

# GEMEINDE UNTERFÖHRING

## LANDKREIS MÜNCHEN

### Änderungsbebauungsplan Nr. 72d/24

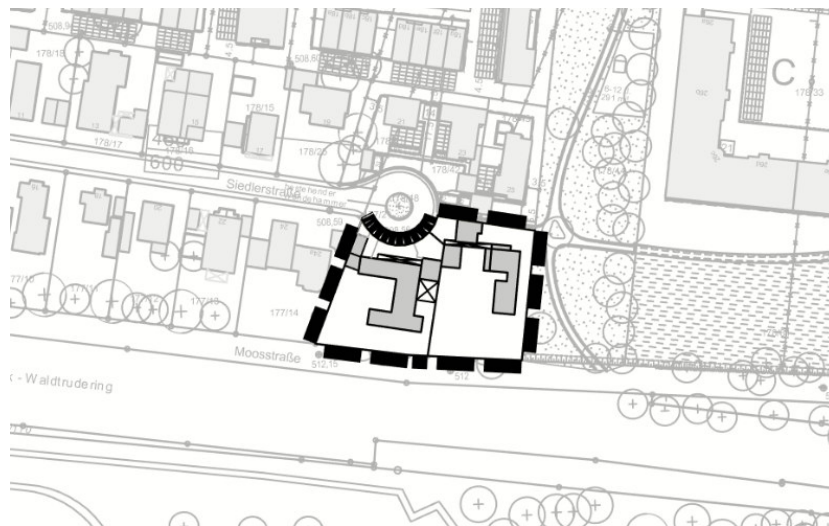
zur Erweiterung von Wohnraum an der Siedlerstraße 26 und 28

mit integriertem Grünordnungsplan.

Für die Flurstücke mit den Nummern 178/46 und 178/47.

## SATZUNG

Die Gemeinde Unterföhring erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6 und 7 sowie des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung und der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung sowie den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (Hinweise durch Planzeichen und Text) jeweils mit Stand vom 13.05.2004 i.V.m. der Planzeichnung sowie den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (Hinweise durch Planzeichen und Text) zum Änderungsbebauungsplan Nr. 72d/24 jeweils mit Stand vom 23.09.2025.



## FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 23.09.2025

Entwurf: .....

Vorhabenträger:

Gemeinde Unterföhring

Münchner Straße 70

85774 Unterföhring

Geändert: .....

Geändert: .....

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbB

Architekten und Stadtplaner

Prinzregentenplatz 17

81675 München

Die vorliegende Satzung hat nur Gültigkeit in Verbindung mit der bereits rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplans Nr. 72/03 im Stand vom 13.05.2004. Soweit nachfolgend Regelungen getroffen werden, die von der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 72/03 im Stand vom 13.05.2004 abweichen, gelten die Regelungen dieser Bebauungsplanänderung. Im Übrigen gelten die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 72/03 im Stand vom 13.05.2004 für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans auch weiterhin.

Der Bebauungsplan Nr. 72/03 in der Satzung vom 13.05.2004 wird in folgenden Festsetzungen geändert: A 1.1, A 2.2, A 2.3, A 3.1, A 3.3, A 4.1, A 4.2, A 5.3, A 10.1. Etwaige weitere aufgeführten Festsetzungen und Hinweise sind Inhalt der Planzeichnung oder dienen dem besseren Verständnis der geänderten Festsetzungen und sind daher ebenfalls aufgeführt.

## **A. F E S T S E T Z U N G E N**

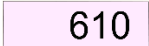
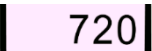
### **1.0 G E L T U N G S B E R E I C H U N D R Ä U M L I C H E U N T E R G L I E D E R U N G**

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes des Änderungsbebauungsplans Nr. 72d/24.

### **2.0 A R T D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G**

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich wird eine Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 (1) Im Baubereich B2 sind zulässig:
1. Wohngebäude
  5. Anlage für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.3 Ausnahmsweise können im Baubereich B2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

### **3.0 M A S S D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G**

- 3.1  Maximal zulässige Geschossfläche (GF) 610 m<sup>2</sup>
-  Maximal zulässige Grundfläche (GR) 720 m<sup>2</sup>
- 3.3  Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

### **3.0 B A U W E I S E U N D Ü B E R B A U B A R E G R U N D S T Ü C K S F L Ä C H E**

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.

- 4.2 Innerhalb des Baubereichs B2 können Doppelhäuser und Hausgruppen in Grenzbebauung errichtet werden. Darüber sind im Baubereich B2 Grenzbebauungen bis zu einer Länge von maximal 25,0 m zulässig. Zu den privaten Nachbargrundstücken jenseits des Baubereichs gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO, Stand 01.01.2025.

- 4.4  Baugrenze.

#### 4.0 HÖHENLAGE

- 5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Gehwegmitte, 0,50 m nicht überschreiten.
- 5.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Gehwegmitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

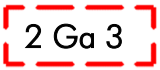
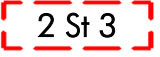
- 5.3 Maximale Wandhöhen an der Traufseite der Gebäude im Baubereich B2

| Geschlosszahl:               | Wandhöhe: |
|------------------------------|-----------|
| Eingeschossige Gebäude (I)   | 3,80 m    |
| Zweigeschossige Gebäude (II) | 6,80 m    |

#### 8.0 NEBENANLAGEN

- 8.1  Nebengebäude, Lage und Anzahl variabel.

