

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 92/21 „Wohnen und nicht störendes Gewerbe im Neuen Mitterfeld“

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke mit den Nrn.:

179, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 180/64 und 180/112

sowie eine Teilfläche der Flurstücke mit den Nrn.:

166/3, 166/5, 178/23, 178/24, 178/26, 180/1 und 180/65.

Gemeinde Unterföhring

Landkreis München

Satzung

Vorentwurf für die Beteiligungen gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

in der Fassung vom 20.07.2023

Herausgeber Gemeinde Unterföhring

Planverfasser bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißbürger Platz 4
81667 München

und

NRT Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure
Isarstraße 9
85417 Marzling

Die Gemeinde Unterföhring erlässt auf Grundlage der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 47 und des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

Satzung

- A Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planteil)**
- B Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen (siehe Planteil)**
- C Hinweise durch Planzeichen (siehe Planteil)**

- D Festsetzungen durch Text**

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung

1. Für den im Plan festgesetzten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 92/21 „Wohnen und nicht störendes Gewerbe im Neuen Mitterfeld“ erlassen.
2. Die Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung besteht aus dem Plan in der Fassung vom 03.07.2023 angefertigt durch bgsm Architekten Stadtplaner und NRT Bürogemeinschaft Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure und diesem Satzungstext.
3. Der Bebauungsplan Nr. 92/21 mit integriertem Grünordnungsplan „Neues Mitterfeld“ ersetzt die von seinem Geltungsbereich erfassten Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit den Nrn. 36-87 und 73-03.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - a) Festgesetzt werden sechs Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) gemäß § 4 BauNVO. Das WA 4 besteht aus den beiden Teilbaugebieten WA 4.1 und WA 4.2.
 - b) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, WA 4.2, WA 5 und WA 6 ausgeschlossen.
 - c) Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 6 ausgeschlossen.
 - d) Im Teilbaugebiet WA 4.2 ist innerhalb der in der Planzeichnung mit KITA bezeichneten Fläche im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von maximal 690 m² ausschließlich eine integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf zulässig. Die dazugehörige Außenspielfläche ist im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.
2. Sonstiges Sondergebiet (SO)
 - a) Das Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt.
 - b) Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen des Einzelhandels, von Wohnen, von Schank- und

Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Dienstleistungen, Büros und Praxen.

- c) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinn von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten der Grundversorgung zulässig:

- Lebensmittelhandel (Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren, Fleischwaren, Getränke)
- Handel mit Drogerie- und Parfümeriewaren
- Apotheken
- Blumenhandel
- Handel mit Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und nur mit insgesamt maximal 4.100 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes darf 1.400 m² nicht überschreiten.

- d) Im Rahmen der Zweckbestimmung sind weiterhin zulässig:

- Wohnen
- Flächen für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe
- Praxen
- Gastronomie
- Flächen für kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlieferungs- und Lagerflächen
- Stellplätze.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die als Höchstmaß zulässige Grundfläche (GR), durch die als Höchstmaß zulässige Geschossfläche (GF) und durch die Wandhöhen als Höchstmaß über den unteren Höhenbezugspunkt bestimmt.
2. Die Grundfläche (GR) je Baugebiet darf weiter durch die Grundfläche aller baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen (TGa) sowie die Fläche für einen gemeinschaftlichen Anlieferbereich im Sonstigen Sondergebiet und im WA 4.1 unberücksichtigt. Dies gilt auch für Flächen von Fahrradabstellplätzen.
4. Die im Plan je Baugebiet festgesetzte Geschossfläche (GF) als Höchstmaß darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um in die Gebäude integrierten Flächen von
 - Gemeinschaftsräumen,
 - Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen
 - Müllräume.

einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche um maximal 8,0 m² je 100,0 m² überschritten werden.

§ 4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bestimmt.

§ 5 Höhenentwicklung, Abstandsflächen

1. Die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die je Baugebiet festgesetzten unteren Höhenbezugspunkte gemäß Planzeichen A 2.4. Zur Bestimmung der Wandhöhe ist der obere Abschluss der Wand (Oberkante der Attika) maßgeblich.
2. Die sich durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten und im Plan vermassten Bauräume und maximal zulässigen Wandhöhen ergebenden Abstandsflächentiefen werden auf die Mitte der Straßenverkehrsfläche entlang der Neubruchstraße (Fußweg) sowie auf die Mitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich verkürzt. Innerhalb der Bauräume werden die Tiefen der Abstandsflächen auf das Mindestmaß von 3,0 m verkürzt.

§ 6 Dachgestaltung

1. Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
2. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ab einer Dachfläche von 100 m² vollflächig zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von 20 cm, ohne Dränschicht, extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, Dachflächen für Dachausstiege und Dachterrassen.
3. Bei der Realisierung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern dürfen Dachaufbauten, Dachausstiege und technische Anlagen eine Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und eine Grundfläche von max. 10 % der darunter liegenden Dachfläche nicht überschreiten.

Ausnahme sind Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen und technische Anlagen im WA 2 und WA 5 mit einer Grundfläche von bis zu 25 % der darunter liegenden Dachfläche zulässig.

4. Technische Anlagen, ausgenommen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts, sind baulich in Einheiten zusammenzufassen, mit einem Sichtschutz zu umfassen und um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen. Der Sichtschutz ist auch oberhalb von im Plan festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß zulässig.
5. Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (z.B. Photovoltaik) sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten und sind

um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen. Sie sind mit Dachbegrünung gem. § 6 Abs. 2 zu kombinieren.

6. Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern der Baukörper zulässig und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen.

§ 7 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur oberirdisch innerhalb der festgesetzten Bauräume und unterirdisch innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.
2. Ausgenommen von Abs. 1 sind
 - Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO und
 - oberirdische Nebenanlagen für die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung
 - weitere Fahrradabstellplätze (Stellplätze für Besucher*innen) außerhalb des Gebäudes

§ 8 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind ausgeschlossen.
2. Abweichend von Abs. 1 sind mit Hecken hinterpflanzte Einzäunungen im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung zulässig. Diese sind als offener Zaun ohne Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm, bis maximal 1,5 m Höhe herzustellen.
3. Abweichend von Abs. 1 sind im Bereich der Wohnungsgärten einschließlich der Terrassen mit Hecken hinterpflanzte Zäune (z.B. Stabgitter) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Sie sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen. Sie sind auf der Außenseite mit Schnitthecken oder mit Strauch- und Staudengruppen aus Laubgehölzen einzugrün.

§ 9 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind in den Baugebieten nur am Ort der Leistung und innerhalb der Bauräume zulässig. Fensterflächen ab dem 1. Obergeschoss sind von Werbeanlagen freizuhalten.
2. Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude sowie auf Dachaufbauten, Dachausstiegen und technische Anlagen ist nicht zugelassen.
3. Im Sonstigen Sondergebiet sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m und bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig.
4. Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen (wie

z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

§ 10 Geländemodellierungen

1. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Geländemodellierungen zur Herstellung des zukünftigen Geländeneiveaus zulässig. Im Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Flächen ist das Höhenniveau an die bestehenden Geländehöhen anzupassen.

§ 11 Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

1. Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist nach der Satzung der Gemeinde Unterföhring über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
2. Die erforderlichen Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa) gemäß Planzeichen A 9.1.1 zulässig.
3. Ausgenommen sind die nachzuweisenden Besucherstellplätze. Diese können in den Allgemeinen Wohngebieten oberirdisch innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) gemäß Planzeichen A 9.1.3 errichtet werden. Sie sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.
4. Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind auch Keller- und Techniknutzungen sowie Müll- und Fahrradabstellräume zulässig.
5. Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden gegenüber dem jeweils angrenzende Geländeneiveau um mindestens 0,8 m abzusenken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 0,8 m zu überdecken.
6. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist je eine Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage auch innerhalb der im Plan mit Planzeichen A 9.1.2 festgesetzten Fläche zulässig.
7. Von der Lage und Breite der festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche kann ausnahmsweise um bis zu 5,0 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern.
8. Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung auf der Tiefgarage im Sonstigen Sondergebiet ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen.
9. In einem Abstand von mindestens 2,5 m dürfen vor den Öffnungen für die Entlüftung der Tiefgaragen weder zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen noch Terrassen, Ruhezone und Kinderspielbereiche errichtet werden.

§ 12 Fahrradabstellplätze

1. Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ermittelt sich nach der Satzung der Gemeinde Unterföhring über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) in der jeweils gültigen Fassung.
2. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nur gebäudeintegriert und in den hierfür im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) gemäß Planzeichen A 7.1.1 zulässig.
3. Von diesen sind bis zu sechs Fahrradabstellplätze auch außerhalb von Bauräumen und nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig, soweit sie in direkter Zuordnung zu einem Hauseingang angeordnet werden und die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 13 Grünordnung allgemein

1. Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter E Hinweise Punkt 3) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.
2. Bei Reihen-, Allee- und Rasterpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
3. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je maximal 2,00 m in jede Richtung variieren.
4. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 25 - 30 cm
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen und Obstbaumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Mindestpflanzqualität für Gehölz- und Strauchpflanzungen:
Solitär, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 250 - 300 cm, Grundstämme mehrstämmig
 - Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
5. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).
6. Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

7. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen ist dem Punkt §13 (4) zu entnehmen.
8. Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 14 Grünordnung - öffentliche Grünflächen

1. Je 200 m² angefangener öffentlicher Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter vorwiegend heimischer Laubbaum (Pflanzenvorschläge siehe unter E Hinweise Punkt 3) zu pflanzen.
2. In der durch Planzeichen A 6.1.1 festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 2.000 m² Strauchpflanzung zu pflanzen.
3. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zwei Spielplätze mit einer Fläche von mindestens je 1.000 m² vorzusehen.

§ 15 Grünordnung - Verkehrsgrün

1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Geltungsbereiches sind mindestens 27 standortgerechte Laubbäume (Pflanzenvorschläge siehe unter E Hinweise Punkt 3) zu pflanzen.

§16 Grünordnung auf privatem Baugrundstück

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke 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. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
2. Je 350 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
3. Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
4. Die nach Art 7. Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind pro Baugebiet nachzuweisen.
5. Die Fassadenflächen, die an die öffentliche Grünfläche anschließen sind zu einem Anteil von mindestens 10% mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

§17 Immissionsschutz

1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen

- und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.
2. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 von Wohnungen ist an den mit Planzeichen A 8.1 (rot) gekennzeichneten Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von mehr als 70 / 60 dB(A) tags / nachts unzulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, architektonische Selbsthilfe) vor dem geöffneten Fenster der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts im SO bzw. von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA 6 eingehalten werden.
 3. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 gewerblicher Nutzungen (Büro, Arztpraxen o. ä.), welche ausschließlich über offenbare Fenster, an den mit Planzeichen A 8.1 (rot) gekennzeichneten Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) tags verfügen, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.
 4. Eine Anordnung von Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen und Balkone) ist in den Bereichen mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm größer 64 dB(A) tagsüber im SO West bzw. 59 dB(A) tagsüber im restlichen Plangebiet nur dann zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. ausreichend hohe geschlossene Brüstungen) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2 m über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 64 dB(A) im SO West bzw. 59 dB(A) im restlichen Plangebiet tagsüber eingehalten wird. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn ein zweiter Außenwohnbereich der Wohnung an einer Fassade mit Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von ≤ 64 dB(A) im SO West bzw. ≤ 59 dB(A) im restlichen Plangebiet tagsüber zu liegen kommt. Die Ermittlung der von Überschreitungen des jeweiligen Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV betroffenen Fassaden sowie die Auslegung der ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Einhaltung der zuvor genannten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm sind im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm nach der DIN 4109 durchzuführen.
 5. Bei Übernachtungsräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen im Sinne der DIN 4109-1 sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder eine andere technisch geeignete Maßnahme zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen.
Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis erfolgt, dass der Übernachtungsraum bzw. das Schlaf- oder Kinderzimmer über ein Fenster mit einem Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A) nachts belüftet werden kann.
 6. Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampe (ab 1 m Höhe über FOK) und deren Decken sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,8$ bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt / Anlieferzufahrt durch die

Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen ($< 1 \text{ dB (A)}$). Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit $D_{\text{StrO}} = 0 \text{ dB}$ auszuführen.

7. Die Lieferzone im Sonstigen Sondergebiet SO ist in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Schalldämmung der Außenbauteile muss mindesten $R_w = 25 \text{ dB(A)}$ betragen.
8. Öffnbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 sind an den mit Planzeichen A 8.2 (türkis) gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, festverglaste Schallschutzkonstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor den öffnbaren Fenstern nicht überschritten werden.
9. Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der 18. BImSchV sind an den mit Planzeichen A 8.3 (orange) gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Sportlärms nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV 0,5 m vor den öffnbaren Fenstern nicht überschritten werden.

E Hinweise durch Text

1 Denkmalpflege

Bodendenkmale sind meldepflichtig. Diese sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2 Wasserwirtschaft / Sparten

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Unterföhring.

Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Zwischen den Versorgungsanlagen der SWM und dem evtl. erforderlichen Baugrubenverbau ist ein lichter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

3 Grünordnung

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Baumschutzverordnung und 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 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Pflanzlisten

Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Gehölz- und Strauchpflanzungen werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

Bäume und Sträucher für öffentliche Grünflächen

Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn) in Art und Sorten
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn) in Art und Sorten
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Juglans regia	(Walnuss)
Prunus avium 'Plena'	(Vogel-Kirsche)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Sorbus spec.	(Mehlbeere) in Arten und Sorten
Obstgehölze in Sorten	

Sträucher

Amelanchier lamarckii	(Kupfer - Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec.	(Rosen) in Arten und Sorten
Salix spec.	(Weiden) in Arten und Sorten
Syringa spec.	(Flieder) in Arten und Sorten
Viburnum spec.	(Schneeball) in Arten und Sorten

Bäume für den Straßenraum

Acer spec.	(Ahorn) in Art und Sorten
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Ginko biloba	(Ginkgobaum)
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	(Dornenlose Gleditschie)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Prunus padus 'Plena'	(Gefüllte Vogelkirsche)
Tilia spec.	(Linde) in Sorten

Bäume und Sträucher auf privatem Baugrundstück

Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn) in Art und Sorten
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus spec.	(Mehlbeere) in Arten und Sorten
Prunus spec.	(Kirsche) in Sorten
Obstgehölze in Sorten	

Sträucher

Amelanchier lamarckii	(Kupfer - Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Deutzia spec.	(Deutzie in Arten und Sorten)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Philadelphus spec.	(Pfeifenstrauch) - in Arten und Sorten
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec.	(Rosen in Arten und Sorten)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Syringa spec.	(Flieder in Arten und Sorten)
Viburnum spec.	(Schneeball in Arten und Sorten)

Kletterpflanzen

Clematis spec.	(Waldrebe in Arten und Sorten)
Hedera helix	(Gewöhnlicher Efeu)
Hydrangea petiolaris	(Kletter-Hortensie)
Lonicera spec.	(Geißblatt in Arten und Sorten)
Parthenocissus spec.	(Wilder Wein in Arten und Sorten)
Rosa spec.	(Kletterrosen in Arten und Sorten)

4 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG, sind die in der Anlage „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (NRT, 2023) aufgeführten Maßnahmen zu beachten und durchzuführen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- V1: Begrenzung der Zeiten für Gebäudeabbruch, Baumfällung/-rodung und Gehölzschnittmaßnahmen
- V2: Errichten eines Schutzzaunes
- V3: Schutz von Haselmäusen bei der Fällung und Rodung

5 Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden, und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm
- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt München zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist dabei zu beachten.
- Für einen ausreichenden Grundwasserschutz ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers entsprechend dem Bewertungsverfahren nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ grundsätzlich nachzuweisen.
- 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 BayBodSchG).
- Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf Altlastenverdachtsflächen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Im Bereich der Versickerungsanlagen ist eine vollständige Auskoffierung / Sanierung der belasteten Böden erforderlich.

6 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7 Altlasten

Das Flurstück Nr. 179 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamts für Umwelt unter der Nummer 18400816 als Verdachtsfläche (Altablagerung) verzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Neubebauung anstehende Erdarbeiten und Aushubmaßnahmen unter fachtechnischer Begleitung durchzuführen sind, um ein abfallrechtskonformes Vorgehen sicherzustellen und

eine Massenmehrung des zu separierenden Materials durch Vermischung von sauberem mit organoleptisch auffälligem Aushubmaterial zu verhindern und so die Kosten für zu entsorgendes Aushubmaterial zu minimieren. Auszuhebende gewachsene Böden sind anhand einer beweissichernden Beprobung freizumessen.

8 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen. Es wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

9 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 92/21 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Unterföhring am 10.06.2021 gefasst und am 28.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Unterföhring am XX.XX.202X gebilligten Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis statt gefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis statt gefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis statt gefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis statt gefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom
wurde vom Gemeinderat Unterföhring am gefasst (§ 10 Abs. 1
BauGB).

Gemeinde Unterföhring, den.....

(Siegel)

.....
(Name), Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am
dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des
Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in
der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Unterföhring , den.....

(Siegel)

.....
(Name), Erster Bürgermeister