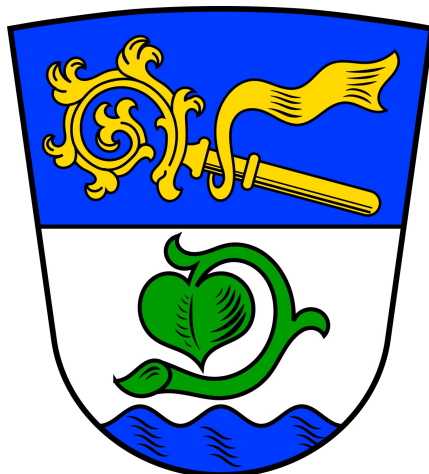


Die Gemeinde Unterhaching erlässt aufgrund § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), unter Zugrundelegung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nach Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG



Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 164A/2019 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 67/79

Bebauungsplan **164A/2019**

Planung **goldbrunner architektur**

Architektur und Städtebau GmbH

Sommerstraße 9
81543 München

T : 0049 (0) 89 991 642 - 82
F : 0049 (0) 89 999 541 - 74

info@goldbrunner-architektur.com
www.goldbrunner-architektur.com

Kalckhoff Benoit Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB

Kapellenweg 6
81371 München

T : 0049 (0) 89 74793422
F : 0049 (0) 89 46139729

kalckhoff@kb-la.de
www.kb-la.de

Flurnummern : 597/3, 597/10, 601/1, 601/2, 601/5, 601/8, 601/15

Fassungsdatum : **21.06.2023**

B. Festsetzungen durch Text

1. Allgemeines

1.1 Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 164A/2019 sind:

Teil A: Plan M 1:500 / Festsetzungen durch Planzeichen
Teil B: Festsetzungen durch Text
Teil C: Hinweise durch Planzeichen
Teil D: Hinweise durch Text
Teil E: Begründung mit Anlagen

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Plangebiet wird nach § 9 Baugesetzbuch als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

2.2 Im Bebauungsplangebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Lagerplätze;
- Lagerhäuser;
- Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen, die nur für die Versorgung der auf dem Plangebiet ansässigen Betrieben;
- Vergnügungsstätten;
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstellen in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb, begrenzt auf eine Verkaufsfläche von 250 m² je Betrieb.

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die Unterbringung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.4 Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie soziale Einrichtungen als Kindertagesstätten.

Die weiteren Ausnahmen gemäß §8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Nebenanlagen

3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 sowie Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind zulässig.

3.2 Die Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude in besonderen Räumen oder in gesonderten Müllgebäuden innerhalb des Bauraumes unterzubringen.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit folgenden Höchstgrenzen festgesetzt:

	Geschossflächenzahl nach §20 BauNVO	Grundflächenzahl nach §19 Abs. 2 BauNVO
GE / GEe	2,3	0,8

5. Anforderungen

5.1 Zulässige Materialien:

5.1.1 Außenwände:

Verputzte und gestrichene Mauerflächen, Natursteine, Ziegelsteine, Holz, Glas, Metallelemente gestrichen oder beschichtet, Plattenelemente aus HPL- oder Faserwerkstoffen.

5.1.2 Untergeordnete Bauteile:

Für Brüstungen, Stützen, Konsolen :

Sichtbeton, Plattenelemente aus HPL- oder Faserwerkstoffen, Glaselemente, Holz, [Metall](#)

Für Erker, Vordächer :

Metallkonstruktionen, Plattenelemente aus HPL- oder Faserwerkstoffen, Glaselemente, Holz.

5.1.3 Fenster, Türen und Tore:

Holz und/oder matt gestrichenes oder beschichtetes Metall oder Kunststoff.

Bei großflächigen Glasfassaden ist Vogelschutzglas oder strukturiertes Glas einzusetzen, um Vogelschlag zu verhindern.

5.2 Unzulässige Materialien:

Wellplatten aus Kunststoff, Riemchen- und Mosaikverkleidungen, Waschbeton, rohes Aluminium, ungestrichenes Zinkblech.

