PRÄAMBEL

Die Gemeinde Unterhaching erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 64B/2024 für den Bereich nördlich des Grünwalder Wegs mit der FlurNr. 419/3 als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom …….. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus
Lageplan
Grundriss
Ansichten
Schnitte

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN

- Bestandsgebäude - Abriss geplant
- Gebäude mit Vordach
- Ein-/Ausgang Gebäude
- Stellplätze
- Familien-/ Behindertenstellplätze
- Fahrradstellplätze
- Zufahrt
- Anfahrt Lieferverkehr
- Grünflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets
- Anpflanzen und Erhalt: Bäume und Sträucher, Standort frei wählbar

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO (Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

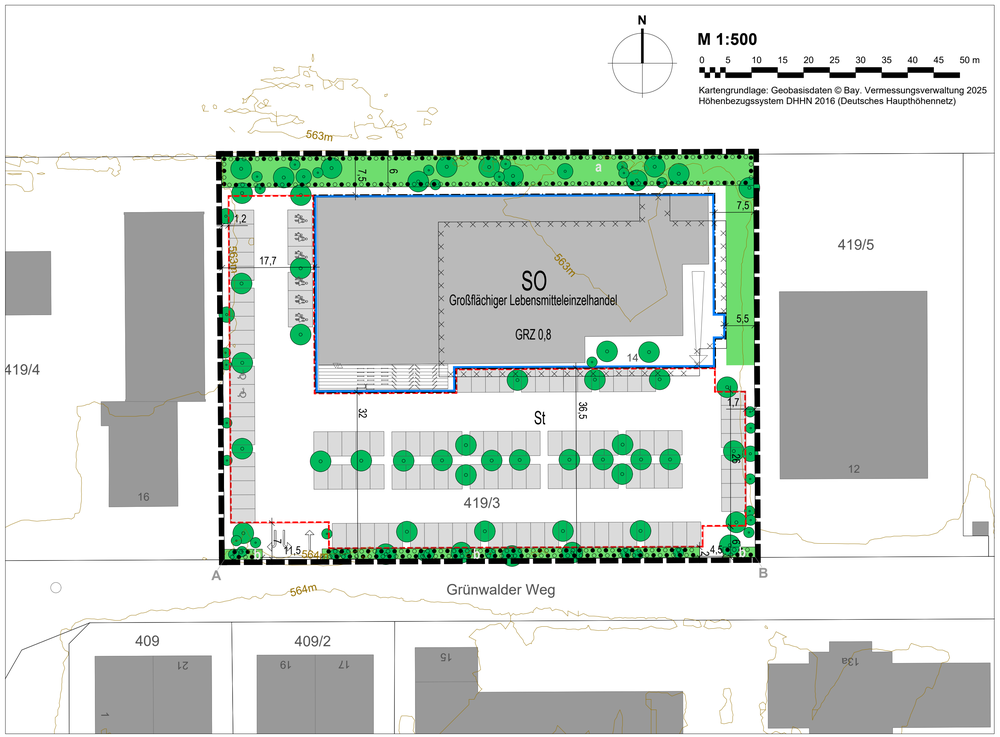
4. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

- 419/3 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- 12 — Bestandsgebäude mit Hausnummern
- 564m — Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes in Metern über NHN
- 7,5 — Bemaßungen in Metern
- A B — Kennzeichnung von Punkten, zwischen denen der Geltungsbereich gleichzeitig der Straßenbegrenzungslinie entspricht
- a b — Kennzeichnung von Bereichen entsprechend den Festsetzungen 7.4 und 7.5



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2 Die zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 1.500 m².

2.3 Zulässig sind ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrags gegenüber der Gemeinde Unterhaching verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6).

3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.3 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) des Hauptkörpers darf eine Höhe von 564,0 m über NormalHöhenNull (NHN) nicht überschreiten.

