Gemeinde Neubiberg

Lkr. München

Bebauungsplan 2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 37

Grundstücke

Hauptstraße 27 und 27a

Planung PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Wißmann, Marx

Aktenzeichen NEB 2-64

Plandatum 22.06.2020 (Satzungsbeschluss)

26.05.2020 (2. Entwurf nach Abwägung)

06.04.2020 (2. Entwurf) 27.01.2020 (Entwurf)

29.07.2019 (Vorentwurf), ergänzt am 19.08.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| 1. | Anlas | ss und Ziel der Planung | 3 | | | | |
|----|------------------------------------|------------------------------------|----|--|--|--|--|
| 2. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | | | | | | |
| | 2.1 | Flächennutzungsplan | | | | | |
| | 2.2 | Bebauungspläne und Satzungen | | | | | |
| | 2.3 | Nachverdichtungskonzept Neubiberg | | | | | |
| | 2.4 | Verfahren | | | | | |
| 3. | Plang | 5 | | | | | |
| | 3.1 | Lage | | | | | |
| | 3.2 | Nutzungen | | | | | |
| | 3.3 | Erschließung | | | | | |
| | 3.4 | Flora/ Fauna | | | | | |
| | 3.5 | Boden | 6 | | | | |
| | 3.6 | Denkmäler | 6 | | | | |
| | 3.7 | Grundwasser | 6 | | | | |
| 4. | Plani | 7 | | | | | |
| | 4.1 | Art der baulichen Nutzung | | | | | |
| | 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | | | | | |
| | 4.3 | Bauweise | 8 | | | | |
| | 4.4 | Bauliche Gestaltung | 8 | | | | |
| | 4.5 | Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze | 8 | | | | |
| | 4.6 | Immissionsschutz | 10 | | | | |
| | 4.7 | Einfriedungen | 10 | | | | |
| | 4.8 | Grünordnung | 11 | | | | |
| | 4.9 | Altlasten, Bodenschutz | 12 | | | | |
| | 4.10 | Flächenbilanz | 12 | | | | |
| 5. | Alteri | nativen | 12 | | | | |
| 6. | Verw | irklichung der Planung | 12 | | | | |

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt aufgrund einer Bauvoranfrage für die Grundstücke Fl.Nr. 175/30 und 175/38, die den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage vorsieht, den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 37 "Hauptstrasse", in Kraft getreten am 06.11.2001, für diese Grundstücke zu ändern (Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats 08.04.2019). Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Ziel ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Anpassung der Festsetzungen sollen die grundstücksübergreifenden Bauräume vergrößert werden (Fl.Nr. 175/30 und 175/38). Nach den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 besteht für die beiden Grundstücke das Baurecht, einen ca. 32 m langen, 3-geschossigen Baukörper zu errichten. Ein Gebäudeversatz wäre hierbei nicht erforderlich. Seitens der Gemeinde wird diese Gebäudelänge ohne gliedernde Elemente nunmehr als zu lang erachtet. Die derzeit zulässige Bebauung erreicht nicht den Anspruch der zentralen Ortsmitte an seine den Straßenraum bildenden Gebäudekanten/-volumen. Im Hinblick auf die wichtige Funktion des Grundstückes im Geschäftsbereich der Ortsmitte ist hier ein besonderes Augenmerk auf die Volumetrie, den Städtebau und die Vorzonen der Gebäude zu legen. Dieses Ziel wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 erreicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 lässt dieses städtebaulich wünschenswerte Ziel missen.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der ein Mischgebiet darstellt. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Bauflächen des Änderungsbereichs sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neubiberg aus dem Jahr 1984 als Mischgebiet dargestellt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des FNP i.d.F.v. 21.11.2013, ohne Maßstab

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 37 "Hauptstrasse" in Kraft getreten am 06.11.2001. Dieser setzt grundstücksübergreifende Bauräume, sowie eine GRZ von 0,4 fest.

