

GEMEINDE UNTERFÖHRING LANDKREIS MÜNCHEN

ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN Nr. 71b/18

2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 71/02 „Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße“

mit integriertem Gestaltungs- und Grünordnungsplan
für das Flurstück mit der Nr. 571/1; 571/2, 576/103 sowie die Teilflächen der Flurstücke
Nr. 571; 576; 576/21 (Römerweg); 576/23 (Römerweg); 576/31; 576/123.

SATZUNG

Die Gemeinde Unterföhring erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9, 12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6 und 7 sowie des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), 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.



FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 22.03.2021

Entwurf: 27.04.2022

Geändert:.....

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklautz Partner GmbH
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

A. Planteil

Die Planzeichnung des *Änderungsbebauungsplanes Nr. 71b/18 (2. Teiländerung) „Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße“* in der Fassung vom 27.04.2022 ersetzt in seinem Geltungsbereich die Planzeichnung des *Bebauungsplanes Nr. 71/02 „Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße“*, Fassung 09.10.2003 i.V.m. der Planzeichnung des *Bebauungsplanes Nr. 71a/12 im Stand vom 27.09.2012 (1. Teiländerung)*.

B. Festsetzungen durch Text

Gültigkeit bestehender textlicher Festsetzungen:

Die Festsetzungen des *Bebauungsplanes Nr. 71/02 „Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße“*, Fassung 09.10.2003 i.V.m. den Festsetzungen des *Bebauungsplanes Nr. 71a/12 im Stand vom 27.09.2012 (1. Teiländerung)* gelten insgesamt auch für den *Änderungsbebauungsplan Nr. 71b/18 (2. Teiländerung) „Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße“* in der Fassung vom 27.04.2022 unverändert weiter, sofern sie nicht im Folgenden ergänzt oder geändert werden:

Die Satzung zum *Bebauungsplan Nr. 71/02 „Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße“*, Fassung 09.10.2003 i.V.m. den Festsetzungen des *Bebauungsplanes Nr. 71a/12 im Stand vom 27.09.2012 (1. Teiländerung)* wird unter Punkt B in den Festsetzungen überarbeitet: B 0. wird geändert; B 1.1 wird geändert; B 1.2 wird geändert; B 1.3 wird geändert; B 1.5 wird geändert; B 1.6 wird neu aufgenommen; B 1.7 wird neu aufgenommen; B 1.8 wird neu aufgenommen; B 2.1 entfällt; B 2.2 wird geändert; B 2.3 wird geändert; B 2.4 wird geändert; B 2.5 wird geändert; B 2.6 wird geändert; B 2.8 wird neu aufgenommen; B 3.1 wird geändert; B 3.2 wird geändert; B 3.3 wird geändert; B 3.4 entfällt; B 3.5 entfällt; B 3.6 wird geändert; B 3.7 wird geändert; B 3.8 wird neu aufgenommen; B 3.9 wird neu aufgenommen; B 6.1 wird geändert; B 6.2 entfällt; B 6.3 wird geändert; B 6.6 wird neu aufgenommen; B 6.6 wird neu aufgenommen; B 7.1 wird ergänzt; B 7.2, Satz 2 wird ergänzt; B 7.3 wird geändert, B 7.9 wird neu aufgenommen; B 8.4, Satz 2 und 3 entfallen; B 8.5 entfällt; B 8.7 wird neu aufgenommen; B 10.7 wird neu aufgenommen; B 10.7.1 wird neu aufgenommen; B 10.7.2 wird neu aufgenommen; B 10.7.3 wird neu aufgenommen; B 10.7.4 wird neu aufgenommen; B 10.7.5 wird neu aufgenommen und B 11 wird neu aufgenommen. Darüber hinaus werden unter Punkt C die Hinweise 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 und 23 neu aufgenommen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Satzung des *Bebauungsplan Nr. 71/02 „Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße“*, Fassung 09.10.2003 i.V.m. den Festsetzungen des *Bebauungsplanes Nr. 71a/12 im Stand vom 27.09.2012 (1. Teiländerung)* im *Änderungsbebauungsplan Nr. 71b/18 (2. Teiländerung)* in der Fassung vom 27.04.2022 auch weiterhin.

Festsetzung 0. wird geändert:

Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Im Bauraum mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ ist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ausschließlich eine Nutzung für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) zulässig.

Festsetzung B 1.1 wird geändert:

Eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze des Bauraums mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ durch Vordächer ist zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Tiefe von 2,2 m, gemessen senkrecht zur Baugrenze, eine Breite von 7,0 m, gemessen parallel zur Baugrenze, und eine Fläche von maximal 10,0 m² je Eingangsbereich der Kita sowie 5,0 m² je Eingangsbereich für Wohnungen. Insgesamt ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für den Bauraum mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ gemäß Festsetzung A1 3.1 um maximal 35,0 m² zulässig (vgl. Punkt 6.9 der Begründung).

Eine Überschreitung der jeweils nördlichen Baugrenze der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 13a“, „Zeile 13b“, „Zeile 14“, „Zeile 16“ und „Zeile 17“ durch Vordächer ist zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Tiefe von 1,5 m, gemessen senkrecht zur Baugrenze, eine Breite von 3,5 m, gemessen parallel zur Baugrenze, und eine Fläche von maximal 5,0 m² je Vordach. Insgesamt ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 13a“, „Zeile 13b“, „Zeile 14“, „Zeile 16“ und „Zeile 17“ gemäß Festsetzung A1 3.1 durch Vordächer um maximal 130,0 m² zulässig (vgl. Punkt 6.9 der Begründung).

Festsetzung B 1.2 wird geändert:

Die **innerhalb von Bauräumen** als Gehrecht **zugunsten der Allgemeinheit** dargestellten Gebäudedurchgänge **können** ab dem 1. Obergeschoß überbaut werden.