#### 10.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

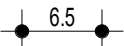
- 10.1 Stellplatzzuordnung  
St / Ga 3 Stellplätze für Baubereich B2
- 10.3  Garagenstellplätze, z.B. 2 Garagenstellplätze für Baubereich B2
- 10.4  Stellplätze, z.B. 2 Stellplätze für Baubereich B2.

Für Baubereich B2 gilt: Eine variable Anordnung der oberirdischen Garagen und Stellplätze auf dem Privatgrundstück ist zulässig, die Versiegelung durch Zufahrten ist jedoch auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

#### 11.0 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN, PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 11.4  Straßenbegrenzungslinie

#### 13.0 VERMASSUNG

- 13.9  Vermassung in Meter, z.B. 6,50 m

**B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

- 1.0  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.0 **178/46** Flurnummer, z.B. 178/46.
- 4.0  Bestehende Bebauung.
- 7.0 Maßentnahme  
Die Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 8.0 Kartengrundlage  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte der Gemeinde Unterföhring (Stand 16.12.2024) im direkten Umgriff des Geltungsbereiches.
- 13.0 **B<sub>2</sub>** Baubereich B2 innerhalb des Geltungsbereiches.
- 17.0  Bestehender Durchgang / bestehende Überdachung innerhalb des Geltungsbereiches.
- 19.0  Bäume - vorhanden.
- 21.0  Private Grünfläche.
- 24.0  Vorhandene Böschung innerhalb des Geltungsbereiches.
- 30.0 **28** Hausnummer innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, z.B. 28.
- 31.0  Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan Nr. 72/03.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklantz Partner GmbB  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

München, den .....

.....  
Planverfasser

Gemeinde Unterföhring:

Unterföhring, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 72d/24 wurde am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Auslegung des am ..... gebilligten Entwurfs des Änderungsbebauungsplans Nr. 72d/24 hat in der Zeit vom ..... bis ..... in der Fassung vom ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... aufgefordert, zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 72d/24 in der Fassung vom ..... in einer Frist vom ..... bis ..... Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Änderungsbebauungsplans Nr. 72d/24 hat in der Zeit vom ..... bis ..... in der Fassung vom ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... aufgefordert, zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 72d/24 in der Fassung vom ..... in einer Frist vom ..... bis zum ..... Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 72d/24 in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Unterföhring, den .....

Siegel

.....  
Andreas Kemmelmeyer  
Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 72d/24 erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Unterföhring, den .....

Siegel

.....  
Andreas Kemmelmeyer  
Erster Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72/03 im Stand vom 13.05.2004 wird nur in den Punkten B. 6.0 geändert, C. 1.0 geändert, E. 2.10 ergänzt, E. 2.11 ergänzt, E. 2.12 ergänzt, E. 2.13 ergänzt.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

### 6.0 Größe des Planungsgebietes:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans Nr. 72d/24 liegen die Flurstücke mit der Nr. 178/46 (ca. 1.074 m<sup>2</sup>) und Nr. 178/47 (ca. 985 m<sup>2</sup>). Die Summe aller im Geltungsbereich liegenden Grundstücke beträgt ca. 2.059 m<sup>2</sup>

## D. Städtebauliche Erläuterung und Bauleitplanung

### 1.0 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Grundstückseigentümer der Flurnummer 178/46 (Siedlerstraße 28) und Flurnummer 178/47 (Siedlerstraße 26), den baulichen Bestand durch zusätzlichen Wohnraum im Erdgeschoss (Fl.Nr. 178/46) bzw. Obergeschoss (Fl.Nr. 178/47) zu ergänzen, um dadurch jeweils eine weitere abgeschlossene Wohneinheit für die Großeltern der Familien im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens zu realisieren. Hierzu soll im Baubereich B2 eine Anpassung der zulässigen Grund- und Geschossfläche erfolgen (vgl. Punkt 2.11 der Begründung).

Das Ziel der Planung ist es, die beschriebene städtebauliche Voraussetzung zu schaffen. Dies wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – erfolgen. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72/03 erforderlich.

## E. Art und Maß der Nutzung

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich ist die Nutzung als Mischgebiet – MI – gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.10 Grundstücksgröße – netto – Baubereich B2:

Fl.Nr. 178/46+178/47 = 1.074 m<sup>2</sup> + 985 m<sup>2</sup> = **2.059 m<sup>2</sup>**

#### 2.11 Geschossfläche (GF) Baubereich B2

| Bisher festgesetzte, maximal zulässige Geschossfläche gem. B72/03 | Anpassung der Geschossfläche | Neue festgesetzte, maximal zulässige Geschossfläche gem. B72d/24 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 450 m <sup>2</sup>                                                | 160 m <sup>2</sup>           | <b>610 m<sup>2</sup></b>                                         |

**2.12 Grundfläche (GR) Baubereich B2**

| Bisher festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche gem. B72/03 | Anpassung der Grundfläche | Neu festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche gem. B72d/24 |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 600 m <sup>2</sup>                                             | 120 m <sup>2</sup>        | <b>720 m<sup>2</sup></b>                                     |

**2.13 Geschossflächenzahl (GFZ) – netto – Baubereich B2 gesamt**

Baubereich B2 (Fl.Nr. 178/46 + Fl.Nr. 178/47):  $610\text{m}^2 / 2.059\text{ m}^2 = 0,30$

**2.14 Grundflächenzahl (GRZ) – netto - Baubereich B2 gesamt**

Baubereich B2 (Fl.Nr. 178/46 + Fl.Nr. 178/47):  $720\text{m}^2 / 2.059\text{ m}^2 = 0,35$