

Gemeinde Unterföhring
Bebauungsplan Nr. 89/19

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Fl. Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring.

- Vorentwurf -

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Unterföhring erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteile

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- I Planzeichnung
- II Textliche Festsetzungen
- III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- IV Verfahrensvermerke
- V Begründung mit Umweltbericht
- VI Vorhaben- und Erschließungsplan

jeweils in der Fassung vom 13.05.2020.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Planzeichenerklärung

(Planzeichen nach der Planzeichenerverordnung PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

GE Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- WH** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- LH** Lichte Höhe als Mindestmaß
- ☉** Höhenbezugspunkt: 508,40 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- ☐** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- V** öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Straßbegrenzungslinie
- ↔** Einfahrtbereich zum Baugrundstück

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

☉ Anpflanzen: Bäume

6. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

FD Flachdach

7. Sonstige Planzeichen

- ☐** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- ☐** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ↔** Durchgang / -fahrt mit lichter Höhe (LH)

Hinweise

- ☐** bestehende Gebäude
- ☐** Flurstücke
- ☉** Baum, zu pflanzen, als Hinweis
- ↔** Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)
- Hinweis auf Gestaltung Vorhaben und Erschließung

II Textliche Festsetzungen

1. Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

- 2.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen - Tankstellen und - Lagerplätze als selbständige Anlagen ausgeschlossen.
- 2.2. Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen - Wohnungen und - Vergnügungsorten ausgeschlossen.
- 2.3. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben innerhalb des Gewerbegebietes stehen und eine untergeordnete Verkaufsfläche von 200 m² je Betrieb nicht überschreiten wird.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 3.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- 3.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (508,40 m ü. NN). Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (Flachkonstruktion).
- 3.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten

- 4.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung (SIS) der Gemeinde Unterföhring in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen. Die Stellplätze sind gemäß den Regelungen der Satzung zu gestalten.
- 4.2. Oberirdische Stellplätze sind in dem Baugebiet nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nicht zugelassen.
- 4.3. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dabei sind diese vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
- 4.4. Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1. Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 7° (gemessen zur Waagerechten) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, wie insbesondere Vordächern und Oberlichtbändern, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Dachform abgewichen werden.
- 5.2. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Dachfläche von 100 m² vollflächig zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen (wie z. B. Dachterrassen).
- 5.3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig, wenn diese in mindestens 1,0 m Abstand zu den Dachkanten angebracht sind und mit ihren Oberkanten eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten. Technische Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts unterliegen keiner Flächenbegrenzung.
- 5.4. Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts müssen entspiegelte Oberflächen besitzen.

6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. Diese sind mit Schnitthecken in der Höhe der Einfriedung zu hinterpflanzen.

7. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 7.1. Werbeanlagen sind in den Baugebieten nur am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2. Die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude ist nicht zugelassen. An der Wand angebrachte Werbeanlagen dürfen eine maximale lotrecht gemessene Seitenlänge von 2,0 m nicht überschreiten. Die Schriftgröße darf höchstens 1,0 m betragen.
- 7.3. Frei stehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 2,8 m und maximale Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) von 3,8 m nicht überschreiten.
- 7.4. Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung in Form von laufenden Schriften, Blink und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Leuchtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches sind ausgeschlossen.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 ab BauGB)

- 8.1. **Allgemein**
 - 8.1.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.
 - 8.1.2. Bei Reihenaupflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
 - 8.1.3. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen in den Flächen für Verkehrsgrün:
 - Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen:
 - Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:
 - Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm
 - 8.1.4. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 Kubikmeter vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
 - 8.1.5. Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverlängerung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.
 - 8.1.6. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nach zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen sind der Ziffer II.8.1.3 zu entnehmen.
- 8.2. **Verkehrsgrün**

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzten Flächen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen und mit Bodendeckern oder durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III.3.2)
- 8.3. **Nicht überbaute Grundstücksflächen**
 - 8.3.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.

- 8.3.2. Je 150 m² angefangener nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- 8.3.3. Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- 8.4. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 0,82 ha wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.Nr. _____ kompensiert.

Die Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.
- 9. **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Maßnahmen zum Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 9.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.
 - 9.2. Die Technikzentralen mit stationären Anlagen auf dem Dach (Haus-Klima-/Lüftungs-/Dachtechnik, Tiefgaragenabluftgerät usw.) dürfen eine Schalleistung von je LWA = 90/95 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten und sind auf den südlichen Plangebäuden entlang der Mitterfeldallee zu errichten.
 - 9.3. Ausnahmen von Ziffer II.9.2. sind zulässig, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden kann, d. h. wenn die jeweiligen Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. **Denkmalpflege**
 - 1.1. Bodendenkmale sind meldepflichtig. Diese sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
 - 1.2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2. **Wasserverschafung**
 - 2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 - 2.2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
 - 2.3. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Unterföhring.
 - 2.4. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
- 3. **Grünordnung**
 - 3.1. Als Bestandteil des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 - 3.2. **Pflanzenlisten**

Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Neuanpflanzungen von Bodendeckern wird folgende Auswahl empfohlen:

Bäume I. Ordnung: Bäume für den Straßenraum

Acer platanoides in Art und Sorten	(Spitz-Ahorn in Art und Sorten)
Alnus spaethii	(Purpur-Erle)
Corylus colurna	(Bau-Hassel)
Gleditsia triacanthos Skyline'	(Dornlose Gleditschie)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Robinia pseudoacacia in Art und Sorten	(Robinie in Art und Sorten)
Tilia in Arten und Sorten	(Linde in Arten und Sorten)

Gehölzbodendecker

Berberis candidula	(Schneeige Berberitze)
Berberis thunbergii Bagatelle	(Rote Zwergberberitze)
Cotoneaster dammeri	(Knechtspispe in Sorten)
Ligustrum vulgare Lindense	(Zwerg-Liguster)
Lonicera nitida Maigrün	(Immergrüne Strauch-Heckenirsche)
Potentilla fruticosa in Sorten	(Fünffingerrauch in Sorten)
Spiraea japonica in Sorten	(Japanische Spiree in Sorten)

- 4. **Brandschutz**

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.
- 5. **Normen und Richtlinien**

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Unterföhring zur Einsichtnahme bereit. Sie können auch über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt archiviert.
- 6. **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 7. **Durchführungsvertrag**

Der zugehörige Durchführungsvertrag vom _____ ist zu beachten.

IV Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.07.2019 die die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89/19 beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 6. Die Gemeinde Unterföhring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Unterföhring, Andreas Kemmelmeier, Erster Bürgermeister

- 7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ in Kraft.

Unterföhring, Andreas Kemmelmeier, Erster Bürgermeister

I Planzeichnung

216/2



Gemeinde Unterföhring
Bebauungsplan Nr. 89/19

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Fl. Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring.

- Vorentwurf -

