

Entwurf

Stand: 26.06.2025



Gemeinde Unterföhring
LANDKREIS München

Bebauungsplan Nr. 72c „Neubruchstraße“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke mit den Nrn.: 178/5, 178/53, 178/55, 178/56, 178/57, 178/58, 178/59, 178/66, 178/67, 178/68, 178/69, 178/70, 178/71, 178/72, 178/73, 178/80, 178/81, 178/82, 178/83, 178/84, 178/85, 178/86, 178/87, 178/88, 178/89 und 178/90 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 178/50, 178/52, 178/54 der Gemarkung Unterföhring.

Satzung

in der Fassung vom

- A) Planzeichnung (siehe Planteil)**
- B) Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planteil)**
- C) Hinweise durch Planzeichen (siehe Planteil)**
- D) Festsetzungen durch Text**
- E) Hinweise durch Text**

Präambel

Die Gemeinde Unterföhring erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 72a/10 und 72/03 vollständig.

D) Festsetzungen durch Text

§1 Bebauungsplan mit Grünordnung

1. Für den im Plan festgesetzten Geltungsbereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ erlassen.
2. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung besteht aus der Planzeichnung A), den Festsetzungen durch Planzeichen B), den Hinweisen durch Planzeichen C), den Festsetzungen durch Text D), den Hinweisen durch Text E) sowie dem Vorhaben und Erschließungsplan jeweils in der Fassung vom 03.09.2025.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ ersetzt die von seinem Geltungsbereich erfassten Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 72a/10 und Nr. 72/03.

§2 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet
 - a. Die nach §4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
 - b. Innerhalb der in der Planzeichnung mit KITA bezeichneten Fläche ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von 500 m² ausschließlich eine integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf zulässig. Die dazugehörige Außenspielfläche ist im unmittelbaren östlichen Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.
2. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§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 Wandhöhe als Höchstmaß über dem unteren Höhenbezugspunkt bestimmt.
2. Die Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche aller baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO um bis zu 5.600 m² 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 Räume für Fahrradstellplätze und Rampen zu diesen unberücksichtigt.
4. Die festgesetzte Geschossfläche (GF) als Höchstmaß darf gemäß §16 Abs. 6 BauNVO um in die Gebäude integrierte Flächen von
 - Gemeinschaftsräumen,
 - Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen
 - Müllräume
 - zweite bauliche Rettungswege

einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden. Dabei darf die festgesetzte Geschossfläche insgesamt um max. 1.000 m² überschritten werden.

5. Die festgesetzte Geschossfläche (GF) als Höchstmaß darf gemäß §16 Abs. 6 BauNVO bei einer Ausführung der Bauten, welche sicherstellt, dass diese weniger als 55 % des nach §15 Abs. 1 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. L S. 1728) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen um 500 m² überschritten werden.
6. Die festgesetzte Grundfläche (GR) als Höchstmaß darf gemäß §16 Abs. 6 BauNVO bei einer Ausführung der Bauten, welche sicherstellt, dass diese weniger als 55 % des nach §15 Abs. 1 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. L S. 1728) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen, um 140 m² überschritten werden.

§4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bestimmt.
2. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen, Vordächer und Lichtschächte um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Länge der Überschreitung je Bauraum darf dabei insgesamt 40% der Gesamtlänge der Baugrenzen des jeweiligen Bauraums nicht überschreiten.
3. Über §4 2. hinaus ist im Bereich von Kindertageseinrichtungen eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen auf einer Länge von bis zu 30 m und einer Tiefe von 5 m zulässig.

§5 Höhenentwicklung

1. Die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung B) 2.3. Zur Bestimmung der Wandhöhe ist der obere Abschluss der Wand (Oberkante der Attika) maßgeblich.

§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. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen (ausgenommen Technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (z.B. Photovoltaik)), technisch notwendigen Randstreifen, Dachflächen von Dachausstiegen und Dachterrassen sowie für Überdachungen von Balkonen.

