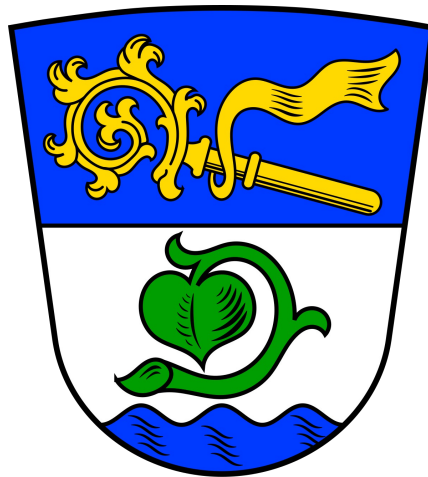


Die Gemeinde Unterhaching erlässt aufgrund § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Zugrundelegung der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Unterhaching diesen Bebauungsplan als

SATZUNG



Fassungsdatum 16.06.2020 b

Bebauungsplan 164 A

Planung goldbrunner architektur

Architektur und Städtebau GmbH

Sommerstraße 9
81543 München

T : 0049 (0) 89 991 642 - 82
F : 0049 (0) 89 379 542 - 18

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

B. Festsetzungen durch Text

1. Allgemeines

- 1.1 Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 164A sind:
 - Teil A: Plan M 1:500 / Festsetzungen durch Planzeichen
 - Teil B: Festsetzungen durch Text
 - Teil C: Hinweise durch Text
 - Teil D: Begründung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Plangebiet wird nach § 9 Baugesetzbuch als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 Baunutzungsverordnung).
- 2.2 Unzulässig ist die Unterbringung von Lagerplätzen, Lagerhäusern, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Betriebstankstellen, die nur für die Versorgung der auf dem Bebauungsplangebiet ansässigen Betriebe dienen, werden erlaubt.
- 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	2,30	0,80

Es ergeben sich folgende Höchstgrenzen nach §20 BauNVO :

	Geschossfläche	Grundfläche
Fl. Nr. 597/3,	19.620 qm	6.825 qm
Fl. Nr. 601/1,	6.798 qm	2.365 qm
Fl. Nr. 601/2,	14.605 qm	5.080 qm
Fl. Nr. 601/5,	2.370 qm	825 qm
Fl. Nr. 601/8,	15.900 qm	5.531 qm

5. Anforderungen an Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen

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.

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 Die Abstandsflächen der Bayrischen Bauordnung sind einzuhalten.

5.4 Bauliche Hochpunkte mit VI Geschossen (Wandhöhe bis 21,00 m) sind nur in den Flurnummern 597/3 und 601/8 möglich. In der Flurnummer 601/8 sind Hochpunkte mit mehr als IV Geschossen nur in den Bereichen der eingezeichneten Bebauungsvorschläge (VI) möglich und nur im Zusammenhang mit dem Bebauungsvorschlag (III). Hochpunkte mit mehr als IV Geschossen sind mit einer quaderförmigen Grundfläche von maximal 30 m / 30 m (Länge / Breite) auszubilden. Alle anderen Baukörper auf dem Bebauungsplangebiet werden mit maximal IV Geschossen (Wandhöhe bis 14,00 m) festgesetzt.

6. Dachformen und Dachaufbauten

- 6.1 Im Gewerbegebiet sind Dächer als Flachdächer auszuführen, mindestens 70 % der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 6.2 Es werden Dachaufbauten bzw. Einhausungen für technische Anlagen sowie in die Dachflächen integrierte bzw. gemäß den technischen Erfordernissen geneigte Solaranlagen zugelassen.

Die genannten Dachaufbauten mit einer Höhe von maximal 2,50 m ab der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Außenwand abzurücken. Technisch notwendige Aufbauten dürfen dabei maximal 15% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen, Solaranlagen sind ohne Flächenbegrenzung ausführbar. In Abhängigkeit von der mit Solaranlagen belegten Dachfläche können auch geringere Flächenanteile als unter 6.1 beschrieben mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt werden.

7. Garagen und Stellplätze:

- 7.1 Die Kraftfahrzeugstellplätze sind in einer oder mehreren Tiefgarage(n) oder in Garagengebäuden nachzuweisen. Die Tiefgarage(n) müssen innerhalb des Bauraums liegen.
- 7.2 Die Decken der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind so abzusenken, dass sie mit mindestens 60 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.
- 7.4 Stellplätze auf dem Grundstück sind nicht voll zu versiegeln, Ausführung z. B. in Rasenpflaster.
- 7.3 Fahrradabstellplätze sind wie folgt herzustellen :
- für eine Büro- oder Gewerbenutzung 1 Stellplatz je 10 Arbeitsplätze
 - für eine Hotelnutzung 1 Stellplatz je 15 Hotelzimmer
 - für eine gastronomische Nutzung, soweit diese nicht den vorgenannten Nutzungen zuzurechnen ist, 1 Stellplatz je 10m² Gastraumfläche

50% der Fahrradabstellplätze sind als überdachte Stellplätze oder in der Tiefgarage nachzuweisen.

