

**Grünordnungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177/2021
Gebiet zwischen Marianne-Gamperl-Weg und der Schrenkstraße
zur Änderung der B-Pläne Nr. 88/60 und Nr. 52/64**

Vorhaben- und
Erschließungsträger: Anton Schrobenhauser Wohnbau GmbH
Prager Straße 1, 82008 Unterhaching

Fl. Nr.: 773 (Baugrundstück), 777/4 (Schrenkstraße), 772/0 (Teilfläche Bachgrundstück für die Brücke)

Die Gemeinde Unterhaching erlässt aufgrund § 12 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

SATZUNG

Planung: Zeitler, Blaimberger
Architekten, Stadtplaner GbR
Rotbuchenstraße 1, 81547 München
Telefon: 089 – 693902-0
Telefax: 089 – 6903315
E-Mail: info@bzb-architekten.com

Grünordnungsplanung: Stimmer Landschaftsarchitekten
Parkstraße 13, 82343 Pöcking
Telefon: 08157 – 9991060
E-Mail: stimmer@stimmer-landschaftsarchitekten.de



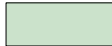

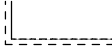


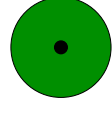






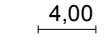
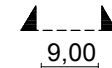
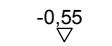


Hydrologische Beratung: Nickol & Partner AG
Oppelner Straße 3
82194 Gröbenzell
Telefon: 08142 – 5782-0

Schalltechnische Beratung: Ingenieurbüro Greiner
Beratende Ingenieure PartG mbB
Otto-Wagner-Straße 2a
82110 Germering
Telefon: 089 – 89556033-0

Verkehrstechnische Beratung: SCHLOTHAUER & WAUER
Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH
Aschauer Straße 10
81549 München
Telefon: 089 – 211878-27

Fassungsdatum: 20.03.2024

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

8.		Grünordnung
8.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes
8.2		Öffentliche Grünfläche
8.3		Private Grünfläche: Gemeinschaftseigentum
8.4		Private Grünfläche: Sondernutzungsrecht
8.5		Abgrenzung unterschiedlicher Höhengniveaus (z.B. Beton-Mauerscheiben, Natursteinmauern, Gabionen). Unter Erhalt des notwendigen Retentionsvolumens und Sicherstellung notwendiger Rettungswege kann von der Linienführung abgewichen werden. Die prozentuale Verteilung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsflächen ist beizubehalten. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes ist innerhalb des Gemeinschaftsgrüns die Anlage von Treppen zulässig.
8.6		Private Grünfläche mit Spielplatz für 3 – 12 Jahre und Angabe der Bruttofläche innerhalb des Plangebietes
8.7		Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen, Standort im Umkreis von 10 m
8.8		vorhandener Baum, Großstrauch, zu erhalten, Standort eingemessen, bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen
8.9	F+R	öffentlicher Fuß- und Radweg
8.10		Gemeinschaftstiefgarage
8.11		Eingehauste Tiefgaragenrampe
8.12		Fläche für Abfallbehälterhaus (privat)
8.13		Fläche für Fahrradabstellplätze im Freien bei den Eingangsbereichen (privat)
8.14		Fläche für Fahrradhäuser (privat)
8.15		Fläche für 4 PKW-Stellplätze, (privat)
8.16	FD	Flachdach (max 7°), extensive Begrünung bzw. mit Bekiesung unter Photovoltaikanlagen
8.17		Maßzahl in Metern z.B. 4,00 m
8.18		Lage von Grundstückszufahrten neu z.B. 9m breit, von der Lage kann geringfügig abgewichen werden
8.19		festgelegte Höhenlage Gelände gemäß hydrologischer Untersuchung vom Büro Nickol & Partner GmbH, die mindestens eingehalten werden muss
8.20		Maximale Höhenlage, die gemäß hydrologischer Untersuchung vom Büro Nickol & Partner GmbH eingehalten werden muss, z.B. -1,05
8.21	±0,00 = 555,26	festgelegte Oberkante FFB gemäß hydrologischer Untersuchung vom Büro Nickol & Partner GmbH
8.22		Baugrenze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.23 BEPFLANZUNG

Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung zu ersetzen. Zu verwenden sind vorrangig folgende standortgerechte Arten:

8.24 Großkronige Bäume, Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Fagus sylvatica – Rotbuche
Pinus sylvestris – Gemeine Kiefer
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Betula pendula – Birke

8.25 Klein- und Mittelkronige Bäume, Baume 2. Ordnung:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Alnus incana - Grau-Erle
Carpinus betulus- Hainbuche
Corylus colurna - Baum-Hasel
Pyrus pyraeaster – Holz-Birne

8.26 Sträucher :

Amelanchier lamarkii - Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris – Berberitze
Corylus avellana - Hasel
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Cornus alba – Weissler Hartriegel
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra - Holunder
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

8.27 Geschnittene Hecken:

Entlang der Grundstücksgrenzen und zur Abgrenzung privater Gartenanteile sind geschnittene Hecken in einer Höhe von 80 – 100 cm zulässig.

