	-	4	4	
111 - 121	11	9	-	-	11	9	
122 - 124	4	3	-	-	3	3	
125 - 129	-	-	5	7	5	-	
130	1	-	-	-	1	-	
131 - 138	-	-	9	7	8	-	
139 - 142	4	4	-	-	4	4	
143 - 152	12	10	-	-	10	10	
153 - 154	4	2	-	-	2	2	
<b>INSGESAMT</b>					<b>155</b>	<b>174</b>	<b>104</b>

Die Gemeinde  
Bundesbauges  
und Art. 23

**A) FESTSETZUNGEN**

**1. Geltungsbereich**

1.1

**2. Art der Bauweise**

2.1

2.2

2.3

**3. Mass der Stellplätze**

3.1

3.2 II

3.3 II

3.4 z.B.

3.5

**4. Bauweise, Material**

4.1

4.2

**5. Verkehrsregeln**

5.1

5.2

5.3

5.4

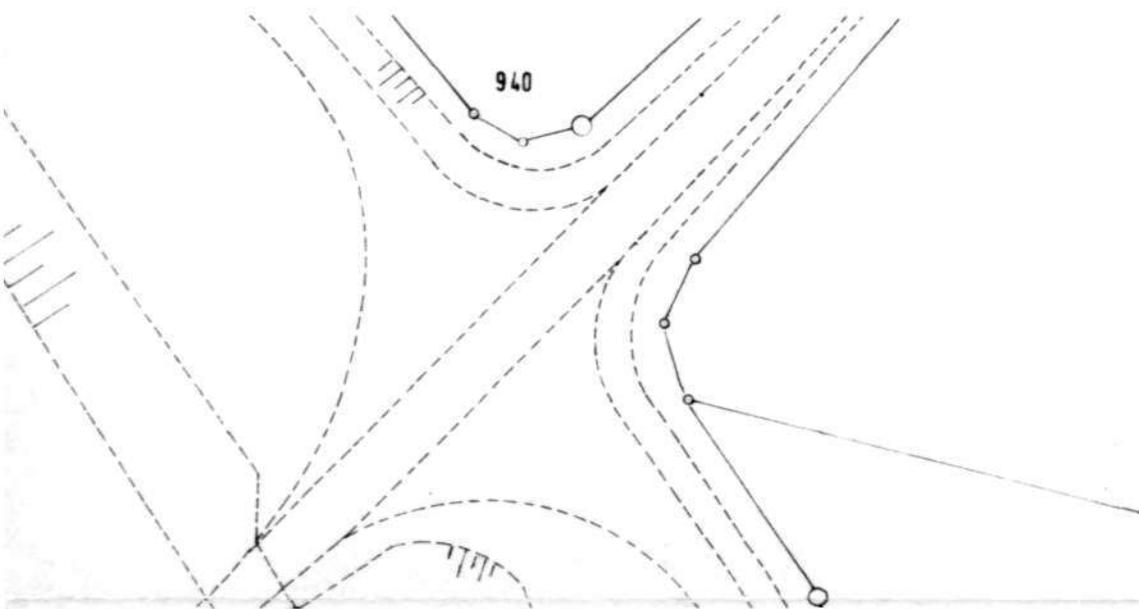
5.5

5.6

5.7

**REGULIERUNG DER MÜLLTONNENKAMMERN**

HAUS NR.	KAMMER NR.
1-18 + 23-25	13
32-34	4
93-106	6
125-138	7 und 14
32-34	4



Die Gemeinde Unterhaching erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG - Art. ~~11~~ der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - ~~BayGO~~ -

diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1  Allgemeines Wohngebiet

2.2 z.B.  Baugrenzgebiete unterschiedlicher Nutzung

2.3 z.B.  Einzelne Bauquartiere im Baugrenzgebiet B

3. Mass der baulichen Nutzung

3.1  Abgrenzung von Baugrenzgebieten u. Bauquartieren unterschiedlicher Nutzung

3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.3  Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse zwingend