5.3 Fassaden sind zu begrünen. Zur Begrünung der Fassaden sind Spaliere und Drähte vorzusehen. Mindestpflanzqualität Schling- und Kletterpflanzen TB (für Topfballen) 100/150.

5.4 Für Fassaden und Dächer sind helle Farben zu verwenden.

5.6 PV Anlagen sind zulässig.

6. Dachformen und Dachaufbauten

6.1 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Dächer als Flachdächer auszuführen, mindestens 80 % der Dachflächen, die nicht mit technischen Anlagen überbaut werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Blütenreiche und insekten-freundliche Saatgutmischungen aus heimischen Arten sind zu pflanzen.

- 6.2 Es werden Dachaufbauten bzw. Einhausungen für technische Anlagen bis zu 50% der Dachfläche sowie in die Dachflächen integrierte bzw. gemäß den technischen Erfordernissen geneigte Solaranlagen zugelassen. Diese Solaranlagen sind von den Dachrändern jeweils um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen. Die maximale Höhe über der Dachhaut darf 1,20 m betragen.

Die Dachaufbauten mit einer Höhe von maximal 2,50 m ab Attikaoberkante sind mindestens 3,00 m von der Außenkante der Außenwand abzurücken.

7. Garagen und Stellplätze:

- 7.1 Die Kraftfahrzeugstellplätze sind unterirdisch oder in Garagengebäuden nachzuweisen.
- 7.2 Die Decken der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind so abzusenken, dass sie mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Boden fachgerecht überdeckt werden können.
- 7.3 Die erforderlichen Besucherstellplätze sind auch als oberirdische Stellplätze teilweise entlang der Biberger Straße im Osten des Gebiets auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zu- und Abfahrten dieser oberirdischen Stellplätze sind nur über die festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.
- 7.4 Oberirdische Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Rasenpflaster, auszuführen.

8. Einfriedungen:

Zulässig sind hinterpflanzte, sockelfreie und offene Zäune mit einer Höhe von maximal 2.00 m innerhalb der Grundstücksgrenzen. Ein Mindestabstand zum Boden für die Durchlässigkeit von Kleintieren von 0,10 m wird festgesetzt.

9. Werbeanlagen:

- 9.1 Werbeanlagen sind nur im Bereich bis maximal 1,00m unterhalb der Oberkante Attika zulässig.
- 9.2 Die Schrifthöhe bis 1,0 m ist generell zulässig.
- 9.3 Blinkenden laufende Werbung sind nicht zulässig.

10. Höhen- und Maßfestsetzungen:

Für das Gewerbegebiet und für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung Wandhöhen als Höchstgrenze angegeben.

Folgende NN- Kote in Meter werden für die Grundstücke festgelegt :

Fl. Nr. 597/3,	550.95 ü. NN
Fl. Nr. 601/1,	551.03 ü. NN
Fl. Nr. 601/2,	551.42 ü. NN
Fl. Nr. 601/8,	551.34 ü. NN

Die zulässige Wandhöhe darf mit der Attikaausbildung um max. 50 cm überschritten werden.

11. Passiver Schallschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten. Hierbei sind neben den maßgeblichen Verkehrsgeräuschen auch weitere Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe- und Sportgeräusche entsprechend der jeweiligen Bauabschnitte zu berücksichtigen.

12. Gewerbegeräusche

gemäß Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220002/3 vom 25.08.2021

12.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreitet:

Teilflächen	Fläche in m ²	Emissionskontingente LEK in dB(A) je m ²	
		Tag	Nacht
TF 1	11 568	65	50
TF 2	7 379	62	47
TF 3	6 913	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

12.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebs (Ausnahme Büro- und Verwaltungsgebäude mit ausschließlicher Nutzung während der Tageszeit) nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

13. Grünordnung:

Die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen. Die genaue Lage wird durch die Nutzungen bestimmt. Die Bäume müssen 1. oder 2. Wuchsordnung sein, Mindestpflanzgröße StU 18/20 cm.

Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu schützen und bei Ausfall durch gleichwertige Arten hinsichtlich Wuchsordnung und Biodiversität in der Pflanzgröße StU 20-25 cm innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen.

13.1 Teilbereich Grenzstreifen Ost (Biberger Straße) und Süd (Am Sportpark)

Der schützenswerte Baumbestand entlang der Grenze ist nachhaltig zu pflegen und zu ergänzen. Die angrenzenden Beläge sind **versickerungsfähig** zu gestalten, den Bäumen ist ausreichend Wurzelraum mit durchwurzelbarem Substrat (Tragschichten gemäß ZTV-VegTra Mü) zur Verfügung zu stellen (siehe auch Punkt 13.3)

13.2 Teilbereich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze

Entlang der Grenze ist ein mind. 2 m breiter unversiegelter Grünstreifen vorzusehen. Der Gehölzbestand auf der Nachbarflur ist zu schützen. Der Grünstreifen ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Siehe Planzeichen A 15).

13.3 Pflanzungen

Es sind mindestens 9 neue Bäume auf der Teilfläche der Fl.Nr. 601/8 welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, zu pflanzen. Bei Pflanzungen auf dem Grundstück sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (Pflanzenliste unter Hinweis D)6).

Die gemäß Planzeichen A)15 als zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Mindestpflanzgröße versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe, zu bepflanzen. Pflanzempfehlungen siehe auch Liste der Gehölzarten unter Hinweis D) 6.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen II. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen III. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen I. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen II. bis III. **Ordnung** einzuhalten.

Die Bäume und Baumscheiben angrenzend an Verkehrsflächen sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.

13.4 Nicht zulässige Arten von Bäumen und Sträuchern

Chamaecyparis (in Sorten)	Scheinzypresse
Juniperus (in Sorten)	Wacholder
Thuja (in Sorten)	Lebensbaum
Picea (in Sorten)	Fichte

13.5 Freiflächengestaltung

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode fertig zu stellen.

D) Hinweise durch Text

1. Geltungsbereich

Folgende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 A:

Fl. Nr. 597/3,
Fl. Nr. 597/10,
Fl. Nr. 601/1,
Fl. Nr. 601/2,
Fl. Nr. 601/5,
Fl. Nr. 601/8,
Fl. Nr. 601/15,

2. ergänzende Unterlagen

Der Bebauungsplan 164A/2019 wird ergänzt durch die Begründung zum Bebauungsplan. Weiterhin liegen dem Bebauungsplan die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220002/3 vom 25.08.2021 des Ingenieurbüros Greiner, [das klimatologische Gutachten durch Ingenieurbüro Rau vom 11.07.2022](#), [die artenschutzrechtliche Prüfung durch das Landschaftsbüro BEM vom 23.08.2021](#), [das Verkehrsgutachten durch Prof. Dr. Ing. Harald Kurzak vom 08.06.2021](#) und die Baugrunduntersuchung durch TBU Geotechnik vom 16.05.2023 zugrunde.

3. schallschutztechnische Anforderungen

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220002 / 3 vom 25.08.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs-, Gewerbe- und Sportgeräusche zugrunde.

Ergänzend zu der Festsetzung unter B11 sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 9).
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 4).

4. Vornutzungen und Altlasten

[Das westliche Teil der Flurnummer 601/8 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, die wieder verfüllt wurde. Im Rahmen der Planungen zu den jeweiligen Bauvorhaben sind daher weitere Erkundungen der Untergrundsituation am Standort erforderlich.](#) Sollten bei Aushubarbeiten optische oder

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

5. Ver- und Entsorgung

Die Wärme-/Kälteversorgung auf Basis Erneuerbarer Energie ist über das kommunale Fernwärmeunternehmen, Geothermie Unterhaching GmbH & Co KG, möglich. Die Erfordernisse der Mülltrennung sind zu berücksichtigen.