Heckenpflanzen :

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas – Kornelkirsche
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare – Liguster
Ribes alpinum "Schmidt" - Alpenbeere

8.28 Einfriedungen:



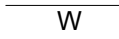






a. Einfriedungen sind nur als geschnittene Hecken, in einer Höhe von 80 – 100 cm, zulässig.
b. Neben den geschnittenen Hecken (s. Pkt. 1.5 a.) sind keine weiteren Einfriedungen zulässig. Notwendige Gartentüren zur Erschließung bzw. Abgrenzung der Sondernutzungsrechte sind bis zu einer Höhe von 100 cm und einer Breite bis zu 100 cm zulässig. Die Gartentüren dürfen nicht als geschlossene Bretterwände oder Sichtschutzzäune ausgeführt werden.

8.29 Bepflanzung von Wänden:

An besonderen Stellen, wie Müllbehälteranlagen, TG-Rampengebäude, sind zur Begrünung und Berankung standortverträgliche Schling – u. Kletterpflanzen vorzusehen.

- 8.30 Mindestpflanzgröße:
 Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.
 Bäume: 3xv Stv 20 - 25
 Solitärsträucher: 3xv 200 - 250
 Sträucher/Heckenpflanzen: 2xv 60 - 100
- 8.31 BEFESTIGTE FLÄCHEN ALLGEMEIN
 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Es sind folgende Belagsmaterialien zugelassen:
- Fahrradstellplätze: Pflasterbelag wasserdurchlässig, wassergebundene Wegedecke oder Pflasterbelag mit Rasenfuge
 - Öffentlicher Fuß- und Radweg: Asphaltbelag, ungebundener Pflaster- oder Plattenbelag
 - Privatweg: Asphaltbelag, ungebundener Pflaster- oder Plattenbelag, wassergebundene Wegedecke
 - Stellplätze PKW: Pflasterbelag wasserdurchlässig oder Pflasterbelag mit Rasenfuge
 - Zufahrt Stellplätze PKW: Asphaltbelag, ungebundener Pflasterbelag
- 8.32 BEFESTIGTE FLÄCHEN SONDERNUTZUNGSFLÄCHEN
 In Ergänzung zu den Terrassenflächen innerhalb der Bauräume sind ausserhalb der Bauräume in den Sondernutzungsflächen nicht überdachte Terrassen mit einer maximalen Grundfläche von 9m² zugelassen. Diese sind nur als wassergebundene Beläge (wassergebundene Wegedecke, Kiesfläche oder Holzdecks) auszuführen.

C. HINWEISE

- | | | |
|------|---|---|
| 1. | | Planzeichen |
| 1.1 |  | Bebauungsvorschlag innerhalb der Bauräume |
| 1.2 | 773 | Flurnummer |
| 1.3 |  | Bezeichnung der einzelnen Bauräume |
| 1.4 |  | privater Weg |
| 1.5 |  | Rampenanlage |
| 1.6 |  | Abbruch |
| 1.7 | 554,50 üNN = -0,76
 | Bezugshöhe Bestand z.B. 554.50 ü. NN = -0,76 |
| 1.8 |  | Treppenanlage z.B. mit 3 Steigungen |
| 1.9 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen |
| 1.10 |  | Baum, Großstrauch zu erhalten, außerhalb des Geltungsbereichs |

2. Grundwasser – und Baugrundverhältnisse:
 Das Planungsgebiet ist großräumig der Münchner Schotterebene zuzuordnen.
 Der geologische Untergrund besteht fast durchweg aus fluvioglazialen Kiesschottern der Würmeiszeit. Die Böden bestehen überwiegend aus flachgründigen lehmigen bis sandigen, geröllreichen Braunerden und Redzinen.
 Das Grundwasser wird im Mittel bei 13,50 m unter Geländeoberkante angetroffen.
 Das Planungsgebiet ist teilweise mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden und Erschließungsflächen versiegelt.

3. Niederschlagswasser:
 Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt über die belebte Bodenzone innerhalb der Grünflächen zu versickern.
 Entwässerungseinrichtungen (z.B. Rinne, Hofablauf) zugeführtes Oberflächenwasser ist über ausreichend dimensionierte Sickerpackungen zu entwässern.
 Die Merkblätter DWAA 138 und M 153 sind zu beachten.

4. Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraumes:
 - 4.1 Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18 915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“. Für den Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Strassen, Teil: Landschaftspflege, Abs. 4

 Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
 Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst wieder zu verwenden.

 - 4.2 Oberbodenbedarf:
 Pflanzgruben sind in nachfolgenden Größen auszuheben und mit Oberboden zu verfüllen:

 Grubendurchmesser / Grubentiefe
 Großkronige Bäume 1. Ordnung: 3.00 m / 1.50 m
 Kleinkronige Bäume 2. Ordnung 1.50 m / 0.80 m

 Vegetationsflächen:
 Gehölz – u. Rasenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken anzudecken:
 Gehölzflächen: 0.40 m
 Rasenflächen: 0.20 m

5. Altlasten
 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

6. 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): 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.

7. Sparten
 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen in Köln – wird verwiesen.“

8. Ausgleichsmaßnahmen
 Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2Abs. 4BauGB aufgestellt. Eine Festsetzung von Ausgleichsflächen entfällt.

9. Artenschutz
 Es ist darauf zu achten, dass die Fällung von Bäumen nicht während der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September durchgeführt wird. Sollte eine Fällung in diesem Zeitraum erforderlich sein, ist auf den allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und deren Brutstätten zu achten (§ 39 BNatSchG).

Gemeinde Unterhaching:

.....
Wolfgang Panzer
1. Bürgermeister