3.4 z.B. GF 540 Geschossfläche als Höchstgrenze im Bauquartier z.B. 540 qm

3.5 GRZ 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1  Baulinie  ZINNOBERROT

4.2  Baugrenze  ULTRAMARINBLAU

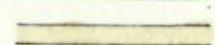
4.3 g GESCHLOSSENE BAUWEISE

5. Verkehrsflächen

4.4  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

4.5  NUR DOPPELHAUS ZULÄSSIG

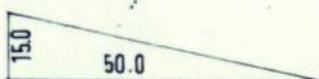
5.1  Straßenbegrenzungslinie

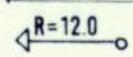
5.2  Öffentl. Straßenverkehrsfläche

5.3  Parkbucht

5.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

5.5  Lärmschutzwall mit Angabe der Kronenhöhe in Meter ü. NN

5.6  Sichtdreieck DIE IM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGENEN SICHTDREIECKE SIND VON BAULICHKEITEN, ANPFLANZUNGEN UND ABLICHTUNGEN ÜBER 1.0 m HÖHE, GEMEINSAM AM ANGRENZENDEN FAHRBAHNRRAM FREIZUHALTEN. BEDINGT AUSGENÜMERT

5.7  Kurvenradius in Meter

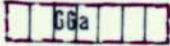
AM ANGRENZENDEN FAHRBAHNRAUM  
FREIZUHALTEN. BEDINGT AUSGENÜMPT  
SIND EINZELN STEHENDE, HÖCHSTUMME  
BÄUME MIT EINEM ASTANSATZ VON  
MINI. 2.50 m HÖHE

## 6. Grünflächen

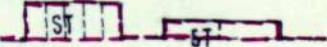
6.1  Öffentl. Grünflächen  
UND STRASSENBEGLEITSGRÜN

6.2  100 Spielplatz, Grösse und Ausstattung nach  
DIN 18 034 BEI DER ANLAGE VON KINDERSPIELPLÄTZEN IST DIE BEKANT-  
MACHUNG DES BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG  
UND UMWELTFRAGEN VON 21.6.1976 (LUMBf NR 7/8) ÜBER DIE GEFÄHRDUNG  
VON KINDERN DURCH GIFTIGE PFLANZEN ZU BEACHTEN

## 7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7.1.1 GGa  Gemeinschaftsgaragen

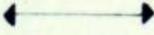
7.1.2 Ga  Garage

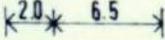
7.2 St  Stellplätze

7.3 Wp  Wagenwaschplatz

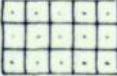
7.4  Mülltonnenkammer

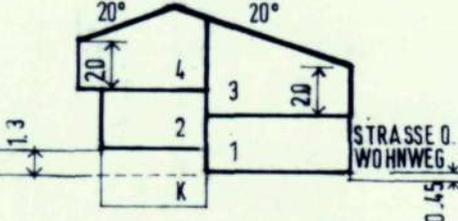
7.5  Trafostation

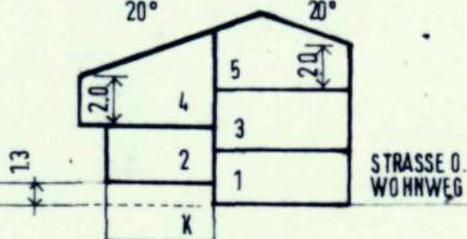
7.6  Firstrichtung

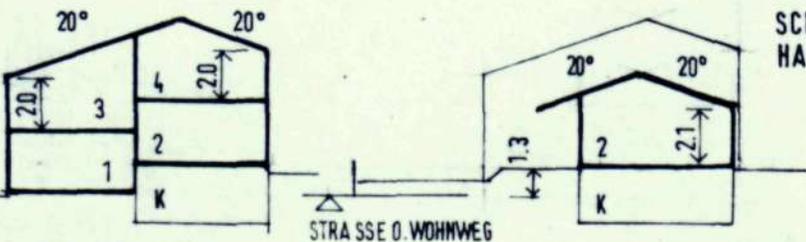
7.7  Maßzahl in Meter

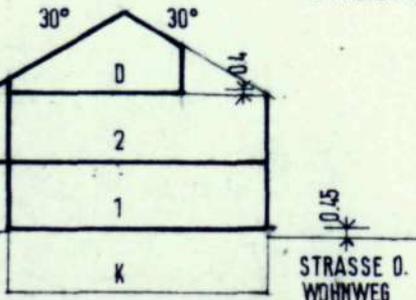
7.8  Abwasser-Hebeanlage

7.9  DAUERKLEINGÄRTEN 7.91  LAGE  
DER GARTEN- UND GERÄTE-  
HÄUSER IN DEN  
KLEINGÄRTEN

7.10  Schnitt der Wohnhäuser mit 4 ver-  
setzten Wohnebenen ( 2 Vollgeschosse )  
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

