



Gemeinde Unterföhring
LANDKREIS München

Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke mit den Nrn.: 178/5, 178/53, 178/55, 178/56, 178/57, 178/58, 178/59, 178/66, 178/67, 178/68, 178/69, 178/70, 178/71, 178/72, 178/73, 178/80, 178/81, 178/82, 178/83, 178/84, 178/85, 178/86, 178/87, 178/88, 178/89 und 178/90 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 178/49, 178/50, 178/52, 178/54 der Gemarkung Unterföhring.

Satzung

in der Fassung vom

- A) Planzeichnung (siehe Planteil)
- B) Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planteil)
- C) Hinweise durch Planzeichen (siehe Planteil)
- D) Festsetzungen durch Text
- E) Hinweise durch Text

Präambel

Die Gemeinde Unterföhring erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ verdrängt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 72a/10 und 72/03 vollständig.

D) Festsetzungen durch Text

§1 Bebauungsplan mit Grünordnung

1. Für den im Plan festgesetzten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ erlassen.
2. Die Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung besteht aus dem Plan in der Fassung vom 20.06.2024 und diesem Satzungstext.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 72c „Neubuchstraße“ verdrängt die von seinem Geltungsbereich erfassten Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 72a/10 und Nr. 72/03.

§2 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet
 - a. Die nach §4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
 - b. Innerhalb der in der Planzeichnung mit KITA bezeichneten Fläche ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von 500 m² ausschließlich eine integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf zulässig. Die dazugehörige Außenspielfläche ist im unmittelbaren östlichen Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.

§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 Wandhöhe als Höchstmaß über dem unteren Höhenbezugspunkt bestimmt.
2. Die Grundfläche (GR) darf weiter durch die Grundfläche aller baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) bleiben gemäß §21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen (TGa) sowie Räume für Fahrradstellplätze und Rampen zu diesen unberücksichtigt.
4. Die festgesetzte Geschossfläche (GF) als Höchstmaß darf gemäß §16 Abs. 6 BauNVO um in die Gebäude integrierte Flächen von
 - Gemeinschaftsräumen,
 - Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen
 - Müllräume
 - zweite bauliche Rettungswege
 - Lärmschutzloggien oder verglaste Balkone in Verbindung mit §14einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden. Dabei darf die festgesetzte Geschossfläche insgesamt um max. 1.500 m² überschritten werden.
5. Die festgesetzte Geschossfläche (GF) als Höchstmaß darf gemäß §16 Abs. 6 BauNVO bei einer Ausführung der Bauten, welche sicherstellt, dass diese weniger als 55 % des nach §15 Abs. 1 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. L S. 1728) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen um 500 m² überschritten werden.
6. Die festgesetzte Grundfläche (GR) als Höchstmaß darf gemäß §16 Abs. 6 BauNVO bei einer Ausführung der Bauten, welche sicherstellt, dass diese weniger als 55 % des nach §15 Abs. 1 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. L S. 1728) zulässigen Primärenergiebedarfs aufweisen, um 140 m² überschritten werden.

§4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen bestimmt.
2. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Länge der Überschreitung je Bauraum darf dabei insgesamt 40% der Gesamtlänge der Baugrenzen des jeweiligen Bauraums nicht überschreiten.

§5 Höhenentwicklung

1. Die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung B) 2.4. Zur Bestimmung der Wandhöhe ist der obere Abschluss der Wand (Oberkante der Attika) maßgeblich.
2. Die durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten und im Plan vermassten Bauräume und maximal zulässigen Wandhöhen ergebenden Abstandsflächentiefen werden auf die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Neubuchstraßen“ und deren östlichen Verlängerung (Fuß- und Radweg) sowie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Süden und Osten verkürzt.

