

Präambel

Die Gemeinde Unterföhring erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c "Neubruchstraße" mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72c "Neubruchstraße" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 72a/10 und Nr. 72/03 vollständig.

A) Planzeichnung

Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



B) Festsetzung durch Planzeichen

- | | |
|-----------|--|
| 0. | Geltungsbereich |
| 0.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans |
| 0.2 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans |
| 1. | Art der Nutzung |
| 1.1 | WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §2 |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung |
| 2.1 | GR 4.900 m ² Grundfläche als Höchstmaß in m ² |
| 2.2 | GF 17.100 m ² Geschossfläche als Höchstmaß in m ² |
| 2.3 | 508,25 unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN nach DHHN 2016) |
| 2.4 | WH 16,00 Wandhöhe in Metern über dem unteren Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 16,00 m |
| 3. | Baugrenzen |
| 3.1 | Baugrenze |
| 4. | Gestaltung |
| 4.1 | FD Flachdach |
| 5. | Verkehrsflächen |
| 5.1 | öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| 5.2 | private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stellplätze" |
| 5.3 | Straßenbegrenzungslinien |
| 5.4 | Ein- und/oder Ausfahrtsbereich |
| 5.5 | mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche |
| 5.6 | mit Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche |
| 6. | Infrastruktur |
| 6.1 | Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" |
| 7. | Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| 7.1 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - "Ausgleichsflächen" mit dem Entwicklungsziel "Extensives Grünland" in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §15 1. |
| 7.2 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - "Ausgleichsflächen" mit dem Entwicklungsziel "Gehölz" in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §15 2. |
| 7.3 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - "CEF Maßnahme" in Verbindung mit D) Festsetzung durch Text §16 1. |
| 7.4 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - "Saum" in Verbindung mit D) Festsetzung durch Text §16 2. |
| 7.5 | Bäume zu pflanzen in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §13 6. |

- | | |
|-----------|--|
| 8. | Immissionsschutz |
| 8.1 | Lärmschutzwand mit einer Oberkante von 510,5 m ü. NHN (OK 510,5 m) |
| 8.2 | Bereiche mit Lärmschutzmaßnahmen im EG. und 1. Obergeschoss in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §14 Abs. 1 |
| 8.3 | Bereiche mit Lärmschutzmaßnahmen im 2. Obergeschoss in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §14 Abs. 1 |
| 8.4 | Bereiche mit Lärmschutzmaßnahmen im 3. - 4. Obergeschoss in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §14 Abs. 1 |
| 9. | Sonstiges |
| 9.1 | Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen |
| 9.2 | Umgrenzung für Flächen für Stellplätze |
| 9.3 | Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen |
| 9.4 | Durchgang |
| 9.5 | Vermessung in Metern (z.B. 10,0 m) |

C) Hinweise durch Planzeichen

- | | |
|-----|---|
| 1. | Flurstücke mit Nummern, z.B. 178/70 |
| 2. | bestehende Flurstücksgrenze, aufzuheben |
| 3. | vorgeschlagene Form der Baukörper |
| 4. | vorgeschlagene Balkone |
| 5. | gebäudeintegrierte Rampe der Tiefgaragen |
| 6. | KITA Lage der geplanten Kindertageseinrichtung |
| 7. | vorgeschlagener Standort für Baum zu pflanzen in Verbindung mit Festsetzung durch Text §13 6. soweit die nach §13 6. vorgegebenen Baumanzahlen nicht durch B) 7.4 abgedeckt sind. |
| 8. | Gehölze zu entfernen |
| 9. | FW Fußweg |
| 10. | RW Radweg |
| 11. | Umgebende Bebauung |
| 12. | Vorgeschlagener Fahrbahnverlauf |
| 13. | Vorgeschlagene Stellplätze |
| 14. | Bestandsbaum |
| 15. | Gehölzbestand im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| 16. | Kinderspielplatz |
| 17. | Höhenschichtlinie in 0,5 Metern |
| 18. | Mögliche Gleisanbindung (z.B. Stadt- Umlandbahn) |