2.3 Nachverdichtungskonzept Neubiberg

Neubiberg verfügt mit dem Nachverdichtungskonzept aus dem Jahre 2010 über ein informelles Planwerk, das den künftigen Bauleitplanungen zugrunde gelegt wird. In dem Konzept wurden alle Wohn- und Mischgebiete (laut FNP) hinsichtlich ihrer Eignung für Nachverdichtung überprüft und Maßnahmen zur Steuerung der Nachverdichtung empfohlen.

Das Nachverdichtungskonzept trifft die Aussage, dass größere Ansiedlungen und Nachverdichtungen durch Geschosswohnungsbauten vor allem im Bereich der Hauptstraße gefördert werden sollten. Auch für das Bauquartier zwischen Wittelsbacher Straße und Kaiserstraße ist entlang der Hauptstraße aufgrund der Lage in der Nähe des S-Bahnhaltepunktes Neubiberg eine gezielte Nachverdichtung durch Umstrukturierung vorgesehen.

2.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren ergeben sich aus der Möglichkeit der Innenentwicklung entlang der Hauptstraße, sowie der Tatsache, dass die zulässige Grundfläche des Änderungsbereichs weniger als 20.000 qm umfasst. Darüber hinaus bestehen auch keine Ausschlussgründe nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte Neubibergs, umfasst ca. 2300 m² und befindet sich nördlich der Hauptstraße und westlich der Kaiserstraße in der Ortsmitte der Gemeinde.



Abb. 2 Geltungsbereich 2. Änderung BP Nr. 37, ohne Maßstab, Quelle Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.10.2019

3.2 Nutzungen

Die Grundstücke im Plangebiet werden sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzt. Das Umfeld ist ganz überwiegend von einer Mischnutzung bzw. reiner Wohnnutzung geprägt.

Die vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung des Gebietes besteht überwiegend

aus Einzelgebäuden mit ein bis drei Wohnungen, maximal zwei Vollgeschossen und einer homogenen Dachlandschaft (geneigte Dächer).

Des Weiteren ist der Erdgeschossbereich entlang der Hauptstraße fast ausschließlich gewerblich, die darüber liegenden Geschosse sind zu Wohnzwecken genutzt.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Der S-Bahnhaltepunkt Neubiberg liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m. Die Hauptstraße Neubiberg wird zudem von Bussen des MVV (211, 212, 229) bedient, die angrenzende Gemeinden und die LH München anfahren.

3.4 Flora/ Fauna

Aufgrund der Abfrage der einschlägigen Schutzgebietskategorien unter Verwendung des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web) sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld keine geschützten und kartierten Biotope, kein Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder weitere Schutzkategorien (z.B. Flächen nach dem Ökoflächenkataster) aufgeführt .

3.5 Boden

3.5.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.6 Denkmäler

3.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden wird im Teil B der Satzung hingewiesen.

3.6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

3.7 Grundwasser

Aussagen über den Grundwasserflurabstand können nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kel-

lersohle. Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 20.06.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung des Gebiets werden die Baugrundstücke (Fl.Nr. 175/30, 175/38) als Mischgebiet festgesetzt und die Hauptstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Im westlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 175/38 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) angeordnet. Der Trafo dient der Versorgung auch weiterer Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ggf. darüber hinaus

Auf der in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogenen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 176/61 (Zufahrt Hinterlieger) ist ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.-Nr. 175/38 und 175/30 zu belastenden Fläche festgesetzt. Hiermit soll die Erreichung der hinteren Grundstücksteile des Plangebietes über eine bereits versiegelte Fläche sichergestellt werden.