7.11  Schnitt der Wohnhäuser mit 5 ver-  
setzten Wohnebenen  
( 2 Vollgeschosse mit ausgebautem  
Dach )  
HAUS NR 45-49, 59-64, 70-72, 118-121, 143-146 INSG. 22 WE

7.12  SCHNITTE DER WOHNHÄUSER  
HAUS NR 19-22, 26-31, 35-38  
39-40, 41-44, 65-67,  
73-75, 86-89, 90-92  
INSG. 33 WE

7.13  SCHNITTE DER WOHNHÄUSER MIT AUSGEBAUTEM DACH  
HAUS NR 1-8, 9-13, 14-18, 23-25, 32-34, 93-98, 99-102,  
103-106, 125-130, 131-138  
INSG. 52 WE

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz und § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 2. Nebenanlagen

- 2.1 Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nur öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Polizei- und Feuerwehrmeldeeinrichtungen, Einrichtungen zum Wäschetrocknen, Teppichklopfstangen, Kinderschaukel und Gartengerätehäuschen (VERGLEICHE B 4.3) ZUGELASSEN

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 ES ist festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Geschosfläche die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.
- 3.2 IN DEN BAUQUARTIEREN A, B, F UND J SIND BEI DER BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (NETTOBAULAND) DIE MIT GEM-FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETEN FLÄCHEN ANZURECHNEN
- 3.3 Im Dachgeschoss sind der darunterliegenden Wohnung zugeordnete Aufenthaltsräume zulässig, wenn dadurch die festgesetzte Geschosfläche nicht überschritten wird. Dies gilt nur für die Haustypen mit durchgehenden Wohnebenen.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Ein Vortreten von Balkonen, Loggien, Terrassen, Vordächern, Pergolen und Freitreppen bis zu 1.5 m Tiefe vor die Baugrenze und vor die Baulinie ist zulässig. Dies gilt nicht für Baugrenzen und Baulinien, die mit Grundstücksgrenzen zusammenfallen.
- 4.2 Der Bau von Pergolen ist außerhalb von Baugrenzen und Baulinien zulässig. Vorgeschriebene Bauhöhe beträgt gesamt maximal 2.75 m, gemessen von der fertigen Oberkante des Gartens.

4.2

Der Bau von Pergolen ist ausserhalb von Baugrenzen und Baulinien zulässig. Vorgeschriebene Bauhöhe beträgt gesamt maximal 2.75 m, gemessen von der fertigen Oberkante des Gartens. Als Material ist nur Holz zulässig. Maximale Grundfläche der Pergola 12,0 qm.

4.3

Im Baugebiet ist der Bau von einem Gartengerätehäuschen je Grundstück, ausserhalb von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit den Trennwänden bis maximal 2 qm Grundfläche zulässig.

Innerhalb eines Bauquartiers darf nur eine in Material und Farbe einheitliche Ausführung erstellt werden.

4.4

Der Bau von Trennwänden zwischen den Terrassen im Erdgeschoss im Baugebiet ist zulässig. Länge ab Gebäudeaußenkante beträgt max. 4,0 m. Die Höhe der Trennwand darf 2.25 m, gemessen von der fertigen Oberkante des Gartens, nicht überschreiten.

Als Materialien sind Sichtbeton, Mauerwerk und Holz zulässig. Innerhalb eines Bauquartiers sind die Trennwände in Material und Farbe einheitlich zu halten.

## 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen haben hinsichtlich der äußeren Gestaltung folgenden Anforderungen zu entsprechen:

5.1

Sämtliche Bauten in den einzelnen Bauquartieren des Baugebietes sind in Höhe, Außengestaltung und Material aufeinander abzustimmen. Die Gebäude innerhalb der einzelnen Bauquartiere sind in einheitlicher Farbgestaltung zu halten. Zierputz und Verwendung von Klinkerverkleidung ist verboten.

5.2

Dachform der Wohnbauten: Satteldach.  
FARBE DER DACHDECKUNG: ZIEGELROT

5.3

BEI JEDEM HAUS SIND PRO DACHSEITE MAX. 2 LIEGENDE DACHFENSTER MIT JE 1.0 qm GLASFLÄCHE ZULÄSSIG

5.4

Sammelgaragen, Einzel- und Doppelgaragen sind innerhalb einer Erscheinungsgruppe einheitlich in Höhe, Material und Dachausbildung zu halten.

5.5

Die Trafostation ist in die Dachgestaltung der Garagen einzubeziehen und entsprechend zu überdachen.