In Bereichen der Dächer welche mit Technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (z.B. Photovoltaik) belegt sind, inklusive der Bereiche zwischen und Neben den Modulen ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von mindestens 10 cm, ohne Dränschicht herzustellen und mindestens extensiv zu begrünen sowie in dieser Weise zu erhalten.

In den übrigen Bereichen ist ein Biodiversitätsdach mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von im Mittel mindestens 15 cm jedoch an der geringsten Stelle mindestens 6 cm, jeweils ohne Dränschicht herzustellen. Der Bereich ist zu mindestens 60 % mindestens extensiv zu begrünen. In den übrigen Bereichen sind auch Sand oder Kiesschüttungen zulässig. Der Bereich ist in dieser Weise zu erhalten.

3. Dachaufbauten, Dachausstiege und technische Anlagen auf Dächern dürfen eine Höhe von 3,0 m über dem obersten Punkt der Attika, welche die Dachfläche umgibt, nicht überschreiten. In diesem Rahmen ist eine Überschreitung der durch Planzeichen festgesetzten Wandhöhe zulässig. Sie dürfen maximal 10% der Dachfläche, auf der sie liegen nicht überschreiten und müssen mindestens um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Außenwand zurücktreten.
4. Technische Anlagen auf Dächern, ausgenommen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts, sind räumlich zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umfassen. Der Sichtschutz darf eine Höhe von 3,0 m über dem obersten Punkt der Attika, welche die Dachfläche umgibt, nicht übersteigen und muss um seine Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Außenwand zurücktreten. 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 Höhen von 1,5 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, über dem höchsten Punkt der Attika des jeweiligen Daches, nicht überschreiten und sind, um das Maß ihrer Höhe über dem höchsten Punkt der Attika des jeweiligen Daches 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 über der Attika des jeweiligen Daches von den Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen.

§7 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und unterirdisch innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.
2. Ausgenommen von Abs. 1 sind:
 - Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO
 - Oberirdische Nebenanlagen für die Außenspielfläche der Kindertagesstätte
 - Sitzgelegenheiten
 - Nicht überdachte Fahrradstellplätze nach §12 Abs. 3

§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 zu einer Höhe von maximal 1,5 m über dem geplanten Gelände zulässig.
3. Abweichend von Abs. 1 sind im Bereich von Wohnungsgärten einschließlich der Terrassen 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 den öffentlich zugänglichen Flächen zugewandten Seite mit Schnitthecken oder mit Strauch- und Staudengruppen aus Laubgehölzen einzugrünen.

§9 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind 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 im Sinne des §5 Abs. 1 der Gebäude sowie auf oder an Dachaufbauten, Dachausstiegen und technischen Anlagen auf den Dächern ist nicht zulässig.

3. 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. Aufschüttungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur bis zu einer maximalen Oberkante von 508,3 m über NHN (DHHN2016), zwischen den beiden westlichen Bauräumen 508,8 m über NHN(DHHN2016) zulässig. Abgrabungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind bis zu einer Kote von 507,5 m über NHN zulässig. Abweichend davon sind Abgrabungen in Zusammenhang mit Versickerungsmulden in unbegrenztem Umfang zulässig.
2. Abweichend von 1. sind Aufschüttungen bis zu einer Oberkante von 508,9 m über NHN (DHHN2016), zwischen den beiden westlichen Bauräumen 509,4 m über NHN (DHHN2016) in Zusammenhang von Baumpflanzungen zulässig. Diese dürfen eine Fläche von 25 m² je Baum nicht überschreiten.