Der Straßenraum ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird ein Teil der privaten Grundstücksflächen an die Gemeinde zur Realisierung eines Gehwegs abgetreten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,8, die höchstzulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Angaben werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. Sie bieten ausreichend Spielraum um den mit der Gemeinde abgestimmten Entwurf für ein gemischt genutztes Vorhaben zu ermöglichen. Die bestehende Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 175/38 und 175/30 wird aufgehoben, die Flurstücke sollen zu einem Grundstück verschmolzen werden.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 v. H. der zulässigen GRZ (s. o.) festgesetzt. Hiermit wird für untergeordnete Anbauten ein weiterer Spielraum ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden. Eine Überschreitung in dieser Höhe ist aufgrund folgender Gesichtspunkte erforderlich:

- Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen (außer Radständer) im vorderen Teil des Grundstücks zur Ermöglichung eines halböffentlichen, straßenseitigen Platzes. Dementsprechende Anordnung der notwendigen oberirdischen Stellplätze im hinteren Teil des Grundstücks.
- Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss mit Nebenanlagen (Lager) und Bewegungsflächen für gewerbliche Fahrzeuge
- Anordnung eines Trafos zur Versorgung des Gebiets auf dem privaten Grundstück

Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage

und trägt der Lage an der Hauptgeschäftsstraße Neubibergs Rechnung.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt.

4.3 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen bestimmt, die den mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungsentwurf berücksichtigen. Es wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

4.4 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude ist festgesetzt, dass entsprechend des prägenden Bestandes nur symmetrische Satteldächer zulässig sind. Hierdurch soll eine ruhige Dachlandschaft erhalten werden.

Die zulässige Dachneigung richtet sich entsprechend des Bebauungsplans Nr. 37 nach der Geschossigkeit der Gebäude: Bei zweigeschossigen Gebäuden 30° bis 45°, bei dreigeschossigen Gebäuden bis 45°.

Weitere Festsetzungen orientieren sich am rechtswirksamen Bebauungsplan:

- Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 60 cm betragen, am Ortgang max. 30 cm.
- Die Anordnung von Dacheinschnitten ist unzulässig.
- Dachgauben sind bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m und nur im stehenden Format mit größerer Höhe als Breite zulässig.

Des Weiteren gilt, dass Werbeanlagen nur als eben an der Gebäudewand anliegende Werbetafeln oder -kästen, Einzelschriftzeichen oder grafische Darstellungen ("Wandanlagen") oder als Werbeausleger senkrecht zur Gebäudewand zulässig sind. Diese sind nur unterhalb der Fensteröffnungen des 1. Obergeschosses zulässig, die Bauhöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Es sind maximal drei Werbeanlagen je Gebäudewand zulässig. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blinkund Sprungeffekten. Ebenso unzulässig sind bewegliche, mit bewegten oder veränderbaren Licht- oder Bildeffekten versehene oder tongebende Werbeanlagen. Mit der Festsetzung werden eine einheitliche Gestaltung der Werbeanlagen und ein Ausschluss an Fassaden oberer Geschosse sichergestellt.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Um den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer mit dem Ziel einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe entgegen zu kommen, wird die zulässige Größe von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (Lager) gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erhöht.

Auf den Grundstücken FI.Nr. 175/30 und 175/38 sind Nebenanlagen folglich aufgrund des städtebaulichen Konzepts - das einen Gebäudeversprung vorsieht - bis zu einer Größe von insgesamt 32 qm zulässig. Dies gilt auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur in einem Abstand von mindestens 20 m von der Straßenbegrenzungslinie, also im hinteren Grundstücksteil. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen, diese sind zweckmäßig straßenseitig angeordnet. Die festgesetzte maximale Gesamt-Grundflächenzahl ist jedoch zu beachten.

Anlagen für Mülltonnenabstell- bzw. Sammelstellen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diejenigen Mülltonnenabstell- und Sammelstellen, welche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sind nur in den hinteren Grundstücksteilen ab einer Entfernung von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen und Stellplätze für Kfz sind in ausreichendem Maße für alle entsprechenden Nutzungen nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (MABL Nr. 6/1978 über den Vollzug des Art. 62 und 63 der BayBO vom 12.2.1978) vorzusehen. Für die Wohnnutzung wird abweichend von den Richtzahlen in der MABL 6/1978 ein Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Es wird diesbezüglich nicht auf die aktuelle Garagen- und Stellplatzverordnung (1993) oder die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg verwiesen, damit im gesamten Bebauungsplan Nr. 37 weiterhin eine einheitliche Regelung gilt und weil die Gemeinde aktuell eine Änderung ihrer Stellplatzsatzung betreibt. Pro Grundstück sind oberirdisch unabhängig davon maximal 7 Stellplätze zulässig. Ab 8 nachzuweisenden Stellplätzen sind diese in einer Tiefgarage anzuordnen.

