GEMEINDE UNTERPFAFFENHOFEN
IG 5

Die Gemeinde Unterpfaffenhofen erläßt gemäß §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.6.1970 BGBl. I S.805) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (Bay BS I S. 961) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. Seite 599), geändert am 4.6.1974 (GVBl. S. 245) Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. I 1969 S. 11) 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

SATZUNG

Zu diesem Bebauungsplan besteht ein rechtsgültiger Grünordnungsplan, genehmigt mit Schreiben des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 11.12.1979

Planbezeichnung: Bebauungsplan Instruktionsgebiet 5

A.) Festsetzungen durch Text

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO gemäß § 1 (4) BauNVO allgemein nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) + (2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG):

Art der baulichen Nutzung	Z	
reines Wohngebiet WR	II	als Höchstgrenze
	II + D	" "
	III	" "
	IV	" "
Mischgebiet MI	III	" "
	III + D	" "
	IV	" "

3.) Die erforderlichen Stellplätze sind im gesamten Grundstück zulässig. Soweit Tiefgaragen vorgeschrieben sind, sind oberirdische Stellplätze im Sinne des Art. 62 BayBO nicht zulässig.

a) Im Mischgebiet und in Grundstücken, in denen ausdrücklich Tiefgaragen vorgeschrieben sind, sind Garagen nicht zulässig.

b) Garagen sind als Einzel- und Doppelgaragen, soweit keine besondere Regelung eingetragen ist, innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind jedoch mindestens mit dem erforderlichen Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie hin anzuordnen.

c) Garagen dürfen, soweit die Regelung nach b) dies zuläßt, auf der Grundstücksgrenze mit einer maximalen Längenausdehnung von 6,5 m errichtet werden. Benachbarte Garagen sind in gleicher Traufhöhe, Dachform und Material zu errichten.

Örtliche Bauvorschriften

1.) Die erforderlichen Stellplätze gemäß BayBO Art. 62 (2) sind in Tiefgaragen oder als Garagen bzw. Stellplätze nachzuweisen, und zwar nach folgenden Festlegungen:
je 1 Stellplatz für 1 WE oder Appartement,
je 1 Stellplatz für 40 qm Ladenfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze pro Laden,
je 1 Stellplatz für 40 qm Bürofläche,
je 1 Stellplatz für 8 Sitzplätze in Gaststätten und Cafés,
je 1 Stellplatz für 1 Einzel- oder Doppelzimmer eines Hotels.

2.) Als Dachformen sind bis zu 2 Vollgeschossen Satteldächer, ab 3 Vollgeschossen Flachdächer vorgesehen. Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und eine Einfügung in das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Bebauung erfolgt.

3.) Dachgauben und Giebelstücke über 30 cm Höhe sind bei Ausbildung der Dächer als Satteldächer nicht zulässig.

4.) Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m einschl. Betonsockel, gemessen von der Straßengradiente, für Grundstücke mit einer Bebauung bis 2 Vollgeschossen zugelassen.

4.1) Grundstücke mit einer Bebauung über 2 Vollgeschossen erhalten keine Einfriedung.

4.2) Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1,00 m Höhe hinaus von jeglicher Einfriedung, Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WR — Reines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- zB.II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- zB 0,4 — Grundflächenzahl
- zB (0,8) — Geschoßflächenzahl
  } Bei der Berechnung der GFZ und GRZ ist der Nachweis für das Gesamtgrundstück zu führen.
- o — Offene Bauweise
- [D] — nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- D — Dachterrassengeschoß
- Arkaden

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Parkplatz
Fußweg
Gehrecht - Fahrrecht - Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
Trafo - Station
zu pflanzende Bäume
bestehende Bäume
Parkanlage
Ballspielplatz
Spielplatz
privater Spielplatz mit Grunddienstbarkeit zur öffentlichen Nutzung.
öffentliche Grünflächen als Bestandteil v. Verk.-Anl. i.s.v. § 127 (2) 3 BBauG.
Abbruch
Fläche für Gemeinbedarf

Gemäß § 21 a Abs. 5 BNutzVO wird festgesetzt, daß sich die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BNutzVO) für die Grundstücke, Fl.-Nr. 503/13, 503/9, 503/3, 503/8, 503/6, 503/7, 503/11 und 503/12 um 0,04 erhöht, wenn die notwendigen Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

Stellplätze
Garagen
Tiefgaragen
Einfahrt zur Tiefgarage
Rampe
Sichtdreiecke
Maßangabe in Metern

Nachrichtlich

Gemeindegrenze
Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
Flurstücksnummern
Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
vorhandene Wohngebäude
vorhandene Nebengebäude
Baubeschränkungszone
Führung oberirdischer Versorgungsanlage
Baubeschränkungszone

D) Verfahrensvermerke

1.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 1.12.1975 bis 2.1.1976 (einschl.) in Unterpfaffenhofen, Rathaus, öffentlich ausgelegt.

Germering, den 7.10.1980

(R. Bay)
1. Bürgermeister

2.) Die Gemeinde Unterpfaffenhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.2.1976 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Germering, den 7.10.1980

(R. Bay)
1. Bürgermeister

3.) Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 26.7.1976 ..... Nr. 220/2-6102 FFB 41-1 gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 der Delegationsverordnung vom 4.12.1973 (GVBl. S. 650) genehmigt.

München, den 21.1.1981

Dr. Simon
Abteilungsdirektor

4.) Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde gemäß § 4 a Abs. 2 BBauG von der Gemeinde Germering als Rechtsnachfolgerin der zum 1.5.1978 aufgelösten Gemeinde Unterpfaffenhofen weitergeführt.

Germering, den 7.10.1980

(R. Bay)
1. Bürgermeister

5.) Die Genehmigung ist am 19.12.1980 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtlichen Schreiben des LKR FFB und Anschlag an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde 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 in Zimmer Nr. 54/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 19.12.1980

(R. Bay)
1. Bürgermeister

Gef.am: 11.1.74
Geb. am: 9.4.74
7.6.74
29.7.74
8.10.75
19.1.76
1.9.76

8034 UNTERPFAFFENHOFEN
WALDSTRASSE 2
☎ 8427338 / 848222