Festsetzung B 1.3 wird geändert:

Pro Wohnhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahme: In den ~~nördlichen~~ **Bauräumen mit den Kennzeichnungen „Zeile 12“, „Zeile 13a“ und „Zeile 13b“ am Kanal** sind auch Wohnhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

Festsetzung B 1.5 wird geändert:

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 12“, „Zeile 13a“, „Zeile 13b“, „Zeile 14“, „Zeile 16“ und „Zeile 17“ gemäß Festsetzung A1 3.1 durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß Festsetzung A1 5.1 sowie deren Zufahrten gemäß Festsetzung A1 5.2 und A1 5.2 ist zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Grundfläche von 2.808 m² (vgl. Punkt 6.9 der Begründung).

Festsetzung B 1.6 wird neu aufgenommen:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche je Bauraum gemäß Festsetzung A1 3.1 zur Herstellung von Nebenanlagen gemäß Festsetzung B 3.7 ist zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Grundfläche von 173,0 m² (vgl. Punkt 6.9 der Begründung).

Festsetzung B 1.7 wird neu aufgenommen:

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 12“, „Zeile 13a“, „Zeile 13b“ durch Anlagen für gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze gemäß Festsetzung B 3.8 ist zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Grundfläche von 60 m² (vgl. Punkt 6.9 der Begründung).

Festsetzung B 1.8 wird neu aufgenommen:

Insgesamt ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 12“, „Zeile 13a“, „Zeile 13b“, „Zeile 14“, „Zeile 16“, „Zeile 17“ durch Grundflächen für Trafostationen gemäß Festsetzung B 3.9 zulässig (vgl. Punkt 6.9 der Begründung). Trafostationen außerhalb von Baugrenzen dürfen eine Fläche von 2,0 m x 3,0 m nicht überschreiten.

Festsetzung B 2.1 entfällt.

Festsetzung B 2.2 wird geändert:

Unterbrechungen innerhalb und außerhalb einer Hauszeile für den 2,5 m breiten Durchgang gemäß Festsetzung B 1.2 - als Gehrecht im Plan dargestellt - können im Umkreis von 10 m verschoben werden, wenn andere Belange nicht entgegenstehen.

Festsetzung B 2.3 wird geändert:

Für die Bauräume ist jeweils, je nach Lage im Gebiet, ein Gebäudeschnitt mit Wandhöhe, Dachneigung festgesetzt:

Für den Bauraum mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ ist festgesetzt (vgl. Schnitt zu Zeile 12 in der Planzeichnung): Wandhöhe Nord maximal 7,10 m, Wandhöhe Süd maximal 8,50 m an der Dachterrasse, Firsthöhe maximal 11,25 m, jeweils bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Höhenkote als unterer Bezugspunkt gem. Festsetzung B 2.4.

Für die Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 13a“ und „Zeile 13b“ ist festgesetzt (vgl. Schnitt zu Zeile 13a und 13b in der Planzeichnung): Wandhöhe Nord maximal 6,00 m, Wandhöhe Süd maximal 9,25 m jeweils bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Höhenkote als unterer Bezugspunkt gem. Festsetzung B 2.4.

Für die Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 14“ und „Zeile 16“ ist festgesetzt (vgl. Schnitt zu Zeile 14 und 16 in der Planzeichnung): Wandhöhe Nord maximal 6,00 m, Wandhöhe Süd maximal 9,15 m, jeweils bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Höhenkote als unterer Bezugspunkt gem. Festsetzung B 2.4.

Für den Bauraum mit der Kennzeichnung „Zeile 17“ ist festgesetzt (vgl. Schnitt zu Zeile 17 in der Planzeichnung): Wandhöhe Nord maximal 6,00 m, Wandhöhe Süd maximal 9,00 m, jeweils bezogen auf die je Bauraum festgesetzte Höhenkote als unterer Bezugspunkt gem. Festsetzung B 2.4.

Festsetzung B 2.4 wird geändert:

Die Wandhöhe/Firsthöhe wird gemessen von der je Bauraum festgesetzten Höhenkote als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe und der Firsthöhe zulässig, wenn dies aus Gründen des Grundwasserstands, aus bautechnischen Gründen zur Herstellung der oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen oder zur Erschließung des Baugrundstücks erforderlich ist, maximal jedoch beschränkt auf eine Überschreitung von 0,50 m.

Festsetzung B 2.5 wird geändert:

Als Dachneigung ist für alle Häuser entsprechend Schnitt eine Neigung von 7-10 Grad und Dachüberstände bis 30cm, im Süden bis 60 cm festgesetzt. Für Giebelwände gilt ein maximaler Dachüberstand von 20 cm. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Festsetzung B 2.6 wird geändert:

Abweichungen von den vorgegebenen Schnitten sind zulässig, wenn die Abweichungen für die gesamte zusammengebaute Hauslänge einheitlich erfolgen und die je Bauraum festgesetzten Kennwerte gemäß Festsetzung B 2.3, B 2.4 und B 2.5 eingehalten werden.

Festsetzung B 2.8 wird neu aufgenommen:

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen sowie der Vermaßung der Baugrenzen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung zulässig sind.

3. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen / Fahrradabstellplätze / Trafostationen

Festsetzung B 3.1 wird geändert:

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Stellplatzsatzung (Satzung über die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen) der Gemeinde.

Festsetzung B 3.2 wird geändert:

Stellplätze, Tiefgaragenrampen, Tiefgaragen und deren Zufahrten dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen gemäß Festsetzung A1 5.1, A1 5.2, A1 5.3 und A1 5.4 errichtet werden.

Festsetzung B 3.3 wird geändert:

Die Stellplätze und Tiefgaragen sind Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftstiefgaragen für das dargestellte Baugebiet.

Festsetzung B 3.4 entfällt

Festsetzung B 3.4 entfällt

Festsetzung B 3.6 wird geändert:

Hausmüllbehälter sind in Tiefgaragen unterzubringen. Hausmüllbehälter für die Hauszeilen in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen „Zeile 14“, „Zeile 16“ und „Zeile 17“ können

auch in die Wohngebäude integriert oder auf dem Baugrundstück selbst untergebracht werden.