Der Stellplatzbedarf und die Gestaltung von Abstellplätzen für Fahrräder richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg i. d. F. vom 8. April 2014.

Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist nur innerhalb der Bauräume und in den im Bebauungsplan als Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nicht im straßenseitigen Teil des Baugrundstücks innerhalb einer Entfernung von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie.

Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der gekennzeichneten "Fläche für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen" und in den Bauräumen zulässig und zwar im Bereich der gekennzeichneten Grundstückszufahrten.

Des Weiteren gilt, dass Tiefgaragen

- in Form eines geschlossenen Bauwerks auszuführen sind.
- mit schallabsorbierend verkleideten Wänden und Decken auszustatten (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,6 bis 500 Hz) sind.

Ein besonderes Augenmerk richtet sich auf die Begrünung von Tiefgaragen mit Bäumen. Da in den letzten Jahren eine starke Zunahme von Hitzeperioden in den Sommermonaten festzustellen war, ist bei Baumpflanzungen darauf zu achten, einen ausreichend großen Wurzelraum sicherzustellen, um sich mit Nährstoffen und Wasser auch in trocken-heißen Phasen versorgen zu können. Sollte der Wurzelraum zu gering sein, ist eine Begrünung mit Bäumen nicht sinnvoll möglich.

Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass die Tiefe der Erdüberdeckung bei der Errichtung von Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen muss, um eine ausreichende Größe für den Wurzelraum zu gewährleisten.

4.6 Immissionsschutz

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 werden durch neue, auf Grundlage der aktuellen Bestimmungen entwickelte Festsetzungen ersetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr und der Bushaltestelle untersucht und beurteilt (CHC, Proj. Nr. 1982-2019, Oktober 2019, siehe Anlage).

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nur an der straßenabgewandten Fassade durchgängig eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung, mit der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Hauptstraße, liegt bei bis zu 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Nachts wird damit auch die Grenze der Gesundheitsgefährdung an den Fassaden zur Hauptstraße erreicht. Die Berechnung zeigt auch, dass an jedem Gebäude lärmabgewandte Fassaden vorhanden sind, an welchen der ORWDIN18005 eingehalten wird, d.h. es sind ruhige Außenbereiche vorhanden.

Ein aktiver Schallschutz kann an der Geschäftsstraße nicht umgesetzt werden.

Mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h kann die Immissionsbelastung um ca. 2,5 dB(A) reduziert werden. Damit wird die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht mehr erreicht. Von Seiten der Gemeinde wird geprüft, ob eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf der Hauptstraße durchgesetzt werden kann. Da diese Maßnahme zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sichergestellt werden kann, werden Schallschutzmaßnahmen an der Bebauung (architektonische Selbsthilfe) festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Bauräume nicht bzw. nur minimal näher an die Hauptstraße geschoben, d.h. die Konflikte werden nicht weiter verschärft. Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Mit Berücksichtigung des Immissionsrichtwerts für ein Mischgebiet liegt das jeweilige Plangebiet im Lärmpegelbereich III bis V.

4.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur sockellose Einfriedungen mit Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,20 m zu-

lässig. Als Stützen dürfen dabei nur Eisenprofile geringen Querschnittes verwendet werden. An den vorderen Grundstücksgrenzen zur Hauptstraße sind geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Die Vorgelege entlang der Hauptstraße dürfen bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses nicht eingezäunt werden. Lage, Material und Verlegungsart der befestigten Flächen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit der Gestaltung der Hauptstraße abzustimmen.