§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 Fläche für Tiefgaragen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B) 9.1 in einer Tiefgarage, der im Plan festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze (St) gemäß Festsetzung durch Planzeichen B) 9.2 und den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ nach Festsetzungen durch Planzeichen B) 5.2 zulässig. Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind mit sickerfähigen Oberflächen oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.
3. Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind auch Keller-, Technik- sowie Müll- und Fahrradabstellräume im Untergeschoss zulässig.
4. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind, so sie nicht von Gebäuden überbaut sind, mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke (inkl. Dränlage) von im Mittel min. 80 cm zu überschütten. Im Bereich von Flankendämmung, 1,0 m von aufgehenden Wänden entfernt, darf die Schichtdicke auf 65 cm reduziert werden. Im Bereich von Belagsfläche ist keine Mindestschichtstärke einzuhalten.
5. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.
6. Ein- und Ausfahrten auf das Baugrundstück sind nur im Bereich der Festsetzungen nach B) 5.4 zulässig.
7. Bei Pflanzungen von Bäumen nach §13 Abs. 6 auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 18 m² eine durchwurzelbare Mindestsubstratüberdeckung von 1,5 m vorzusehen.

8. 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. Innerhalb der Freifläche der Kindertagesstätte sind keine Öffnungen für die Entlüftung der Tiefgaragen zulässig.

§12 Fahrradstellplätze

1. Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ermittelt sich nach der Satzung der Gemeinde Unterföhring über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
2. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nur gebäudeintegriert und in den im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) gemäß Planzeichen B) 8.1 im Untergeschoss zulässig.
3. Abweichend von 2. sind bis zu acht Fahrradstellplätze je Hauseingang in direktem räumlichen Zusammenhang mit diesem auch als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig. Dies gilt auch für die notwendigen Fahrradabstellplätze für die Kindertageseinrichtung.

§13 Grünordnung

1. Bei den Reihenpflanzungen von Bäumen entlang der Neubuchstraße ist sind Baumarten mit ähnlichem Wuchsbild zu verwenden.
2. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je maximal 2,00 m in jede Richtung variieren.
3. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist bezogen auf die gemäß Planzeichen B) 7.4 festgesetzten Bäume jeweils ein standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 15 m zu pflanzen. Dies hat mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 25 – 30 cm zu erfolgen.
4. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 24 m³ für Bäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von 10 – 20 m und mindestens 36 m³ bei einer zu erwartenden Wuchshöhe von über 20 m vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).
5. 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- oder Fahrflächen, Stellplätze, Spielplätze oder Terrassen dienen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag (außerhalb von Wege oder Platzflächen) insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

6. Je 350 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m zu pflanzen. Im Plan nach B) Festsetzungen durch Planzeichen 7.4 festgesetzte Baumpflanzung können hierbei angerechnet werden. Dies hat mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu erfolgen.

§14 Immissionsschutz

1. An den entsprechenden Fassadenbereichen nach Festsetzungen durch Planzeichen B) 8.2, B) 8.3 und B) 8.4 ist bei Schlaf- und Kinderzimmern o.Ä. im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen (in der Regel durch den Einbau hochwertiger Schalldämm-Lüfter). Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.
2. Tiefgaragenrampen sind mit einem Fahrbahnbelag ohne Riffelung auszuführen. Erforderliche Tiefgaragentore und Entwässerungsrinnen sind lärmarm auszubilden. Eingehauste Tiefgaragenrampen sind an den Innenwänden und im Deckenbereich flächenanteilig mindestens zu 60 % absorbierend mit einem mittleren praktischen Schallabsorptionsgrad $a_P \geq 0,8$ bei 500 Hz auszukleiden.

§15 Ausgleichsflächen

1. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – „Ausgleichsflächen“ nach Festsetzungen durch Planzeichen B) 7.1 ist eine artenreiche Extensivwiese zu entwickeln.
Hierzu ist eine Mahdgutübertragung von anderen geeigneten Flächen durchführen oder eine Ansaat mit zertifizierten Wildpflanzenmischungen (autochthones Saatgut) durchzuführen.
2. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – „Ausgleichsflächen“ nach Festsetzungen durch Planzeichen B) 7.2 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.