Festsetzung B 3.7 wird geändert:

Nebenanlagen innerhalb von Baugrenzen gemäß Festsetzung A1 5.5 sind mit einer Grundfläche von maximal 23,0 m² und einer Traufhöhe von maximal 2,3 m, bezogen auf die festgesetzte Höhenkote gemäß Festsetzung A1 4.9 des angrenzenden Bauraums, zulässig.

Im Bereich des Bauraums mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ ist für die Kindertagesstätte im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m x 6,5 m und einer Traufhöhe von maximal 2,3 m, bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche, auch außerhalb der festgesetzten Bauräume, zulässig.

Im Bereich der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 13a“, „Zeile 13b“, „Zeile 14“, „Zeile 16“ und „Zeile 17“ ist je Wohneinheit im Erdgeschoss eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von maximal 2,0 m x 2,5 m und einer Traufhöhe von maximal 2,3 m, bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche, auch außerhalb der festgesetzten Bauräume, zulässig.

Als Dachform für Nebenanlagen sind das extensiv begrünte Flachdach sowie das flach geneigte Pultdach mit 0-5 Grad und Blecheindeckung mit der Traufe zur Südseite zulässig. Nebenanlagen gemäß Satz 3 sind mit der Schmalseite entlang der rückwärtigen Gartengrenze sowie mit der Längsseite entlang einer gemeinsamen Nutzungsgrenze zweier aneinandergrenzender Wohneinheiten herzustellen. Die Nebenanlagen zweier aneinandergrenzender Wohneinheiten sind an der gemeinsamen Nutzungsgrenze mit gleichem Schnittprofil zusammenzufassen, wobei die Grundfläche der zusammengebauten Nebenanlagen maximal 4,0 m x 2,5 m und die Traufhöhe maximal 2,3 m betragen darf (Grundmodul maximal 2,0 m x 2,5 m, vgl. Satz 3). Die Gestaltung ist in Form und Materialwahl an die Bebauung des Grundstücks anzupassen und in Bezug auf den jeweiligen Baukörper einheitlich zu gestalten.

Einzelne den Wohneinheiten im Obergeschoss zugeordnete Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Festsetzung B 3.8 wird neu aufgenommen:

Anlagen für gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze, auch überdacht, sind an den jeweiligen Nordseiten der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 12“, „Zeile 13a“ und „Zeile 13b“ außerhalb von Baugrenzen zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Tiefe von 2,2 m, gemessen senkrecht zur Baugrenze, eine Breite von 5,0 m, gemessen parallel zur Baugrenze, und eine Fläche von maximal 10 m² je Anlage. Die Traufhöhe darf 2,30 m, bezogen auf die festgesetzte Höhenkote gemäß Festsetzung A1 4.9 des jeweils angrenzenden Bauraums, nicht überschreiten. Als Dachform für überdachte Fahrradabstellplätze sind das extensiv begrünte Flachdach sowie das flach geneigte Pultdach mit 0-5 Grad und Blecheindeckung zulässig.

Festsetzung B 3.9 wird neu aufgenommen:

Flächen für die der Versorgung des Baugebiets dienenden Trafostationen innerhalb von Bauräumen gemäß Festsetzung A1 5.7 sind mit einer Länge von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m sowie einer Grundfläche von maximal 6,0 m² und einer Wandhöhe von maximal 2,3 m zulässig, bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche.

Flächen für die der Versorgung des Baugebiets dienenden Trafostationen sind auch außerhalb von Baugrenzen mit einer Länge von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m sowie einer Grundfläche von maximal 6,0 m² und einer Wandhöhe von maximal 2,3 m zulässig, bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche.

Festsetzung B 6.1 wird geändert:

Eine Einfriedung der Vorgärten gemäß Festsetzung B 8.7 ist zulässig.

Festsetzung B 6.2 entfällt.

Festsetzung B 6.3 wird geändert:

Auf der Südseite der jeweiligen Bauräume ist innerhalb des Bauraums für Terrassen gemäß Festsetzung A1 3.2 i.V.m. Festsetzung A1 4.1 zwischen Terrassenplätzen ein Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Ansonsten sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit maximaler Zaunhöhe von 1,0 m, hinterpflanzt mit einer Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m. Der Abstand zwischen Boden und Zaun muss mindestens 0,1 m betragen.

Festsetzung B 6.6 wird neu aufgenommen:

Zur Abgrenzung der Gartengrenzen von Nutzungen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) gemäß Festsetzung B 0 im Bereich des Bauraums mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ ist ein Doppelstabgitterzaun mit einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

Festsetzung B 7.1 wird ergänzt:

Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke, der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Festsetzung B 7.2, Satz 2 wird ergänzt:

Es sind standortgerechte, möglichst standortheimische Arten (mindestens 60 %) zu verwenden.

Festsetzung B 7.3 wird geändert:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen festgesetzt:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³
- Obstbäume: 13 - 18 m³

Festsetzung B 7.9 wird neu aufgenommen:

Die bestehende Stützmauer gemäß Hinweis A2 2.5 ist gemäß Planzeichen A1 6.4 auf ganzer Länge mit immergrünen Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Festsetzung B 8.4, Satz 2 und 3 entfallen.

Festsetzung B 8.5 entfällt.

Festsetzung B 8.7 wird neu aufgenommen:

In den Vorgartenbereichen auf der jeweiligen Nordseite der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 13a“, „Zeile 13b“, „Zeile 14“, „Zeile 16“ und „Zeile 17“ sind Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m nur dort zulässig, wo pro Wohnhaus maximal 2 Wohneinheiten hergestellt sind. Im Bereich von Geschosswohnungen sind keine Hecken im Vorgartenbereich zulässig.