4.8 Grünordnung

Im Plangebiet ist ein erhaltenswerter Baum (Winterlinde) vorhanden (siehe Anlage). Dieser ist im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus gilt, dass abgängige festgesetzte Bäume in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen sind. Die Festsetzung des Erhalts des Baumes steht in keinem Widerspruch zur Festsetzung von den Kronenbereich teilweise überlagernden Stellplatzflächen, weil diese angrenzend an den Baum geplant und errichtet werden können. Die Hinweise enthalten Vorgaben insbesondere zum Wurzelschutz, die zu berücksichtigen sind. Eine Tiefgarage ist in diesem Bereich nicht möglich, da der Baum erhalten werden muss.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Rettungswege oder Stellplätze erforderlich sind, zu begrünen. Es wird festgesetzt, dass je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Baum mindestens der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18 cm).

Pro angefangener 100 qm Grundstücksfläche sind zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität: versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe).

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Baumpflanzungen, die aufgrund Ausfalls der Erstbegrünung innerhalb der ersten beiden Jahre nach Pflanzung erforderlich werden, sind in der Mindestpflanzqualität gemäß B 7.2 auszuführen und nicht als Ersatzpflanzung zu werten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in einer gleichwertigen Gehölzart und derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Ersatzpflanzung: Mindestpflanzqualität für Bäume: Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm; Mindestpflanzqualität für Sträucher: versetzte Sträucher, 60-100 cm Höhe).

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 20 m³
- Obstbäume: 13 18 m³

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindesttiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m³ aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten und oberirdische Stellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.) anzulegen.

Außerdem gilt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind.

4.9 Altlasten, Bodenschutz

Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet.

Gemäß Art. 1 BayBodSchG sind die in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Behörde, hier dem Landratsamt München mitzuteilen.

4.10 Flächenbilanz

| Geltungsbereich | ca. 2.300 m ² | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 370 m ² | | | | | | |
| MI | ca. 1.930 m² | | | | | | |
| davon GFL-Recht | ca. 180 m² | | | | | | |

5. Alternativen

Die vorliegende Planungskonzeption sieht eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen und Bebauung vor. Standortalternativen drängen sich daher nicht auf und wurden daher auch nicht geprüft.

6. Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung steht in Abhängigkeit von der Umsetzungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Maßnahmen zur Bodenordnung, Erschließung oder Grunderwerb sind seitens der Gemeinde Neubiberg nicht erforderlich.

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 Neubiberg, C. Hentschel Consult, Proj. Nr. 1982-2019, Oktober 2019
- Unterlage Erhaltenswerter Baumbestand, Gemeinde Neubiberg, 04.02.2020

| Gemeinde | Neubiberg, den | |
|----------|--|--|
| | - | |
| | Thomas Devideller, Frater Dünnere sister | |
| | Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister | |

Anhang

| Erhaltungszustand Gesamtbewertung | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ลูตมฟาiwzgnudəgmU | prägend | | | | | | | | |
| Habitatfunktion soweit visuell zu beurteilen | cht chtbart | | | | | | | | |
| Jiejneslodjo | gering | | | | | | | | |
| gungipgyys | mittel, Kronen- kappung | | | | | | | | |
| Lebenserwartung / Entwicklungsfähigkeit | | | | | | | | | |
| Vitalität und Alter | punseb | | | | | | | | |
| mɔ ni UTZ | 6-stämmig, je tamm ca. 70 cm STU | | | | | | | | |
| Kronen Ø in m | 13 | | | | | | | | |
| Gaumart dtsch. | Winter-Linde | | | | | | | | |
| Baumart lat. | Tilia cordata | | | | | | | | |
| Baumnr. | _ | | | | | | | | |
| 'IN-1 | 175/38 | | | | | | | | |

B-Plan 37, 2. Änderung erhaltenswerter Baumbestand

SG Umwelt- und Naturschutz

= erhaltenswert = erhaltenswert

+/- = bedingt erhaltenswert