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Unterföhring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72c "Neubruchstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72c "Neubruchstraße" mit Begründung, in der Fassung vom, wurde am durch den Gemeinderat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom bis statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB fand vom bis statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72c "Neubruchstraße" mit Begründung, in der Fassung vom, wurde am vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand vom bis statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde die Fassung vom des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72c "Neubruchstraße" gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterföhring, den

(Siegel)

Andreas Kemmelmeier, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72c "Neubruchstraße" wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72c "Neubruchstraße" tritt damit in Kraft. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Unterföhring, Münchner Straße 70, 85774 Unterföhring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Unterföhring, den

(Siegel)

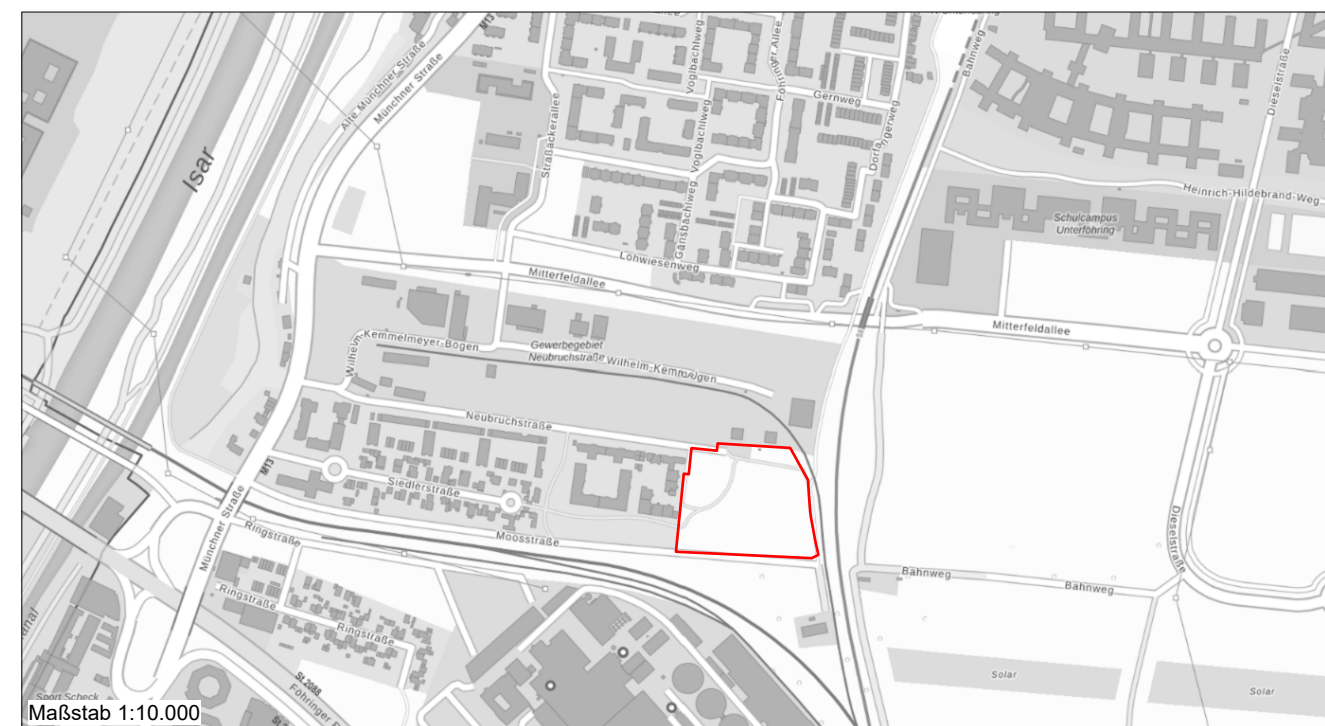
Andreas Kemmelmeier, 1. Bürgermeister



Gemeinde Unterföhring
LANDKREIS München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72c "Neubruchstraße"

nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB),



ENTWURF zur Beteiligung nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 26.06.2025

Satzung vom2025
in der Fassung vom2025

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:
UNTERFÖHRING
Münchner Straße 70 85774 Unterföhring
Telefon: 089 95081-0
E-Mail: info@unterfoehring.de

Projektnummer 1292