Festsetzungen B 10.7 zum Immissionsschutz werden neu aufgenommen:

Festsetzung 10.7 Immissionsschutz wird ergänzt, gültig für die Gebäude mit der Bauraumkennzeichnung „Zeile 12, 13a, 13b, 14, 16 und 17.“

10.7 Passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohnhäusern:

10.7.1 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Wohnhäuser gemäß Festsetzung A1 7.0 muss mindestens folgende resultierende, erforderliche Schalldämm-Maße gemäß DIN Norm 4109-01 aufweisen:

- erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB im Lärmpegelbereich V,
- erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB im Lärmpegelbereich IV und
- erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB im Lärmpegelbereich III,

10.7.2 Für Büroräume oder vergleichbare, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die Anforderungen gemäß Festsetzung B 10.7.1 um 5 dB reduziert werden.

10.7.3 An den mit dem Planzeichen A1 7.4 gekennzeichneten Fassaden sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Sofern dies ausnahmsweise nicht möglich ist, ist eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der o.g. Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen.

10.7.4 Ist dies nicht möglich, ist für die Schlafräume an den gekennzeichneten Fassaden durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Festsetzung B 10.7.1 sicherzustellen. Dafür kommen z.B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

sind in qualitativ hochwertiger Ausführung vorzusehen, insbesondere sollen sie ein Eigengeräusch < 25 dB aufweisen.

10.7.5 Eine im Rahmen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) einzuplanende Wärmedämmung unterhalb der Tiefgaragendecke ist als akustisch wirksame Dämmung auszuführen. Die Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage vor der Zeile 12 ist in der Nähe schutzbedürftiger Wohnräume und insbesondere Schlafräume dem Stand der Technik entsprechend als eingehauste Tiefgaragenrampe auszuführen. Des Weiteren ist die Decke der Tiefgaragenrampe absorbierend auszukleiden. Das schallabsorbierende Material sollte einen Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$ für einen Frequenzbereich $f \geq 125$ Hz aufweisen.

Festsetzungen B 11 zur erschütterungstechnischen Untersuchung neu:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, entlang der Bahn in einem Bereich von bis zu 28 m zur nächstgelegenen Gleisachse sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden, sind technische und konstruktive Maßnahmen hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen und der Erschütterungsimmissionen des Bahnbetriebes vorzusehen, sodass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom 9. Juni 2017 eingehalten werden. Auf Nr. 8 „Mögliche Schutzmaßnahmen:“ (Seite 18) der erschütterungstechnischen Untersuchung Möhler+Partner Ingenieure AG vom 28.06.2021 wird hingewiesen. Die Erfüllung der Anforderungen (DIN 4150-2, TA Lärm) sind seitens Entwurfsverfassers (Bauvollzug) sicherzustellen.

C. Hinweise durch Text

6. Neuer Hinweis zum Immissionsschutzgutachten, wird neu aufgenommen:

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 71b/18, 2. Teiländerung wurde von der Müller-BBM GmbH erarbeitet (Bericht Nr. M153499/02; Stand 24.02.2021) und ist Bestandteil der Begründung.

7. Neuer Hinweis zur erschütterungstechnischen Untersuchung, wird neu aufgenommen:

Die erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 71b/18, 2. Teiländerung wurde von der Möhler + Partner Ingenieure AG erarbeitet (Bericht Nr. 700-6184-1; Stand 28.06.2021) und ist Bestandteil der Begründung.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur östlichen Zugstrecke München-Ost – München-Flughafen (Strecken 5556) wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterungen und des Sekundärluftschalls untersucht und beurteilt. Bedingt durch die Höhe der Erschütterung und der sekundären Luftschallimmissionen des Bahnbetriebs sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Bahntrasse sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden technische bzw. konstruktive Maßnahmen in einem Bereich von bis zu 28 m von der nächstgelegenen Gleisachse vorzusehen, so dass die gemäß DIN 4150-2 und TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom 9. Juni 2017 vorgegebenen Anforderungen für Erschütterungen und Körperschallübertragungen eingehalten werden.

8. Neuer Hinweis zum Umweltbericht:

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 71b/18, 2. Teiländerung wurde von der Tietz & Partner GmbH erarbeitet (Stand 27.04.2022) und ist Bestandteil der Begründung.

9. Neuer Hinweis zum Landschaftspflegerischen Begleitplan inklusive artenschutzrechtlicher Abschätzung:

Der Landschaftspflegerische Begleitplan inklusive artenschutzrechtlicher Abschätzung zum Bebauungsplan Nr. 71b/18, 2. Teiländerung wurde vom Büro Schober erarbeitet (Neubau einer Geh- und Radwegbrücke über den Mittleren Isarkanal – Landschaftspflegerischer Begleitplan inklusive artenschutzrechtlicher Abschätzung; Stand März 2022) und ist Bestandteil der Begründung.

10. Neuer Hinweis:

Ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Baumschutzverordnung ist ebenfalls in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

11. Neuer Hinweis:

Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

12. Neuer Hinweis:

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um eine Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungen hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütender Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere, untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

13. Neuer Hinweis:

Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen von Neubauten, welche eine Fläche von 3 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurück-zugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanzug verwiesen.

14. Neuer Hinweis: Niederschlagswasserbeseitigung

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabensträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

15. Neuer Hinweis: Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

16. Neuer Hinweis: Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

17. Neuer Hinweis: Wassergefährdende Stoffe

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

18. Neuer Hinweis:

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

19. Neuer Hinweis: Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke

überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

20. Neuer Hinweis:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

21. Neuer Hinweis:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

22. Neuer Hinweis: Einsehbarkeit der genannten DIN-Normen

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen im B-Plan genannten Regelwerke können im Bauamt der Gemeinde während der Dienstzeiten eingesehen werden.

23. Privatrechtliche Regelungen/Dienstbarkeiten

Durch die Lage aller Baugrundstücke an öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen ist eine Realteilung für die Reihenhäuser möglich. Darüber hinaus sind für die Eigentümerwege EW (öffentlich gewidmete Verkehrsflächen), für die Gemeinschaftsanlagen für Carports und Stellplätze, sowie die mit Gehrecht belegten Flächen die Eigentumsverhältnisse, die Errichtung und der Unterhalt in den Kaufverträgen zu regeln. Die Verpflichtung zur Einheitlichkeit der Einfriedungen entsprechend der Festsetzung B 6.4 sollte über die Vorgabe des Bebauungsplans hinaus ebenfalls vertraglich gesichert werden.

D. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich, wird geändert:

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 71/02 „Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße“, Fassung 09.10.2003 i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a/12 im Stand vom 27.09.2012 (1. Teiländerung) gilt insgesamt auch für den *Änderungsbebauungsplan Nr. 71b/18 (2. Teiländerung) „Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße“* unverändert weiter, sofern sie nicht im Folgenden ergänzt oder geändert wird:

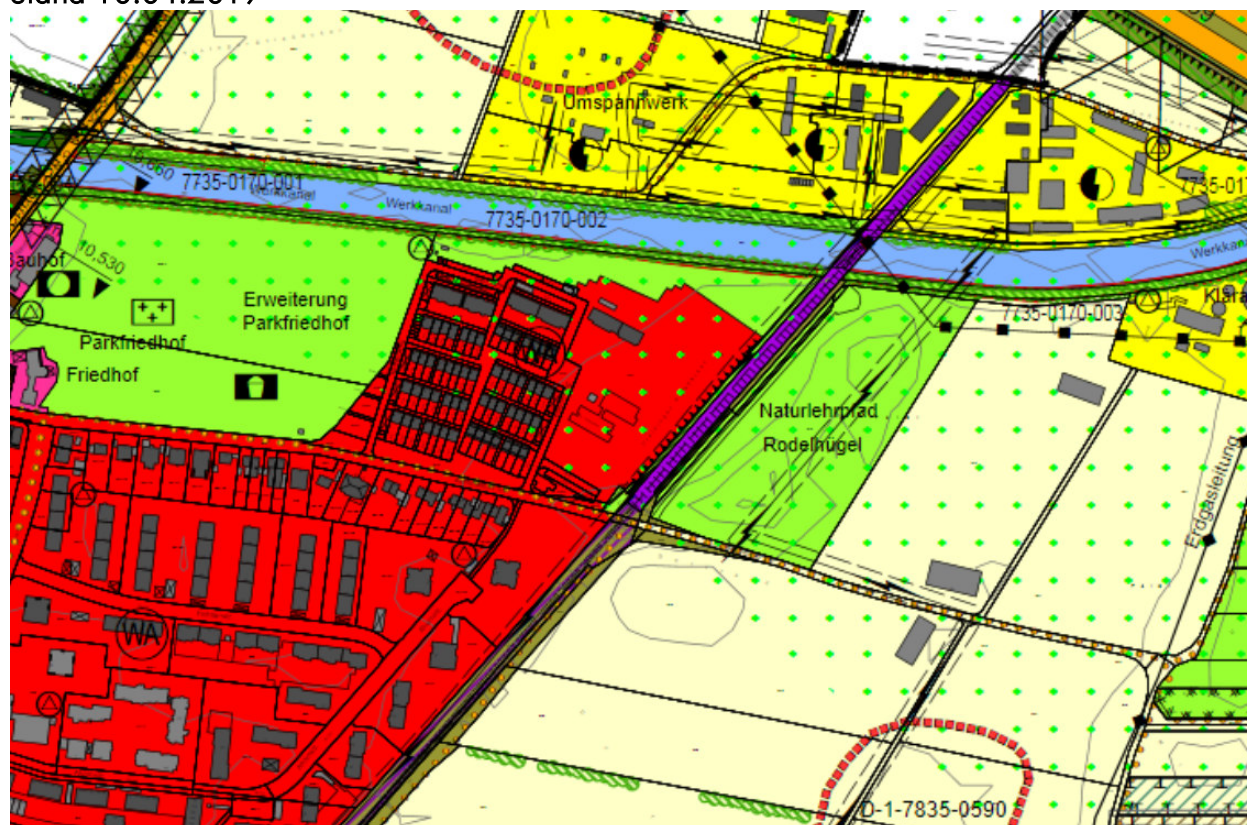
Der Umgriff umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 571/1, 571/2, 576/103 sowie die Grundstücke mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 571; 576; 576/21 (Römerweg); 576/23 (Römerweg); 576/31; 576/123.

Der Umgriff umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 14.203 m² (vgl. Punkt 7.7 der Begründung).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, wird geändert:

Der *Änderungsbebauungsplan Nr. 71b/18 (2. Teiländerung)* entwickelt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterföhring, der innerhalb des Geltungsbereiches des *Änderungsbebauungsplanes Nr. 71b/18 (2. Teiländerung)* ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterföhring - Ausschnitt aus der digitalen Fassung; Stand 10.04.2019



Quelle: Gemeinde Unterföhring, 10.04.2019

4. Anlass der Planung, wird geändert:

Die Gemeinde Unterföhring hat im Jahr 2003 einen Bebauungsplan für das Einheimischen-Wohngebiet zwischen der Bahnlinie, dem Isarkanal und der Aschheimer Straße aufgestellt. Im Jahr 2012 wurde der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches überarbeitet, um die Errichtung von Tiefgaragen in den nördlichsten Hauszeilen zu ermöglichen.

Die Gemeinde plant nun die Aufstellung eines weiteren Änderungsbebauungsplanes. Damit soll Rechtssicherheit für den bereits gebauten Verbindungsweg entlang der Bahn hergestellt werden sowie die noch nicht realisierte Neubebauung einschließlich der Parkierung neu geregelt werden. Sämtliche Flächen sind im Besitz der Gemeinde Unterföhring.

5. Ziele der Planung, wird geändert:

Mit der Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Unterföhring folgende Ziele:

Entlang der Bahnlinie soll Rechtssicherheit für den bereits gebauten Verbindungsweg zwischen der neuen Brücke über den Isarkanal und der Aschheimer Straße hergestellt werden. Dieser zusätzliche Fußweg wurde an der Stelle der geplanten Längsparkplätze zwischen dem geplanten Bajuwarenweg und der Lärmschutzwand zur Bahnlinie errichtet.