5.6 BEI DEM HAUSTYP A7.13

Die Oberkante des Kniestockes darf maximal 0.40 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke betragen.

Bei Gebäuderücksprüngen bzw. -einschnitten dürfen die verstehenden Maße nur soweit überschritten werden, wie es die Neigung des Hauptdaches bedingt.

5.7

Für das gesamte Baugebiet darf nur eine Antenne für Rundfunk- und Fernsehempfang als Gemeinschaftsantenne errichtet werden. Sendeantennen sind unzulässig.

5.8 KLEINGARTENHÄUSER

FÜR DIE GRÖSSE UND GESTALTUNG DER GARTENHÄUSER IST DER BEILIEGENDE PLAN, DER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST, MASSGEBEND. ALLE GARTENHÄUSER SIND MIT SATTELDACH UND ZIEGELROTER DACHDECKUNG ENTSPRECHEND DER DACHDECKUNG DER WOHNBAUTEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET EINZUDECKEN. DER ANSTRICH DER GARTENHÄUSER DARF NUR LASIEREND, FARBLOS ODER IN BRAUNTÖNEN VORGENOMMEN WERDEN

## 6. Grünordnungsplan

19.09.1979

von Prof. Kagerer, Ismaning (von ~~Stadtrat~~) ist mit seinen Festsetzungen auch für die Einfriedungen maßgebend.

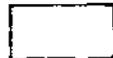
DER GRÜNORDNUNGSPLAN UND DER BEIPLAN ÜBER VERTEILUNG DER HAUSTYPEN UND ÜBER ZUORDNUNG DER STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN IN DER FASSUNG VOM ~~Stadtrat~~ 10.7.81 SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

## 7. Schallschutzmaßnahmen

7.1

Das Schallschutzgutachten vom 21.3.1979 von Dipl.Ing. Peter Higgli, Ottebrunn ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## C) HINWEISE

- |   |   |                                   |
|---|---|-----------------------------------|
| 1 |    | bestehende Hauptgebäude           |
| 2 |    | bestehende Nebengebäude           |
| 3 | 832/1   | Flurnummer z.B. 832/1             |
| 4 |    | bestehende Grundstücksgrenzen     |
| 5 |    | aufhebende Grundstücksgrenzen     |
| 6 |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 7 |  | vorgeschlagene Bebauung           |

- 8 s.B. 1 Numerierung der Häuser und der Kleingartenparzellen

- 9 INFOLGE DES EINFALLENDEN VERKEHRSLÄRMS VON DER BAB A 8 KANN ES IM OSTBEREICH DES PLANUNGSGBIETES NACHTS (22.00 - 6.00 UHR) ZU ÜBERSCHREITUNGEN DES ZULÄSSIGEN RICHTPEGEL KOMMEN

## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 2, Abs. 3 BauG vom 6. August 1979

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung <sup>wurde</sup> gem. § 2 Abs. BBauG ~~vom~~ 6. August 1979 bis 10. Sept. 1979... in Unterhaching - Rathaus öffentlich ausgelegt.



UNTERHACHING ..... 30.8.82

..... i.v. *[Signature]*  
~~KUPKA~~ ~~BÜRGERMEISTER~~ & Bürgermeister

2. Die Gemeinde UNTERHACHING hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.7.1982... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



UNTERHACHING ..... den 30.8.82

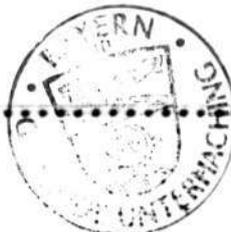
..... i.v. *[Signature]*  
~~KUPKA~~ ~~BÜRGERMEISTER~~ & Bürgermeister

3. Das Landratsamt München ~~hat den Bebauungsplan~~ mit Bescheid vom 24.09.1982... Nr. 7a/76-BL 27/79 gem. § 11 BBauG genehmigt.

(Siegel)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29.01.1988 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 29.01.1988 auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Unterhaching eingesehen werden.

Unterhaching, den 5. 2. 88



Gemeinde Unterhaching

Der Architekt:

gefertigt am: 21.3.1979

geändert am: 25.7.1979

19.9.1979

10.7.1981

16.9.1981

14.7.1982

*[Signature]*  
E. Kupka  
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Josef Ranki, Arch., BDA  
Kiefernweg 3  
8021 Taufkirchen  
Tel. 089/612 39 44  
*Raum*