§16 Artenschutz

1. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – „CEF Maßnahme“ nach Festsetzungen durch Planzeichen B) 7.3 ist auf 300 m² ein Gehölz anzulegen.
Hierfür sind innerhalb der Fläche 15 Bäume mit der Mindestpflanzqualität Heister 1x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm und 130 Sträucher mit der Mindestpflanzqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen.
Das Gehölz ist aus folgenden Arten zu pflanzen:
Brombeere (*Rubus fruticosus*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder *Sambucus nigra*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hundsrose

(*Rosa canina*), Rote Heckenrose (*Lonicera xylosteum*) und Stieleiche (*Quercus robur*).

2. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – „Saum“ nach Festsetzungen durch Planzeichen B) 7.4 ist ein artenreicher Saum zu entwickeln. Hierzu ist eine Mahdgutübertragung von anderen geeigneten Flächen durchführen oder eine Ansaat mit zertifizierten Wildpflanzenmischungen (autochthones Saatgut) durchzuführen.

§17 Niederschlagswasserbeseitigung

1. Sämtliche auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer sind über Rückhalte, und Sickereinrichtung im Geltungsbereich zurückzuhalten, zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden.

E) Hinweise durch Text

1. Denkmalpflege

Bodendenkmale sind meldepflichtig. Diese sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (LRA München) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaft und Sparten

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage 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.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

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

- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser soll als primäre Lösung eine ortsnaheflächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden, und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) sind einzuhalten.
- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt München zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt A138-1 „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.
- Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf Flächen mit Altlasten ist grundsätzlich nicht erlaubt. Im Bereich der Versickerungsanlagen ist eine vollständige Auskofferung / Sanierung ggf. belasteter Böden erforderlich.

Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz) und Fassadenfarben sind bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

Sofern in außen aufgestellten, nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

4. Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5. Grünordnung

Sämtliche Pflanzungen im Bebauungsplangebiet sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

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

Die nach Art. 7 Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind nachzuweisen.

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 2FLL-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.

6. Artenschutz

6.1 Verpflichtende Maßnahmen

Durchführung einer Ökologischen Bauüberwachung (ÖBÜ)

Vor und während der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Ökologische Bauüberwachung hinzuzuziehen. Sie soll sicherstellen, dass die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, und deren Umsetzung dokumentieren.

Die Umsetzung der Ökologischen Bauüberwachung (ÖBÜ) ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich angeordnet.

Baumfällungen außerhalb der Brutsaison von Vögeln

Die notwendige Fällung von Bäumen ist in einem Zeitfenster durchzuführen, in dem gehölzbrütende Vogelarten nicht brüten. Dies ist dann gewährleistet, wenn die Fällung zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Sind aufgrund des konkreten Bauablaufs Eingriffe in Bäumen außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, ist durch die Ökologische Bauüberwachung sicherzustellen, dass keine besetzten Nester oder andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten davon betroffen sind.

Die Einhaltung dieser Maßnahme ergibt sich bereits weitgehend §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

Schonende Rodung des Gehölzbestandes am nordöstlichen Rand zum Schutz der Haselmaus und der Zauneidechse

Der Gehölzbestand am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist schonend, d.h. mit Hilfe eines Teleskoparmes von bestehenden Wegen aus oder als motormanuelle Einzelstammentnahme, vollständig während der Winterruhe entfernt werden. Die Entnahme von im Boden verbleibenden Wurzelstöcken sowie weitere Erdarbeiten werden in diesem Bereich erst ab Mai durchgeführt, wenn die Haselmaus und Zauneidechse ihre Überwinterungsquartiere verlassen haben.