Der geltende Bebauungsplan sieht für das noch nicht bebaute Areal Reihenhauszeilen vor, die im Norden zweigeschoßig und zur Südseite dreigeschoßig sind. Nach Überprüfung des Bedarfs soll innerhalb des Gebiets eine Durchmischung von Reihenhauszeilen und Geschoßwohnungsbau erfolgen. Die derzeit vorhandene Interims-Kita soll in den neuen Geschoßwohnungsbau integriert werden. Die Erschließung innerhalb des Gebietes soll beibehalten werden. Die bisher vorgesehene Anordnung der oberirdischen Stellplätze ist durch den Bau des Verbindungsweges entlang der Bahn nicht mehr möglich. Um den Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzschlüssel der Gemeinde abzudecken und um den oberirdischen Flächenverbrauch zu reduzieren, soll ein Großteil der benötigten Stellplätze in unterirdischen Garagen untergebracht werden. Dabei ist auf eine ausreichende Erdüberdeckung zu achten, um die klimawirksamen Bodenfunktionen sicherzustellen und eine angemessene Begrünung sicherzustellen. Der Eingriff in den Boden durch Tiefgaragen und Kellerräume muss angemessen auf den hohen Grundwasserspiegel reagieren.

Durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage für die oben beschriebene städtebauliche Entwicklung hergestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Städtebauliche Leitidee, wird neu aufgenommen:

Die Bauräume für Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind - angelehnt an die bisher realisierten Gebäude - mit einer optimalen Süd-West-Ausrichtung angeordnet, Gebäudekubatur sowie Gebäudeschnitt der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind an den bereits bestehenden Baukörpern orientiert. Dabei sind nebeneinander angeordnete Bauräume so ausgerichtet, dass durchgängige fußläufige Wegeverbindungen in West-Ost-Richtung entstehen. Darüber hinaus können neben einer vorgesehenen Nord-Süd-Achse zur besseren Erreichbarkeit der geplanten Kindertagesstätte auch zusätzlich innerhalb von Bauräumen fußläufige Wege in Nord-Südrichtung zur besseren Durchlässigkeit des Wohngebietes hergestellt werden.

7. Festsetzungen auf dem Baugrundstück, wird neu formuliert:

7.1 Art der baulichen Nutzung, wird neu formuliert:

Die Planung sieht überwiegend Nutzungen vor, wie sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Wohnen ist in allen Bauräumen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Darüber hinaus ist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Bauraums mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ eine Einrichtung für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) vorgesehen.

7.2 Festsetzung zum Gebäude, wird neu formuliert:

Der Bauraum mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ ist in drei Bauraumteilbereiche unterteilt, wobei der nördliche Teilbereich mit einer niedrigeren und der mittlere Bauraumteilbereich mit einer höheren Wandhöhe realisiert werden kann. Der südliche Bauraumteilbereich dient hier zur Herstellung von Dachterrassen.

Die Bauräume zur Herstellung der Gebäude in den Bauräumen mit der Kennzeichnung „Zeile 13a“, Zeile 13b“, Zeile 14“, Zeile 16“ und Zeile 17“ sind in jeweils zwei Bauraumteilbereiche unterteilt, wobei der jeweils nördliche Teilbereich mit einer niedrigeren und der südliche Bauraumteilbereich mit einer höheren Wandhöhe realisiert werden kann, sodass nach Norden ein abgestufter Baukörper entsteht, wie dies auch in den bereits realisierten Wohngebäuden in den Wohnbereichen westlich des Geltungsbereiches der Fall ist. Die Wandhöhen und Dachneigungen der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls an dem angrenzend bestehenden Wohngebiet orientiert.