3.4 Die Oberkante baulicher Anlagen darf 9,0 m bezogen auf die OKRF nicht überschreiten.

3.5 Untergeordnete Bauteile (z.B. erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn diese einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Umfassungsmauer aufweisen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Abfallsammelbehälter, Unterstände für Einkaufswagen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Lebensmitteleinzelhandels erforderliche untergeordnete Anlagen nur innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

5.1 Dachflächen von Hauptgebäuden sind nach Ziffer 7.1 zu begrünen.

5.2 Zur Fassadengestaltung von Hauptgebäuden sind ausschließlich Glasfassaden oder Pfosten-Riegel-Fassaden aus Brettschichtholz mit Holzverkleidung zulässig.

5.3 Werbeanlagen

5.3.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- max. 2 Wandlogos mit max. 2,0 m Breite und max. 2,0 m Höhe
- max. 3 Großwerbetafeln mit max. 3,5 m Breite und max. 2,6 m Höhe
- max. 1 Werbevitrine mit max. 1,8 m Breite und max. 2,2 m Höhe
- Hinweisschilder mit max. 1,0 m Breite und max. 1,0 m Höhe

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- max. 1 Werbepylon mit max. 2,2 m Breite und max. 6,0 m Höhe
- max. 1 Hinweisschild mit max. 1,0 m Breite und max. 1,0 m Höhe

5.3.2 Für Werbeanlagen wird eine maximale Schrifthöhe von 100 cm festgesetzt.

5.3.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

5.3.4 Blink- und Wechsellichtwerbung ist unzulässig.

5.3.5 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

5.4 Als bauliche Einfriedungen sind ausschließlich Zäune ohne Sockel (mindestens 0,1 m Abstand zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Boden) zulässig.

6. Solare Strahlenenergie

Die geeigneten Dachflächen sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

7. Grünordnung

7.1 Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

7.2 Nicht überbaute Flächen sind als Bodendeckerflächen oder Blühwiesen mit standortgerechter Einsaat oder mit standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

7.3 Gebäude, die für den Abriss vorgesehen sind, sind vor Abbruchmaßnahmen durch eine fachkundige Person zu begehen und auf das Vorkommen von fassadenbrütenden Vögeln sowie auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen.

7.4 Innerhalb der mit a gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 5 laufende Meter 1 Baum, mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm und zusätzlich je 100 m² 1 Heister mit mind. 3-5 Leittrieben und einer Mindesthöhe von 50-100 cm oder je 1m² 1 Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu pflanzen.

7.5 Innerhalb der mit b gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 10 laufende Meter 1 Baum, mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm oder 1 Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu pflanzen.

7.6 Parkplätze sind so zu gliedern, dass für jeweils fünf Stellplätze mind. ein standortgerechter Baum 1. Ordnung, mind. 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm oder ein standortgerechter Baum 2. Ordnung mind. 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gepflanzt wird.
Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1, 5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1, 5 m Tiefe) herzustellen. Um auf die erforderliche Größe der spartenfreien Baumgrube zu gelangen, ist eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Belagsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder gemäß *ZTV-Vegtra-Mü* zulässig.
Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

7.7 Bereits vorhandene Bäume und Gehölze können auf das Pflanzmaß angerechnet werden, sofern sie die notwendige Mindestpflanzqualität erfüllen.

7.8 Alle Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

7.9 Alle Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

8. Entwässerung

8.1 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster). Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen oder mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Asphalt) ausgeführt zulässig.

8.2 Das von Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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. Straßenbegrenzung
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B (gegen den Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Stellplätze
Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung über die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) der Gemeinde Unterhaching sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

4. Entwässerung
Für die Entwässerung wird auf die Entwässerungssatzung (EWS) des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu berücksichtigen.

5. Fassadengestaltung
Glasfassaden und Fenster sind so zu gestaltet, dass Vogelschlag reduziert bzw. vermieden wird. Für Angaben zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasfassaden kann das Projekt „Vermeidung von Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Bauelementen" des BUND herangezogen werden (online unter: www.vogelsicherheit-an-glas.de).