Die Umsetzung der verpflichtenden Maßnahmen zum Artenschutz nach 6.1 wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

6.2 Empfohlene Maßnahmen

Weiter sind folgende Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes sinnvoll und es wird empfohlen diese umzusetzen:

Insektenfreundliche Lampen

Für Außenbeleuchtungen sind im Planungsgebiet ausschließlich nicht-fängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe und des Abstrahlwinkels für nachtaktive Tiere unschädlich sind.

Schutz von Vögeln an Fassaden mit gläsernen Elementen

Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Überdeckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30% Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen. Es sind solche

Schutzmaßnahmen durchzuführen, die sicherstellen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird.

Es wird auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hingewiesen.

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch den hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ werden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72/03 und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72a/10 festgesetzte Ausgleichsflächen überplant. Diese sind an anderer Stelle zu ersetzen. Darüber hinaus sind im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 72c zusätzliche Eingriffe zu erwarten die ebenfalls auszugleichen sind. Der insgesamt erforderliche Ausgleich im Umfang von 5.820 m² externen Ausgleichsfläche auf Fl.St.-Nr.1121, Gemarkung Untermenzing, Landeshauptstadt München ausgeglichen. Es erfolgt die Entwicklung von Gehölzen, Saumflächen sowie artenreicher Extensivwiese.

8. Pflege Ausgleichsflächen

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – „Ausgleichsflächen“ nach Festsetzungen durch Planzeichen B) 7.1 in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §15 1. sind wie folgt zu pflegen:

Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels „artenreiche Extensivwiese“ ist eine zweischührige Mahd zwischen Juni und September durchzuführen. Das Mahdgut ist abzufahren. Mindestens 3x jährlich sind Neophyten Auszumähen bzw. Auszustecken.

Nach Erreichen des Entwicklungsziels „artenreiche Extensivwiese“ ist eine zweischührige Mahd zwischen Juni und September durchzuführen. Das Mahdgut ist abzufahren. Mindestens 1x jährlich sind Neophyten auszumähen bzw. Auszustecken.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – „CEF Maßnahme“ nach Festsetzungen durch Planzeichen B) 7.3 in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §16 1. ist wie folgt zu pflegen:

Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels sind die Sträucher- und Baumpflanzungen lediglich zu Wässern und ggf. zu düngen.

Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist die Fläche alle 5 Jahre in den Randbereichen zurückzuschneiden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – „Saum“ nach Festsetzungen durch Planzeichen B) 7.4 in Verbindung mit D) Festsetzungen durch Text §16 2. ist wie folgt zu pflegen:

Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist eine Mahd im Juni durchzuführen und das Mahdgut abzufahren. Eine weitere Mahd ist im September durchzuführen. Diese ist alternierend lediglich auf 50% der Fläche durchzuführen. Das Mahdgut ist ebenfalls abzufahren. Neophyten sind jährlich auszumähen bzw. auszustecken.

Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist die Flächen mittels einer einschürigen Mahd im September alternierend auf 50% der Fläche zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Neophyten sind in einem vierjährigen Turnus auszumähen bzw. auszustechen.

9. Bodenschutz

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

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

10. 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.

11. Immissionsschutz

Die Einhaltung der Festsetzungen durch Text zum Immissionsschutz nach D) §14 ist im Rahmen der Baugenehmigung oder einem Freistellungsverfahren nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzung durch Text D) §14 1. und D) §14 3.

Seit 01.04.2021 ist DIN 4109-1:2018-01 die öffentlich-rechtlich eingeführte technische Regel bezüglich dem Schallschutzes gegen Außenlärm in Bayern.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile können die im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose (liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei) ermittelten Beurteilungspegel bilden, sofern die Verwendung nach den zum Zeitpunkt der Errichtung oder Änderung öffentlich-rechtlich eingeführten technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes gegen Außenlärm zulässig ist. Soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Beurteilungspegel als in der vorliegenden Schallimmissionsprognose dargestellt vorliegen, können diese zum Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden.

12. 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. Alle Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert. Die genannten DIN-Normblätter können unter www.bauen-online.info eingesehen werden.