

Gemeinde Unterföhring

### Bebauungsplan Nr. 73c/20

„Unterföhring Süd“ Straßäckerallee

3. Änderung zum Bebauungsplan 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee für das Gebiet südlich des WA 35 (BP 70/01), südwestlich der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“, westlich der Straßäckerallee und der Quartiere WA 37 und WA 38 sowie nördlich der Quartiere WA 39, WA 40, WA 41, WA 44 und östlich der Münchner Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Unterföhring, Gemarkung Unterföhring, Landkreis München. Er umfasst die Grundstücke:

Fl.Nr. 166/3/T,166/48, 166/49, 166/50, 181/225, 181/226, 181/227, 181/229, 181/230, 181/233/T, 181/234, 181/235/T, 181/239, 181/240, 181/ 241, 181/246/T, 181/254






Die Gemeinde Unterföhring erlässt aufgrund der §§1-4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art.23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in (Baunutzungsverordnung) in der zum Zeitpunkt der Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der Plan und die Festsetzungen Teil A und B sowie die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73/03 bleiben gültig, soweit sie nicht durch den nachfolgenden Text und die Planzeichnung geändert werden.

A

#### Festsetzungen durch Planzeichen

Folgende Festsetzungen zu Teil A Festsetzungen durch Planzeichen werden ergänzt:

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  |  | Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr mit Wohnen“  |
| 2.  | GR 2530 m <sup>2</sup>  | Höchstzulässige Grundfläche in m <sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzen  |
| 3.  | WH = 11.50 m  | Als maximal zulässige Wandhöhe z.B. 11.50 m   |
| 27. |  | Lärmschutzwand, zu begrünen,<br>Höhe der Einrichtung 4.00 Meter über Baugelände Feuerwehrhof<br>Südseitig absorbierende Ausführung,<br>Reflexionsverlust $\Delta LA_{\alpha}$ , Str $\geq 4$ dB |
| 28. |  | Fassaden EG mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen<br>nach DIN 4109-1 Schallschutzmaßnahmen gem. B 8.2   |
| 29. |  | Fassaden 1.OG mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen<br>nach DIN 4109-1 Schallschutzmaßnahmen gem. B 8.2   |
| 30. |  | Fassaden 2.OG mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen<br>nach DIN 4109-1 Schallschutzmaßnahmen gem. B 8.2   |

## **B Festsetzungen durch Text**

*Folgende Festsetzungen zu Teil B Festsetzungen durch Text werden ergänzt:*

### **1.0 Art der Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die entsprechend ausgewiesene Fläche festgesetzt:

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, „Feuerwehr mit Wohnen“

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

2.2 Für die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr mit Wohnen“ wird das Maß der Nutzung durch die höchstzulässige Grundfläche **GR** sowie die Wandhöhe **WH** mit Planzeichen festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen um mehr als 50% bei der Errichtung von Tiefgaragen und Stellplatzanlagen wird zugelassen.

### **4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

4.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ( Fassung 06.04.2017 ).

### **7.0 Ausgleichsflächen**

Eine Ausgleichsflächenberechnung wurde bereits für die Gesamtbaumaßnahme (BP 70/01 und BP 73/03) erstellt. Der Ausgleichsflächenbedarf neu für die Änderung Bebauungsplan 73c/20 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee ergibt sich aus der angewendeten Eingriffsregelung für das geplante Bauvorhaben.

7.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes  
Den aufgrund der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässigen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

### **8.0 Lärmschutz**

#### **8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist gemäß der Kennzeichnung im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,0 m über Gelände zu errichten. Die Ausführung muss schalltechnisch fugendicht und witterungsbeständig sein.

#### **8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Grundrissorientierung 8.2.3 Gemeinbedarf „Feuerwehr mit Wohnen“**

Sämtliche im Sinne der DIN 4109-1 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Feuerwehr, welche nur durch Außenwandöffnungen in den gemäß den folgenden Abbildungen gekennzeichneten Fassaden der jeweiligen Geschossebenen (EG: rot; 1. OG: blau; 2. OG: grün) belüftet werden können, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Die Wohnungsgrundrisse auf Höhe des 2.OG sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen), die zur Belüftung von im Sinn der DIN 4109-1 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind, in den gemäß den folgenden Abbildungen gekennzeichneten Fassadenbereichen (2. OG: grün) zu liegen kommen. Ist eine Grundrissorientierung für die genannten Fassadenbereiche nicht realisierbar, sind sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche nur durch Außenwandöffnungen in den gekennzeichneten Fassadenbereichen belüftet werden können, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

D

**Hinweise durch Text**

*Folgende Hinweise zu Teil D werden durch Text ergänzt:*

18.

Schutzanspruch der Nutzungen im Geltungsbereich

Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Geltungsbereich vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO gleichgesetzt.

19.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.

F    Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 22.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan 73c/20 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan 73c/20 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee in der Fassung vom.....2020 hat in der Zeit vom.....2020 bis ..... 2020 stattgefunden.

**3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplan 73c/20 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee hat in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan 73c/20 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee in der Fassung vom.....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 beteiligt.

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplan 73c/20 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee in der Fassung vom .....2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom.....2020 bis.....2020 öffentlich ausgelegt.

**5. Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 73c/20 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee Bebauungsplan in der Fassung vom..... wurde am .....2021 gefasst. (§10 Abs. 1 BauBG )

Unterföhring, den .....

.....

Andreas Kemmelmeier

Erster Bürgermeister

**6. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan 73c/20**

„Unterföhring Süd“ Straßäckerallee in der Fassung vom ..... erfolgte am ..... 2021. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan 73c/20 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee in der Fassung vom .....2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Unterföhring, den .....

.....

Andreas Kemmelmeier

Erster Bürgermeister

Planfertiger Bebauungsplan:

Claudia Schreiber  
Architektur und Stadtplanung GmbH  
Südliche Auffahrtsallee 34  
80639 München  
Telefon: 089/170317 - 089/172556

München, den 20.10.2020