§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 m² vollflächig zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von 20 cm, ohne Dränschicht, herzustellen und extensiv zu begrünen sowie in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, technisch notwendigen Randstreifen, Dachflächen von Dachausstiege und Dachterrassen sowie für Überdachungen von Balkonen.
3. Dachaufbauten, Dachausstiege und technische Anlagen auf Dächern dürfen eine Höhe von 3,0 m über dem obersten Punkt der Attika, welche die Dachfläche umgibt, nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 10% der Dachfläche, auf der sie liegen nicht überschreiten.
4. Technische Anlagen auf Dächern, ausgenommen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts, sind baulich in Einheiten zusammenzufassen, mit einem Sichtschutz zu umfassen und um das Maß ihrer Höhe über dem höchsten Punkt der Attika des Daches von den Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen. Der Abstand darf dabei eine Höhe von 3,0 m über dem obersten Punkt der Attika, welche die Dachfläche umgibt, nicht überschreiten und muss ebenfalls um seine Höhe über dem höchsten Punkt der Attika des Daches von Gebäudeaußenkanten zurücktreten. 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 ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhen von 1,5 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, über dem höchsten Punkt der Attika des jeweiligen Daches, nicht überschreiten und sind, um das Maß ihrer Höhe über dem höchsten Punkt der Attika des jeweiligen Daches 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 über der Attika des jeweiligen Daches von den Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen.

§7 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und unterirdisch innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.
2. Ausgenommen von Abs. 1 sind:
 - Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO
 - Oberirdische Nebenanlagen für die Außenspielfläche der Kindertagesstätte
 - Sitzgelegenheiten
 - Nicht überdachte Fahrradstellplätze nach §12 Abs. 3

§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 zu einer Höhe von maximal 1,5 m über dem geplanten Gelände zulässig.
3. Abweichend von Abs. 1 sind im Bereich von Wohnungsgärten einschließlich der Terrassen 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 den öffentlich zugänglichen Flächen zugewandten Seite mit Schnitthecken oder mit Strauch- und Staudengruppen aus Laubgehölzen einzugrünen.

§9 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind 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 im Sinne des §5 Abs. 1 der Gebäude sowie auf oder an Dachaufbauten, Dachausstiegen und technischen Anlagen auf den Dächern ist nicht zulässig.
3. Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. 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. Aufschüttungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur bis zu einer maximalen Oberkante von 508,2 m über NHN (DHHN2016), zwischen den beiden westlichen Bauräumen 508,6 m über NHN(DHHN2016) zulässig. Abgrabungen sind nur bis zu einer Differenz von 0,5 m zum bestehenden Gelände zulässig. Abweichend davon sind eine Abgrabung der beiden Hügel im westlichen

Grundstücksbereich bis auf eine Oberkante von 507,5 m über NHN und Abgrabungen in Zusammenhang mit Versickerungsmulden in unbegrenztem Umfang zulässig.

2. Abweichend von 1. sind Aufschüttungen bis zu einer Oberkante von 508,8 m über NHN (DHHN2016) in Zusammenhang von Baumpflanzungen zulässig. Diese dürfen eine Fläche von 25 m² je Baum nicht überschreiten.

§11 Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

1. Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist nach der Satzung der Gemeinde Unterföhring über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
2. Die erforderlichen Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa) gemäß Planzeichen B) 8.1 in einer Tiefgarage zulässig.
3. Von §8 Abs. 2 ausgenommen sind die nachzuweisenden Besucherstellplätze. Diese können im Allgemeinen Wohngebiet oberirdisch innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze (St) gemäß Planzeichen B) 9.2 und den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ nach B) 5.2 errichtet werden. Sie sind mit sickerfähigen Oberflächen oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.
4. Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind auch Keller-, Technik- sowie Müll- und Fahrradabstellräume im Untergeschoss zulässig.
5. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind, so sie nicht von Gebäuden überbaut sind, mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke (inkl. Dränlage) von im Mittel min. 80 cm zu überschütten. Im Bereich von Flankendämmung, 1,0 m von aufgehenden Wänden entfernt, darf die Schichtdicke auf 65 cm reduziert werden. Im Bereich von Belagsfläche ist keine Mindestschichtstärke einzuhalten.
6. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.
7. Ein- und Ausfahrten auf das Baugrundstück sind nur im Bereich der Festsetzungen nach B) 5.4 zulässig.
8. Bei Pflanzungen von Bäumen nach §13 Abs. 6 auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² eine durchwurzelbare Mindestsubstratüberdeckung von mindestens 1,2 m vorzusehen.
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, Ruhezonen und Kinderspielbereiche errichtet werden. Innerhalb der Freifläche der Kindertagesstätte sind keine Öffnungen für die Entlüftung der Tiefgaragen zulässig.

§12 Fahrradstellplätze

1. Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ermittelt sich nach der Satzung der Gemeinde Unterföhring über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
2. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nur gebäudeintegriert und in den im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) gemäß Planzeichen B) 8.1 im Untergeschoss zulässig.
3. Abweichend von 2. sind bis zu sechs Fahrradstellplätze je Hauseingang in direktem räumlichen Zusammenhang mit diesem auch als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig. Dies gilt auch für die notwendigen Fahrradabstellplätze für die Kindertageseinrichtung.

§13 Grünordnung

1. Bei den Reihenaupflanzungen von Bäumen entlang der Neubuchstraße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Dies gilt auch für die Rasterpflanzung von Bäumen in Verlängerung der Neubuchstraße.
2. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je maximal 2,00 m in jede Richtung variieren.
3. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist bezogen auf die gemäß Planzeichen B) 10.1 festgesetzten Bäume jeweils ein standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 15 m zu pflanzen. Dies hat mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 25 – 30 cm zu erfolgen.
4. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).
5. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen, Stellplätze, Spielplätze oder Terrassen dienen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag (außerhalb von Wegen oder Platzflächen) insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
6. Je 350 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Baumpflanzung können hierbei angerechnet werden. Dies hat mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu erfolgen.

§14 Immissionsschutz

1. An den entsprechenden Fassadenbereichen nach B) 7.2 und 7.3 sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachterrassen, Balkone, usw.) so anzuordnen bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Loggien, Schutzwände, usw.) so zu schützen, dass dort ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) durch einwirkenden Verkehrslärm nicht überschritten wird.
2. In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms nachts einen Wert von 49 dB(A) überschreitet, ist bei Schlaf- und Kinderzimmern o. Ä. im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.
3. An den entsprechenden Fassadenbereichen nach B) 7.4 und 7.5 ist eine Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109:2018-01 von Wohnnutzungen aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nur zulässig, wenn aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Sportlärms nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV 0,5 m vor den offenbaren Fenstern eingehalten werden.
4. Tiefgaragenrampen sind mit einem Fahrbahnbelag ohne Riffelung auszuführen. Erforderliche Tiefgaragentore und Entwässerungsrinnen sind lärmarm auszubilden. Eingehauste Tiefgaragenrampen sind an den Innenwänden und im Deckenbereich flächenanteilig mindestens zu 60 % absorbierend mit einem mittleren praktischen Schallabsorptionsgrad $\alpha_P \geq 0,8$ bei 500 Hz auszukleiden.

§15 Ausgleichsflächen

1. Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

§16 Artenschutz

1. Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

§16 Niederschlagswasserbeseitigung

1. Sämtliche auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer sind über Rückhalte und Sickereinrichtung im Geltungsbereich zurückzuhalten, zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden.

E) Hinweise durch Text

1. Denkmalpflege

Bodendenkmale sind meldepflichtig. Diese sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (LRA München) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaft und Sparten

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage 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.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser soll als primäre Lösung eine ortsnaheflächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden, und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind einzuhalten.
- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt München zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt A138 „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.
- Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf Flächen mit Altlasten ist grundsätzlich nicht erlaubt. Im Bereich der Versickerungsanlagen ist eine vollständige Auskofferung / Sanierung ggf. belasteter Böden erforderlich.

4. Grünordnung

Sämtliche Pflanzungen im Bebauungsplangebiet sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen

für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

Die nach Art. 7 Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind nachzuweisen.

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

Die Baumschutzverordnung und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes 2FLL-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 1989 zu beachten.

5. Bodenschutz

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

6. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehruzufahrten 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.

7. Normen und Richtlinien

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien 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.