7.6 Nebenanlagen, wird neu aufgenommen:

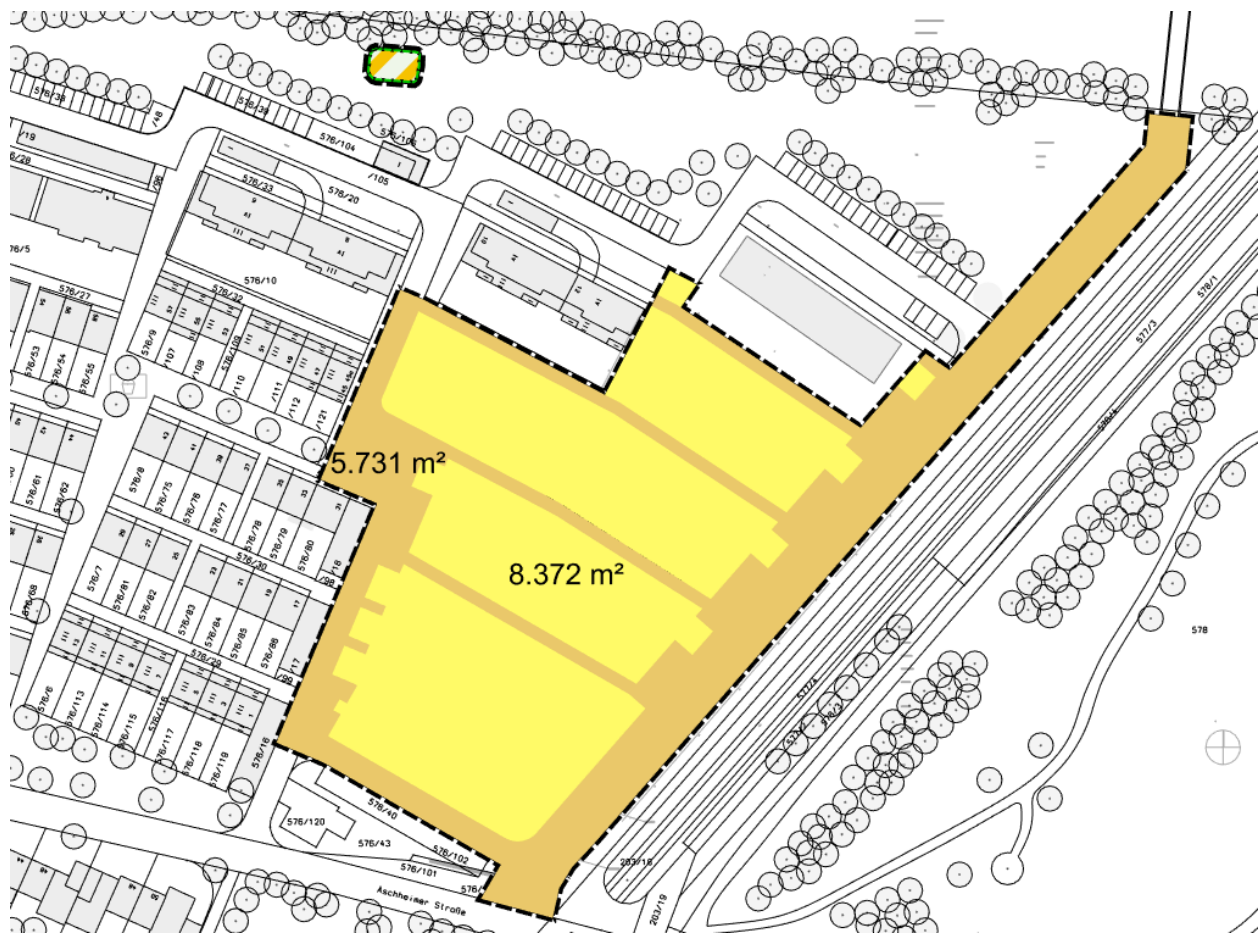
Nebenanlagen für Wohneinheiten im Erdgeschoss sind jeweils mit einer Seite zur südlichen Gartengrenze und mit einer Seite zu einer nachbarlichen Grundstücksgrenze herzustellen. Hierdurch wird einerseits eine Grundordnung für die Lage von Nebenanlagen und darüber hinaus ein Freihalten der straßennahen Gartenbereiche - zwischen Gebäudeaußenkante und öffentlichem Straßenraum - sichergestellt. Durch das Zusammenfügen zweier nebeneinanderliegenden Nebenanlagen an einer Nutzungsgrenze wird der wahrnehmbare Eindruck der Anzahl an Nebenanlagen verringert.

7.7 Bruttobauland Nettobauland, wird neu aufgenommen:

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 71b/18 (2. Teiländerung) umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14.203 m². Dieser Wert wird in den vorliegenden Berechnungen als Bruttobauland angesetzt.

Zur Ermittlung des Nettobaulandes werden alle Flächen herangezogen, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das öffentliche Straßenbegleitgrün werden nicht berücksichtigt. Somit ergibt sich eine Nettobaulandfläche von 8.372m² (vgl. gelbe Fläche im Plan).

Abbildung Brutto-, Nettobauland



Quelle: Goergens Miklautz Architekten Partner GmbH

6.9 Zulässige Grundfläche neu:

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angewendet.

6.9.1 Zulässige Grundflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ohne Abzug doppelt bebauter / übereinander liegender Flächen

In der Satzung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 71b/18 (2. Teiländerung) ist eine maximale Grundfläche (GR) von insgesamt 3.390 m² für die Hauptgebäude (2.575 m²) inkl. Vordächer (165m²) sowie Balkone und Terrassen (650 m²) festgesetzt, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,40(5) entspricht, bezogen auf das Nettobauland von 8.372 m² (vgl. Punkt 6.8 der Begründung).

In der Satzung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 71b/18 (2. Teiländerung) ist eine maximale Grundfläche (GR) von insgesamt 3.059* m² für Flächen für Nebenanlagen (173 m²), Flächen für Fahrradabstellplätze (60 m²), Trafostationen (18 m²) sowie Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrt (2.808 m², ohne Abzug doppelt bebaubarer / übereinander liegender Flächen (z.B. Flächen für Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Trafostationen) oberhalb von Tiefgaragenflächen sowie abzgl. der teilweise im öffentlichen Straßenraum liegenden Tiefgaragenflächen) festgesetzt, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,36(5) entspricht, bezogen auf das Nettobauland von 8.372 m² (vgl. Punkt 6.8 der Begründung).

Insgesamt ist somit eine Grundfläche (GR) von 6.449 m² (ohne Abzug doppelt bebaubarer / übereinander liegender Flächen (z.B. Flächen für Terrassen, Vordächer, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Trafostationen) oberhalb von Tiefgaragenflächen sowie abzgl. der teilweise im öffentlichen Straßenraum liegenden Tiefgaragenflächen) festgesetzt, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,77(0) entspricht, bezogen auf das Nettobauland von 8.372 m².

6.9.2 Maximal herstellbare Grundflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung bzw. nach Abzug doppelt bebauter / übereinander liegender Flächen

Unter Berücksichtigung bzw. nach Abzug doppelt bebaubarer / übereinander liegender Flächen (z.B. Flächen für Terrassen, Vordächer, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Trafostationen) oberhalb von Tiefgaragenflächen sowie abzgl. der teilweise im öffentlichen Straßenraum liegenden Tiefgaragenflächen ist eine maximale Grundfläche (GR) von 6.132 m² realisierbar, davon maximal 3.390 m² für Flächen nach den Zeilen 2 – 4 der nachfolgenden Kennwerttabelle und mindestens 2.742 m² für Flächen nach den Zeilen 5 - 10 der nachfolgenden Kennwerttabelle Zeilen 5 - 10), sofern oberirdisch alle gemäß Absatz 1 zulässigen Grundflächen hergestellt werden. Dies entspricht dann einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,73(2) entspricht, bezogen auf das Nettobauland von 8.372 m².