6. Pflanzliste Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(entsprechend Bebauungsplan Nr. 64/79 Festsetzungen Nr. 7.1.1 bzw. 7.2 der Gemeinde Unterhaching)

Einzelbäume:
Gemeinde Kiefer
Fichte
Bergahorn
Spitzahorn
Vogelbeere
Vogelkirsche
Feldulme
Linde
Eiche
Esche

Sträucher und Unterpflanzung:
Liguster
Wildrose
Schlehe
Feldahorn
Weide
Schwarzerle
Grauerle
Pfaffenhütchen
Wolliger Schneeball
Hainbuche
Haselnuss

7. Pflanzliste Stellplätze
Klimaresiliente Gehölze entsprechend „Zukunftsbäume für die Stadt" (GALK-Straßenbaumliste)

Hierbei sollten als Empfehlung verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung:

Quercus robur
Acer pseudoplatanus
Tilia cordata
Stieleiche
Bergahorn
Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre "Elsrijk", "Maßholder"
Acer monospessulanum
Acer platanoides „Allershausen", "Cleveland", "Columnare", "Deborath"
Alnus x sparthii
Amelanchier arborea "Robin Hill"
Carpinus betulus "Fastigiata", "Lucas"
Catalpa bignoidides
Celtis autralis
Corylus colurna
Crateagus lavallei "Carrierei"
Fraxinus ornus "Louisa Lady"
Gelditsia triacanthos "Inermis", "Shademaster", "Skyline","Sunburst"
Malus tschonoskii
Ostrya carpinifolia
Quercus frainetto
Quercus petrea
Quercus rubra
Sorbus aria
Sorbus x Thuringiaca „Fastigiata"
Feldahorn
Französischer Ahorn
Spitzahorn
Purpurerle
Felsenbirne
Hainbuche
Trompetenbaum
südlicher Zürgelbaum
Baumhasel
Apfeldorn
Blumenesche
Gelditschie
Wollapfel
Hopfenbuche
Ungarische Eiche
Traubeneiche
Roteiche
Mehlbeere
Säulen-Mehlbeere

8. DIN-Normen
Die der Planung zugrundeliegende DIN-Vorschriften/ Richtlinien können im Rathaus der Gemeinde Unterhaching während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Unterhaching hat in der Sitzung vom 19.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64B/2024 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 64B/2024 in der Fassung vom 19.11.2025 hat in der Zeit vom 20.11.2025 bis 04.12.2025 stattgefunden.

3) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 64B/2024 in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

4) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 64B/2024 in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… veröffentlicht.

5) Die Gemeinde Unterhaching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …… den Bebauungsplan Nr. 64B/2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Unterhaching, den **……**

(Siegel)
. . . . . .
(1. Bürgermeister Wolfgang Panzer)

6) Ausgefertigt

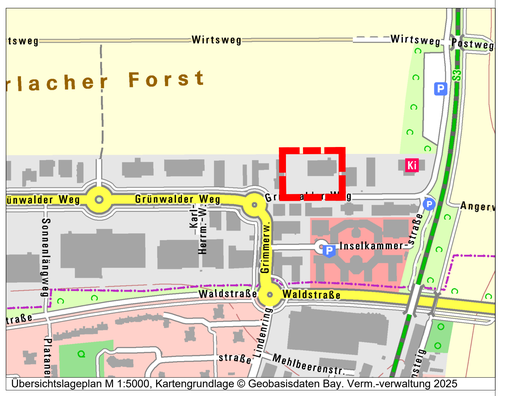
Unterhaching, den **……**

(Siegel)
. . . . . .
(1. Bürgermeister Wolfgang Panzer)

7) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 64B/2024 wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Unterhaching, den **……**

(Siegel)
. . . . . .
(1. Bürgermeister Wolfgang Panzer)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2025

	Planungsträger Gemeinde Unterhaching Rathausplatz 7 82008 Unterhaching	Vorhabenträger Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Gewerbepark 1 85646 Anzing

Bebauungsplan Nr. 64 B/ 2024
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	19.11.2025	19.11.2025	1635-1

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Helena Blaschke
Nicolas Schmelter

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: **Vorentwurf**

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten