

# 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.:

178/32, 178/35, 178/49, 179, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/11, 179/12, 179/13, 179/14, 179/15, 179/16, 179/17, 179/18, 179/19, 179/20, 179/21, 179/22, 179/23, 179/24, 179/25, 179/26, 179/27, 179/28, 180/64 und 180/112

sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn.:

166/3, 166/5, 178/23, 178/24, 178/26, 178/34, 178/50, 180/1 und 180/65.

## Gemeinde Unterföhring

Landkreis München


## Satzung

in der Fassung vom 10.04.2025


Planungsträger:

Gemeinde Unterföhring  
Münchner Straße 70  
85774 Unterföhring

Planverfasser:

 **bgsm** Architekten Stadtplaner  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Weißenburger Platz 4  
81667 München

und

 **NRT**  
Büro Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner  
Isarstraße 9  
85417 Marzling

Die Gemeinde Unterföhring erlässt auf Grundlage der §§ 2, 9 und 10 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 25.03.2025 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, 72-03 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. 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.
- c) Im westlichen Bauraum des Teilbaugebiets WA 4.1 sind auf der Fläche westlich des Planzeichens A 1.5 Wohnungen im Erdgeschoss auf mindestens 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe, von Wohnen, von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Dienstleistungen, Büros und Praxen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinn von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit den folgenden Hauptsortimenten zulässig:

- Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren, Fleischwaren, Getränke)
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Apotheken
- Blumen
- Papier-, Schreibwaren, Büroartikel
- Bekleidung, Schuhe
- Heimtextilien
- Bücher
- Spielwaren
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Optik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren
- Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Elektronikartikel („braune Ware“, „weiße Ware“, Computer und Zubehör, Foto, Film, Telekommunikation)
- Zoobedarf

Einzelhandelsbetriebe sind nur südwestlich des Planzeichens A 1.4 im Erdgeschoss und Untergeschoss und nur mit insgesamt maximal 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon mindestens ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit mindestens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zulässig. Die Verkaufsfläche eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes darf 799 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,

ausgenommen Betriebe des Lebensmittelhandels bis zu einer max. Verkaufsfläche von je 2.030 m<sup>2</sup>.

- c) 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.
- e) Südwestlich der mit Planzeichen A 1.4 gekennzeichneten Abgrenzung unterschiedlicher Wohnnutzung sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

### **§ 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
  - in den Baugebieten WA 1 bis WA 6 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und
  - in dem Baugebiet Sonstiges Sondergebiet (SO) bis zu einer GRZ von 0,95überschritten werden.
3. Die Geschossfläche (GF) darf in den Baugebieten für Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen (TGa) jeweils bis max. 140 m<sup>2</sup> sowie für die Fläche für einen gemeinschaftlichen Anlieferbereich im Sonstigen Sondergebiet bis max. 420 m<sup>2</sup> überschritten werden.
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, Fahrräder und Mobilitätshilfen,
  - Müllräumen,
  - Fahrradservicestationen und Paketstationeinschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche um maximal 8,0 m<sup>2</sup> je 100,0 m<sup>2</sup> überschritten werden.
5. In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 5 sind zweimal je Bauraum auf einer Breite von jeweils mindestens 6,0 m oberirdische Gebäude und Gebäudeteile ausgeschlossen, im östlichen Bauraum im WA 4 müssen diese beiden von oberirdischer Bebauung freizuhaltenden Bereiche im Bereich des Planzeichens A 1.3 liegen.

#### **§ 4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bestimmt.
2. Untergeordnete Gebäudeteile (wie z. B. Balkone, Terrassen, Vordächer sowie Licht- und Lüftungsschächte) dürfen Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Ferner dürfen Einbringschächte für Transformatorenstationen die Baugrenzen um bis zu max. 3,0 m überschreiten, dies gilt nicht für die nördlichen Baugrenzen des WA 1 bis WA 3.

#### **§ 5 Höhenentwicklung, Abstandsflächen**

1. Die im Plan als Mindest- und 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 in den Baugebieten WA 5 und WA 6 nach Süden auf die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie in den Baugebieten WA 2 und WA 3 nach Norden auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich verkürzt. Innerhalb der Bauräume werden die Tiefen der Abstandsflächen auf das Mindestmaß von 3,0 m verkürzt.
3. Die festgesetzten Wandhöhen dürfen zur Errichtung von Absturzsicherungen um max. 1,2 m überschritten werden, sofern sie mindestens um das Maß Ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt ausgeführt werden.