Kennwerttabelle zu den zulässigen Grundflächen und Grundflächenüberschreitungsmöglichkeiten gemäß den Festsetzungen A1 3.1, A1 3.2, B 1.1, B 3.7, B 3.8 und B 3.9

Bauraum	12	13a	13b	14	16	17	ohne Bau- raum- zuord- nung	Gesamt* (m ²)
GR (m ²) (vgl. Festsetzung A1 3.1)	700	235	400	435	400	405		2.575
Balkone/Terrassen (m ²) (vgl. Festsetzung A1 3.2)	260	45	75	90	90	90		650
Vordächer (m ²) (vgl. Festsetzung B 1.1)	35	15	25	30	30	30		165
Nebenanlagen (m ²) (vgl. Festsetzung B 1.6)	43	15	25	30	30	30		173
Fahrradabstellplätze (m ²) (vgl. Festsetzung B 1.7)	30	10	20					60
Trafostationen (m ²) (vgl. Festsetzung B 1.8)							18	18
Zufahrt (m ²) (vgl. Festsetzung A1 5.2)							30	30
Tiefgaragenzufahrt (m ²) (vgl. Festsetzung A1 5.3)							108	108
Tiefgaragenflächen*							2.353*	2.353*
Gesamt								6.132*

*abgezogen sind doppelt bebaute / übereinander liegende Flächen (z.B. Flächen für Terrassen, Vordächer, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Trafostationen) oberhalb von Tiefgaragenflächen sowie die teilweise im öffentlichen Straßenraum liegenden Tiefgaragenflächen

7. Abstandsflächen, wird neu aufgenommen:

7.1 Abstandsflächen

Die in der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Unterföhring geregelten Abstandsflächentiefen werden im Plangebiet weitestgehend eingehalten. Lediglich an wenigen Stellen werden die Abstandsflächen unterschritten, z.B. zwischen den Gebäudeschmalseiten der Bauräume 13a und 13b. Die Gemeinde nimmt dies bewusst in Kauf, da die ausreichende Besonnung, Belüftung und Belichtung der Gebäude im Plangebiet bei geeigneter Grundrissorganisation trotzdem sichergestellt werden kann. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Wandhöhen sowie durch die Vermaßung der Baugrenzen (verbindlich) geregelt wird. Damit wird eine für die Einhaltung der Zwecke des Abstandsflächenrechts ausreichende Abstandsflächentiefe vor den Außenwänden der Gebäude gewährleistet.

Es wird daher festgehalten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei geeigneter Grundrissorganisation gewährleistet werden können, zumal ausnahmslos sämtliche Bauräume über einen West-, oder Südwestanteil verfügen (überwiegend optimale Süd-West-Orientierung). Ein Übriges leistet die Anordnung der Bauräume i.V.m. mit den maximal zulässigen Wandhöhen, die die Eigenverschattung der Baustruktur minimiert und darüber hinaus eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherstellt.

8.4 Tiefgaragen, wird neu aufgenommen:

Der erforderliche Stellplatzbedarf innerhalb des Geltungsbereiches wird in Gemeinschaftstiefgaragen für das dargestellte Baugebiet untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von Süden über den Römerweg. Durch die Lage der Tiefgaragenzufahrt kann eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lichtkegel und Lärmimmissionen ausgeschlossen werden, da gegenüber der Tiefgarageneinfahrt keine Bebauung existiert. Die festgesetzte Mindestüberdeckung der Tiefgaragen unter nicht befestigten Oberflächen mit mindestens 80 cm sichert eine ausreichend Pflanztiefe für eine Begrünung und Gestaltung der Gartenzone.

Im Westen des Geltungsbereiches - südlich des Bauraums mit der Kennzeichnung „Zeile 14“ und nordwestlich des Bauraums mit der Kennzeichnung „Zeile 13a“ - überlagert die Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage für das dargestellte Baugebiet im Bereich des Römerwegs die öffentliche Verkehrsfläche. Diese Überlagerungsfläche im öffentlichen Straßenraum ist als Reserve-/Alternativbauraum für Stellplätze in Tiefgaragen vorgehalten, da nach derzeitigem Stand die Lage der erforderlichen Stellplätze nicht abschließend geklärt werden kann.

8.5 Oberirdische Stellplätze, wird neu aufgenommen:

Entlang des Römerwegs im Westen des Geltungsbereiches sowie entlang des neuen Bajuwarenwegs im Osten des Geltungsbereiches sind jeweils Gemeinschaftsstellplätze für das dargestellte Baugebiet in Form von Senkrechtparkplätzen - jeweils auf der den Bauräumen zugewandten Seite - für Besucher sowie für die Nutzung für soziale Zwecke (Kindertagesstätte inkl. Hol-Bring-Verkehr) vorgesehen.

8.6 Erschließung der Baukörper, wird neu aufgenommen:

Die Erschließung der Baukörper wird durch in Ost-West-Richtung orientierte Einwohnerwege jeweils nördlich der Bauräume sichergestellt. Darüber hinaus wird die fußläufige Durchlässigkeit durch eine zentrale Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung erhöht. Innerhalb der Bauräume sind zudem auch fußläufige Durchgänge zwischen den Gebäuden innerhalb dieser Bauräume möglich.

10.5 Grünordnung, wird neu aufgenommen:

Zur Herstellung eines einheitlichen, grünen Erscheinungsbildes werden Zäune nur in Verbindung mit einer Hecke zugelassen. Dabei ist der Zaun sockellos auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie Igel zu gewährleisten.

Die Durchgrünung des Planungsgebietes mit Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen soll die Wohnqualität erhöhen und durch den Schattenwurf von Bäumen ein angenehmes Klima in den Freianlagen sicherstellen. Die Verwendung von 60% heimischen Gehölzen zielt darauf ab, durch die Bereitstellung von Futter und Lebensraum die Artenvielfalt zu erhalten.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die öffentliche Auslegung des am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs 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 Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom in einer Frist vom bis zum Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die öffentliche Auslegung des am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs 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 Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom in einer Frist vom bis zum Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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 Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Unterföhring, den

Siegel

.....
Andreas Kemmelmeyer
Erster Bürgermeister