# GEMEINDE UNTERPFAFFENHOFEN

# IG 4g

2 Die Gemeinde Unterpfaffenhofen erläßt gemäß §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Art. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BaybS I S. 461) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S 599), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. **Festsetzungen durch den Text**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):
1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
1.2 Im Gebiet des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):
Art der Nutzung
Reines Wohngebiet WR, II + D als Höchstgrenze.
3. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind nur an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen anzuordnen. Es sind mindestens 5 m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie hin vorzusehen. Garagen dürfen an den dafür festgelegten Stellen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften:

1. Als Dachformen sind für die Wohnbauten Satteldächer zulässig. Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen lassen und sich in das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Bebauung einfügen, jedoch muß eine einmal gewählte Dachform mindestens über eine Häuserreihe beibehalten werden.
1.1 Als Dachformen für Garagen sind nur Flachdächer bis 2 % Neigung zulässig.
1.2 Dachgauben sowie Kniestöcke über 30 cm Höhe sind bei der Ausbildung als Satteldächer nicht zulässig.
2. Kamine auf Dächern von Häuserreihen unter den Stromversorgungsleitungen sind auf der leitungsabgewandten Seite des Firstes anzuordnen. Auf der nördlichen Hausgruppe ist eine Gemeinschaftsantenne anzubringen. Einzelantennen sind unzulässig.
3. Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1.00 m einschließlich Betonsockel, gemessen von der Straßenoberkante zugelassen.

B. **Festsetzungen durch Planzeichen**

- - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
WR Reines Wohngebiet
II + D Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschoß
GRZ 0.21 Grundflächenzahl
GFZ 0.42 Geschoßflächenzahl
RH Reihenhausbauweise
Straßenverkehrsflächen
E öffentlich rechtlicher Eigentümerweg
F Fußweg
gr. R. Weg mit Fahrrecht und Gehrecht
zu pflanzende Bäume
Parkanlage
+8+ Maßangabe in Metern
Ga Garagen
T Trafostation

C. **Hinweise**

vorhandene Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
704 Flurstücksnummern
vorhandene Wohngebäude
vorhandene Garagen
24 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

1. Sämtliche ausgewiesenen Bauflächen sind durch zentrale Wasserversorgungsanlagen zu erschließen.
2. Das Abwasser ist im Trennsystem der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage des AVA zuzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Für die Errichtung von Niederschlagsbeseitigungsanlagen und die Ableitung außerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
4. Von eventuell vorhandenen Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 bzw. 10 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

D. **Verfahrenshinweise**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 10.2.1976 bis 10.3.1976 (einschl.) in Unterpfaffenhofen öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Gemeering, den 21.04.81
(Gemeinde)
(Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Gemeering hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 7.4.81 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeering, den 21.04.81
(Bürgermeister)

3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... Nr. ..... gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung vom 4.12.1973 (GVBl. S. 650) genehmigt.

München, den .....
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

(Siegel) i.A. .....

D) Verfahrenshinweise ~~ist wie folgt zu verändern:~~

4. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde gemäß § 4 a Abs. 2 BBauG von der Gemeinde Germering als Rechtsnachfolgerin der zum 1.5.78 aufgelösten Gemeinde Unterpfaffenhofen weitergeführt.

Germering, den 21.04.81
(R. Bay)
1. Bürgermeister

5. Die Genehmigung ist am 30.4.1981 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4/1981 des Landratsamtes Fürstenfeldbruck und Anschlag an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde amtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden im Zimmer Nr. 53 / V. Stock, Rathaus Germering, zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1, Sätze 1 und 2, und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Germering, den 30.04.81
(R. Bay)
1. Bürgermeister

aufgestellt:

Unterpfaffenhofen, den 5.5.1975 — Die Architekten
geändert: 15.1.1976
23.3.1976
31.3.1981

DIPL. ING. H. PAULU. A. KNORR
ARCHITEKTEN-GEMEINSCHAFT
8034 UNTERPFAFFENHOFEN
MINNESTRASSE 3 TEL. 84 51 70

Landratsamt Fürstenfeldbruck