#### **§ 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 m<sup>2</sup> 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, ausgenommen der technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts, eine Höhe von 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und eine Grundfläche von max. 10 % der darunter liegenden Dachfläche nicht überschreiten.  
  
Ausnahmsweise sind Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen und technische Anlagen, ausgenommen der technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts, 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, in gleicher Höhe der technischen Anlagen, 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 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,
  - oberirdische Nebenanlagen für die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung,
  - Notausgänge aus den Tiefgaragen,
  - Licht- und Lüftungsschächte,
  - Fahrradabstellplätze (Stellplätze für Besuchende) außerhalb des Gebäudes nach Maßgabe von nachstehend § 12 Abs. 3 und über die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze hinausgehenden Fahrradabstellplätze,
  - Abstellflächen für Fahrräder und E-Scooter im Sharing-Modell und überdachte Abstellflächen für E-Lastenfahräder im Sharing-Modell.

## **§ 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 einzugrünen.

## **§ 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 mit einer Ansichtsfläche von max. 4,5 m<sup>2</sup> zulässig.
4. 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 beträgt
  - für Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 0,5 Stellplatz je Wohnung, zuzüglich 10 % für Besuchende
  - für Wohnungen 30 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz je Wohnung, zuzüglich 10 % für Besuchende,
  - für Wohnungen ab 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze je Wohnung, zuzüglich 10 % für Besuchende,
  - für Wohnungen im Modell „Wohnen Plus“: 0,5 Stellplatz je Wohnung, zuzüglich 10 % für Besuchende. Wohnungen im Model „Wohnen Plus“ sind Wohnungen, die auf Dauer zur Nutzung durch folgenden Personenkreis bestimmt sind: Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder einen Grad der Behinderung ab 30 v.H. aufweisen oder pflegebedürftig ab Pflegestufe 1 des Pflegeversicherungsgesetzes sind. Falls mehrere Personen (z.B. Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften) eine Wohnung bewohnen, ist es ausreichend, wenn ein Bewohner eine der vorgenannten Voraussetzungen erfüllt.

Alle übrigen Stellplätze ergeben sich nach der Satzung der Gemeinde Unterföhring über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) in der jeweils gültigen Fassung.

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 Geländeniveau 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 2. und 3. Wuchsordnung auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen. Ausgenommen davon ist bei Pflanzung von Bäumen zwischen Stellplätzen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m herzustellen.
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 9.1.1 zulässig.
3. Von den erforderlichen Fahrradabstellplätzen sind bei jedem Hauseingang jeweils bis zu sechs Fahrradabstellplätze auch außerhalb von Bauräumen und nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig, soweit sie in direkter Zuordnung angeordnet werden und die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigen.

### § 13 Flächen für Versorgungsanlagen

1. In den Baugebieten sind Transformatorenstationen nur innerhalb der Bauräume zulässig.

### § 14 Grünordnung allgemein

1. Festgesetzte Grünflächen sowie unbebaute Grundstücksflächen - auch innerhalb der Baugrenzen - sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen und Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten, Pflanzenvorschläge siehe unter E Hinweise, Punkt 3. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
2. Für die über Planzeichen A.7.4 festgesetzte Baumreihe entlang der Münchner Straße ist einheitlich eine Baumart zu verwenden.
3. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je maximal 5,00 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 und auf den privaten Baugrundstücken:  
Hochstamm, 3x 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 Obstbaumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Baugrundstücken:  
Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
  - Mindestpflanzqualität für Gehölz- und Strauchpflanzungen:  
Solitär, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 100 - 150 cm, Grundstämme mehrstämmig
  - Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
  - Mindestpflanzqualität für Kletterpflanzen:  
Sol., 3xv., im Container, 100 – 150 cm
5. Für Baumneupflanzungen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) sind Pflanzgruben mit einem Volumen von 30 – 36 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) sind Pflanzgruben mit einem Volumen von 24 - 30 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) sind Pflanzgruben mit einem Volumen von 18 - 24 m<sup>3</sup> (bei 1,5 bis 1,0 m Tiefe) herzustellen. Ausnahmen gelten für Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten (siehe D § 11 (8)).

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder mit Substrat B nach ZTV Vegtra-Mü erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m<sup>2</sup> bei Bäumen 1. Ordnung und von 9 m<sup>2</sup> bei Bäumen 2. bis 3. Ordnung einzuhalten.

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und vor Verdichtung zu schützen.

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Verlust oder Ausfall von Gehölzen sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben oder einer größeren Wuchsordnung nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualitäten sind D § 14 (4) zu entnehmen.
8. Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

#### **§ 15 Grünordnung - öffentliche Grünflächen**

1. Je 200 m<sup>2</sup> angefangener öffentlicher Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter vorwiegend heimischer Laubbaum (Pflanzenvorschläge siehe unter E Hinweise, Punkt 3) zu pflanzen. Es sind mindestens 70 % der Bäume als Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
2. In der durch Planzeichen A 6.1 festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung zu pflanzen.
3. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zwei Spielplätze mit einer Fläche von insgesamt mindestens 1.500 m<sup>2</sup> vorzusehen.

#### **§ 16 Grünordnung - Verkehrsgrün**

1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 26 standortgerechte Laubbäume (Pflanzenvorschläge siehe unter E Hinweise, Punkt 3) zu pflanzen.

#### **§ 17 Grünordnung auf privatem Baugrundstück**

1. Je 350 m<sup>2</sup> angefangener nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
2. Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
3. Die nach Art 7. Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind pro Baugebiet nachzuweisen.
4. Die Fassadenflächen, die an die öffentliche Grünfläche anschließen sind zu einem Anteil von mindestens 10% mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Pro Laufmeter Rankhilfe ist mindestens ein Kletter- und Rankgehölz zu pflanzen.

## § 18 Immissionsschutz

1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der jeweils baurechtlich eingeführten 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 sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten) vor dem geöffneten Fenster Lärmbeurteilungspegel von 64 dB(A) tags sowie 54 dB(A) nachts im Sonstigen Sondergebiet und 59 dB(A) tags sowie 49 dB(A) nachts im WA 6 eingehalten werden. Diese Räume sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (oder gleichwertigen Maßnahmen) auszustatten. Lüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile nicht wesentlich mindern, sie sollen ein geringes Eigengeräusch aufweisen.
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 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) tagsüber eingehalten wird. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn ein zweiter Außenwohnbereich der Wohnung an einer nicht gekennzeichneten Fassade zu liegen kommt.
5. Für Übernachtungsräume, Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet gilt, dass zum Lüften notwendige Fenster an Fassaden mit Lärmbeurteilungspegeln nachts von 49 dB(A) und mehr nicht zulässig sind. Diese Räume sind mit hochwertigen (geringes Eigengeräusch), das erforderliche Bauschalldämm-Maß nicht wesentlich mindernden Schalldämm-Lüftern auszustatten oder es sind gleichwertige Maßnahmen (z.B. zentrale Be- und Entlüftung) vorzusehen.
6. Die Lieferzone im Sonstigen Sondergebiet ist in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Schalldämmung der Außenbauteile muss mindesten  $R_w = 25$  dB(A) betragen.
7. 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 Fahrbelag mit  $D_{\text{StrO}} = 0 \text{ dB}$  auszuführen.

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 unzulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, festverglaste Schallschutzkonstruktionen) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor den öffnbaren Fenstern nicht überschritten werden.
9. Öffnbare 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 unzulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Sportlärms die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV 0,5 m vor den öffnbaren Fenstern nicht überschritten werden.

## **E Hinweise durch Text**

### **1 Denkmalpflege**

1. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
2. Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **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.

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

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

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.

### **3 Grünordnung**

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

Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterföhring, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen 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 2013 zu beachten.

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. Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand entsprechen.

Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a BayNatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen.

Für die an das Baufeld angrenzende Ausgleichsfläche ABP<sup>73/03</sup> werden Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen gemäß der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (RSBB 2023) i.V.m. DIN 18920 oder ähnlich geeignete Maßnahmen ergriffen. Vorhandene und zu erhaltende Bestände mit ökologischer Funktion werden somit während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen geschützt.

### **Pflanzlisten**

Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Gehölz- und Strauchpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen. Alle heimischen Arten und Sorten werden mit einem (h) gekennzeichnet.

#### **Bäume**

##### 1. Ordnung:

Acer platanoides (h)	Spitz-Ahorn in Art und Sorten
Juglans regia (h)	Walnuss
Quercus robur (h)	Stiel-Eiche
Tilia cordata (h)	Winter-Linde

##### 2. Ordnung:

Acer campestre (h)	Feld-Ahorn in Art und Sorten
Betula pendula (h)	Sand-Birke
Carpinus betulus (h)	Hainbuche
Prunus avium (h)	Vogel-Kirsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

##### 3. Ordnung

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Malus sylvestris (h)	Wild-Apfel
Sorbus aria (h)	Mehlbeere
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere

#### **Sträucher**

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

### **Bäume für den Straßenraum**

#### 1. Ordnung

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia americana 'Nova'	Amerikanische Linde

#### 2. Ordnung

Acer platanoides 'Allershausen' (h)	Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland' (h)	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia cordata 'Greenspire' (h)	Amerikanische Stadt-Linde

#### 3. Ordnung

Acer campestre 'Huibers Elegant' (h)	Feld-Ahorn
Prunus padus 'Schloß Tiefurt' (h)	Trauben-Kirsche

### **Bäume und Sträucher und Kletterpflanzen auf privatem Baugrundstück**

#### **Bäume**

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

#### **Sträucher**

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

#### **Kletterpflanzen**

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

Im Bauvollzug sind die konkreten Schallschutz-Anforderungen zu ermitteln und baulich umzusetzen. Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels i. S. der DIN 4109 kann die schalltechnische Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M168966/06 vom 15.11.2024 als Grundlage herangezogen werden; auf Nr. 4.4.5. 7 DIN 4109-2 „Überlagerung mehrerer Schallimmissionen“ wird hingewiesen.

Für gewerbliche Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen im Plangebiet ist die lärmschutztechnische Verträglichkeit mit benachbarter schutzwürdiger Nutzung (Immissionsorte), unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen bzw. zu berücksichtigenden Vorbelastung mittels Lärmschutzgutachten nachzuweisen; Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde möglich, bei Vorhaben mit offensichtlich geringer Schallemission (z.B. Praxen, Büros). Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Ing.-Büro Müller-BBM, Bericht Nr. M168966/06 vom 15. November 2024 dient als Grundlage für den Abgleich mit gewerblichen Vorhaben. (*siehe dort insbes. Nr. 6.3 Zusatzbelastung*).

- Geräuschquellen der Haus- und Versorgungstechnik (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Klimageräte / Kompressoranlagen, Rückkühlstationen, Abluftkamine etc.), sind in der Regel ebenfalls gutachterlich zu bewerten.
- Lieferverkehr (Anlieferungen) insbesondere während der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr ist im konkreten Einzelfall zu prüfen.

Auf die Ausführungen unter Nummern 5.18 bis 5.21 der Begründung wird ergänzend hingewiesen.

#### **6 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 m<sup>2</sup> 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](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 Auskoffnung / Sanierung der belasteten Böden erforderlich.
- Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.
- 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 Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## **7 Bodenschutz**

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

## **8 Altlasten**

Die Flurstücke mit den Nrn. 179, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/26 sind 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.

## **9 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.

## **10 Sichtdreiecke**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

## **11 Normen und Richtlinien**

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sowie die sonstigen nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke 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 Beteiligung der Öffentlichkeit des vom Gemeinderat Unterföhring am 20.07.2023 gebilligten Vorentwurfs des Bauungsplans in der Fassung vom 20.07.2023 hat in der Zeit vom 03.08.2023 bis 27.09.2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 20.07.2023 hat in der Zeit vom 03.08.2023 bis 27.09.2023 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bauungsplans in der Fassung vom 10.10.2024 hat in der Zeit vom 18.12.2024 bis 20.01.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 10.10.2024 hat in der Zeit vom 18.12.2024 bis 20.01.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bauungsplan in der Fassung vom 25.03.2025 wurde vom Gemeinderat Unterföhring am 10.04.2025 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bauungsplan erhält das Datum vom 10.04.2025.

Gemeinde Unterföhring, den.....

.....

Andreas Kemmelmeier, Erster Bürgermeister

(Siegel)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bauungsplanes erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bauungsplan in der Fassung vom 10.04.2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Unterföhring , den.....

.....

Andreas Kemmelmeier, Erster Bürgermeister

(Siegel)