8. Einfriedungen:

Zulässig sind hinterpflanzte, sockelfreie und offene Zäune mit einer Höhe von maximal 2.00 m innerhalb der Grundstücksgrenzen

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.

10. Höhen- und Maßfestsetzungen:

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

Die angegebenen Werte für die Wandhöhe werden gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Eine Attikaausbildung als durchgängige Wand bis maximal 50 cm über die Oberkante der Dachhaut ist zulässig ohne auf die festgesetzte Wandhöhe angerechnet zu werden. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird durch die Höhenkote der jeweiligen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Bestandsbauten je Flurnummer festgesetzt.

11. Verkehrsgeräusche :

gemäß Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220002/2 vom 16.03.2020

- 11.1 An den farbig markierten Gebäudefassaden (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 9) sind folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 [19] einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthalts- räume von Büros vorgesehen werden.

rot markierte Fassaden $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$

blau markierte Fassaden $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$

Für Wohnräume und Ähnliches ergeben sich um 5 dB höhere Anforderungen. An allen nicht farbig markierten Fassaden wird ebenfalls die Einhaltung eines $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen.

- 11.2 An den farbig markierten Fassaden ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer von Betriebsleiterwohnungen vorzusehen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschbelastete Fassaden belüftet werden.

12. Gewerbegeräusche

gemäß Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220002/2 vom 16.03.2020

- 12.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung 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	11.554	65	50
TF 2	7.543	62	47
TF 3	7.075	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 vorgeschlagenen Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die genaue Lage wird durch die Nutzungen bestimmt. Die Bäume müssen 1. oder 2. Wuchsordnung sein, Mindestpflanzgröße StU 18/20.

Die im Plan als festgesetzt zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Ausfall durch gleichwertige Arten 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 offenporig zu gestalten, den Bäumen ist ausreichend Wurzelraum mit durchwurzelbarem Substrat (Tragschichten gemäß ZTV-VegTra Mü) zur Verfügung zu stellen (siehe auch Punkt 7.)

- 13.2 Teilbereich Grenzstreifen West (FlurNr. 601/8)

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.

13.3 Pflanzungen

Bei Pflanzungen auf dem Grundstück sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (Pflanzenliste unter Hinweisen). Bäumen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 9 m² zur Verfügung zu stellen (siehe auch 12.1).

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

14. Fassadenbegrünungen:

Fensterlose Wände und Wandteile sind zu begrünen. Kletterhilfen wie Spaliere, Drähte sind vorzusehen.

Zulässige Arten:

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

15. Freiflächengestaltung

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

C) 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,

2. ergänzende Unterlagen

Der Bebauungsplan 164 A wird ergänzt durch die Begründung zum Bebauungsplan. Weiterhin liegen dem Bebauungsplan die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220002/2 vom 16.03.2020 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

3. schallschutztechnische Anforderungen

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220002/2 vom 16.03.2020 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes. Die schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungen Wohnen Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der konkreten Planung zu prüfen.

Es wird empfohlen, den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 bei Vorliegen der Eingabeplanung der Gebäude zu führen.

4. Vornutzungen und Altlasten

Vornutzungen und Altlasten sind nicht bekannt. Es wurden keine entsprechenden Untersuchungen vorgenommen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets ist über die kommunale Geothermie Unterhaching oder einen Anschluss an die Gasversorgung möglich. Die Erfordernisse der Mülltrennung sind zu berücksichtigen.

6. Liste der Gehölzarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Ulme

Amelanchier lamarckii	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

7. DIN 18920

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 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. Bei einem Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von mehr als 1,50 m ist eine wasserdurchlässige Pflasterung tolerierbar, wobei hier sicherzustellen ist, dass keine Lagerung bzw. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und der Tiefgaragenboden trocken gereinigt wird sowie in der Tiefgarage keine Autos gewaschen werden.

10. Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Merkblätter DWA A 138 und M153 sind zu beachten.

Im Bereich der aufgefüllten ehemaligen Kiesgrube ist die Errichtung von Versickerungsanlagen untersagt. Es dürfen hier keine Niederschlagswasser in den Untergrund eingeleitet werden.

11. Bodendenkmäler

Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist mit Bodendenkmälern 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.

12. Tiefgaragenzufahrten

Um die Verkehrssicherheit beim Ausfahren zu gewährleisten sind bei zur Ausführung kommenden Tiefgaragenzufahrten jeweils einseitig auf der Seite der Ausfahrt 13,00m von Stellplätzen freizuhalten.

13. Normeneinsicht

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Unterhaching hat am die Einleitung eines Satzungsverfahrens für den Bebauung im Amtsblatt Nr. 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 hat in der Zeit vom bis einschließlich 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 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich 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 xxxx 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