6. Liste der Gehölzarten

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Ulme
Amelanchier lavalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Taxus baccata	Eibe

Fassadenbegrünungen:

Empfohlene Arten:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis (in Sorten)	Waldrebe
Lonicera (in Sorten)	Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus (in Sorten)	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie
Clematis (in Arten und Sorten)	
Lonicera (in Arten und Sorten)	
Parthenocissus (in Arten und Sorten)	

7. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsfläche

Die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4, Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäume, Vegetationsbeständen und Tieren [und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterhaching sind zu beachten.](#)

8. Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil der Bauanträge ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9. Grundwasser

Tiefgaragenböden sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Anfallendes Wasser ist zu verdunsten oder der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. [Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Wasserdurchlässige Pflasterung ist nur ausnahmsweise bei geringen Fahrzeugwechsell zulässig. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.](#)

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

10. Umgang mit Starkregen

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

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.

Auf Grundstücken mit einer [abflusswirksamen \(befestigten\) Fläche](#) von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

11. Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt über die belebte Bodenzone zu versickern.

[Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten \(z. B. Lüftungsanlagen\) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird \(z.B. Kältemittel\), ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert über den Kanal zu beseitigen oder zu entsorgen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.](#)

[Die oberflächennah anstehenden Kiese außerhalb des Bereichs der Kiesgrube sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet. Eine gezielte Einleitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Auffüllungskörper ist unzulässig. Es dürfen hier keine Niederschlagswasser in den Untergrund eingeleitet werden.](#)

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde

erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb von schädlichen Bodenveränderungen versickert werden.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfUM Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.“

12. Bodendenkmäler

Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist mit Bodendenkmälern im südwestlichen Teil des Plangebiets zu rechnen. Eine der Baumaßnahme vorausgehende Untersuchung unter Beteiligung des Landesamtes ist notwendig.

Der Antragsteller/ Bauherr hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs.1 BayDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

13. Normeneinsicht

Die angeführten DIN-Normen sind bei der Gemeinde Unterhaching hinterlegt und können dort eingesehen werden.

14. Telekommunikationsinfrastruktur

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

15. Hinweis zum Artenschutz

Im räumlichen Umgriff sind Vorkommen von Wechselkröte und Flussregenpfeifer bekannt. Um Verstöße gegen „44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind im Zuge der Baustelleneinrichtung und -abwicklung geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Die Baufeldfreimachung hat grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Sofern nach der Baufeldfreimachung nicht direkt mit dem Abbau begonnen wird, ist durch geeignete Maßnahmen eine Ansiedlung von Brutvögeln, insbesondere des Flussregenpfeifers, zu verhindern. Vor Wiederaufnahme der Arbeiten ist die Fläche auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu untersuchen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs.1 i.V.m. 5 BNatSchG) zu vermeiden. Sollten Brutvorkommen vorgefunden werden, ist mit den Arbeiten bis nach der Brutzeit zu warten.

Sollten sich im Bereich der Baustelle Amphibien, Reptilien oder Vögel ansiedeln,

sind die Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kennzeichnen, abzugrenzen und zu erhalten, solange bis die Laich- oder Brutzeit vorüber ist und der Nachwuchs das Gewässer bzw. das Nest verlassen hat.

16. artenschutzrechtliche Maßnahmen

- V1 Rodungsfrist
Rodungsarbeiten und größere Gehölzschnittmaßnahmen sind außerhalb der Sommerquartiersnutzung von Fledermäusen und der Brutvogelzeit durchzuführen (Brutvogelschutzzeit: 1. März bis 30. September, § 39 BNatSchG).
- V2 Bauzeitenbeschränkung
Kein Gebäudeabbruch, -anbau oder Arbeiten an der Fassade vom 1. März bis 30. September.
- V3 Vermeidung großer Glasflächen oder Kenntlichmachung
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind durchgehende Glasfronten und Eckverglasungen zu vermeiden oder durch Materialwahl und Strukturierung so zu gestalten, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Die Materialwahl muss bei der Planung Berücksichtigung finden, da nachträgliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag nur bedingt geeignet sind. Für die Planung wird auf den Leitfaden der schweizerischen Vogelwarte (2012) „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.
- CEF1 Vogelkästen für Gebäudebrüter
Durch Abbruch oder Veränderungen am Gebäude wegfallende Vogelbrutquartiere sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Je nach Art können spezifische Nistkästen/-steine direkt in die Fassade integriert werden. In der Vegetationsperiode vor Abriss oder Veränderung ist eine Kartierung durchzuführen, um die genaue Anzahl und Beschaffenheit der Quartiere zu ermitteln.
- CEF2 Überbrückungsmaßnahme Vogelkästen Gebäudebrüter
Um den ggfs. entstehenden zeitlichen Abstand zwischen Abriss und durch den Neubau zur Verfügung stehender Nisthilfen zu überbrücken sind entsprechende temporäre Maßnahmen wie zum Beispiel das Anbringen von Nisthilfen im Baumbestand oder an benachbarten Fassaden erforderlich. Kartierte Quartiere sind temporär im Verhältnis 1:3 herzustellen.

Für das Baugebiet liegt eine Abschätzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung durch BEM Landschaftsarchitekten vom 23.08.2021 vor. Das Gutachterliche Fazit definiert:

Einige Gruppen der europarechtlich geschützten Arten und deren Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden, da entweder das Verbreitungsgebiet nicht im Wirkraum des Planungsgebietes liegt oder der benötigte Lebensraum nicht vorhanden ist.

Schädigungs-, Störungs- oder Tötungstatbestände für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten können entstehen. Für Fledermäuse werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für Vögel werden Vermeidungs-, CEF-, sowie ggfs. Überbrückungsmaßnahmen erforderlich. Für eine quantitative und artspezifische Festlegung der Maßnahmen sollte spätestens in der Vegetationsperiode vor Abbruch oder Anbau der betreffenden Bestandsgebäude eine Brutvogelkartierung der gebäudebrütenden Arten durchgeführt werden.

Und somit auch die Kartierung in der Vegetationsperiode vor Abbruch bzw. Veränderungen

an der Fassade, betrifft die Hausnummern: Am Sportpark 2 (Flurstück: 601/8) sowie Bibbergerstr. 91 (Flurstück: 601/1) (siehe saP S.19).

Eine Kartierung ist im Rahmen der Artenschutzprüfung ca. 5 Jahre gültig. Sollte zwischen Kartierung und Abbruch mehr Zeit vergehen, ist damit zu rechnen das die Kartierungsarbeiten wiederholt werden müssen.

Der Flurstücksteil 597/3, der bisher nur mit einem Parkplatz bebaut ist, sowie die Gebäude auf 597/3 und 601/2 sind davon nicht betroffen.

Unabhängig davon ist für den gesamten Bereich des Bebauungsplan V1 - V3 zu berücksichtigen (saP S. 10), wobei V1 und 2 gesetzlich vorgegeben sind (BNatschG). V3 (Vermeidung großer Glasflächen oder Kenntlichmachung) sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die Baugenehmigung sich darauf berufen kann.

17. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art.6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

18. Wasserentnahmestellen

Aus versicherungstechnischen Gründen müssen Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr in höchstens 80 m Abstand zu Treppenträumen -Tiefgaragenrampe zur Verfügung stehen.

19. Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen;
www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Unterhaching hat am 04.06.2019 die Einleitung eines Satzungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 164A/2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2019 durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2022 hat in der Zeit vom 03.08.2022 bis einschließlich 05.09.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2022 hat in der Zeit vom 03.08.2022 bis einschließlich 05.09.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 bis einschließlich 13.03.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §4a Abs.3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
7. Die Gemeinde Unterhaching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Unterhaching, den

Siegel

.....
Wolfgang Panzer, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln der Gemeinde Unterhaching bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterhaching, den

Siegel

.....
Wolfgang Panzer, 1. Bürgermeister