

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 129 A/II 2

RIEDMOOS – ZWERCHWIESENWEG

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

UNTERSCHLEISSHEIM
MÜNCHEN
OBERBAYERN

Planung	<p>K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de</p> <p>Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Stadtplanerin/ Landschaftsarchitektin F. Bauer</p>
Planungsträger	<p>Stadt Unterschleißheim Rathausplatz 1 85716 Unterschleißheim</p> 
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	06.12.2021 – Entwurf



Bearbeitung	Juni 2021	AW
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Juni 2021	DD
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
20-1295_BBP_D		

GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 129 A/II 2 RIEDMOOS - ZWERCHWIESENWEG

Teil 3 E:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Baugrenzen

2.1



Baugrenze

3.0 Gehölze

3.1



Baumbestand

4.0 Grün- und Verkehrsflächen

4.1



Private Straßenverkehrsfläche

4.2



Straßenbegrenzungslinie

4.3



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

4.4



Private Grünflächen: Nicht überbaubare Gartenflächen, die zu begrünen sind, ausgenommen aller durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassenen baulichen Anlagen außerhalb des festgesetzten Bauräumes.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum der I. bzw. II. Wuchsordnung oder sind zwei kleinkronige Bäume der III. Wuchsordnung bzw. Großsträucher oder zwei Obstbäume der nachstehenden Artenlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

5.0 Artenlisten

5.1 Pflanzliste – Großkronige Bäume, I. Wuchsordnung

Hochstamm 4 xv StU 18 – 20 cm

- *Alnus incana* Weißerle,
- *Betula pendula* Sandbirke,
- *Quercus robur* Stieleiche,
- *Ulmus laevis* Flatterulme,
- *Pinus sylvestris* Waldkiefer.

5.2 Pflanzliste – Bäume, II. Wuchsordnung

Hochstamm 3 xv StU 16 – 18 cm

- *Alnus glutinosa* Schwarzerle,
- *Carpinus betulus* Hainbuche,
- *Betula pubescens* Moorbirke,
- *Salix alba* Silberweide.

5.3 Pflanzliste – Kleinkronige Bäume, III. Wuchsordnung und Großsträucher

3 xv StU H 100 – 125 cm

- *Salix triandra* Mandelweide,
- *Prunus padus* Traubenkirsche.

5.4 Pflanzliste – Obstgehölze, standorttypische, alte Sorten

Hochstamm StU 10 – 12 cm

- Apfel: Bohnapfel, Fromms Goldrenette, Gewürzluiken, Graue Französische Renette, Hiberna, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Riesenboiken.
- Birne: Fellbacher Weinbirne, Gelbmöstler, Katzenkopf, Poiteau, Salzburger Birne.
- Pflaume: Feilnbacher Zwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheims Frühzwetschge.
- Süßkirsche: Schauenburger, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Starking Hurdi Giant.
- Sauerkirsche: Beutelsbacher Rexelle, Koröser Weichsel, Schwäbische Weinweichsel.
- Nuss: *Juglans regia*.

5.5 Pflanzliste – Sträucher und Heckenpflanzen

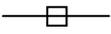
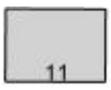
mind. v., H 100 – 125 cm

- *Rhamnus frangula* Faulbaum,
- *Salix cinerea* Aschweide,
- *Cornus sanguinea* echter Hartriegel,
- *Crataegus monogyna* Weißdorn,
- *Corylus avellana* Haselnuss,
- *Prunus spinosa* Schlehdorn,
- *Lonicera xylosterum* Gemeine Heckenkirsche,
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn,
- *Euonymus euroaeus* Pfaffenhütchen,
- *Viburnum opulus* Wasserschneeball,
- *Sambucus nigra* Holunder.

5.6 Pflanzliste – Klettergehölze

- *Clematis vitalba* Gemeine Waldrebe,
- *Parthenocissus tric. Veitchii* selbstklimmender Wilder Wein,
- *Clematis mont. Rubens* Anemonen-Bergrebe,
- *Rubus fruticosus* Wild-Brombeere,
- *Rosa spec.* Kletterrose.

Teil 3 F: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 788/4 Flurnummer (Beispiel)
- 2.0  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.0  Flurstücksgrenze aufzuheben
- 4.0  Bebauung bestehend mit Hausnummer
- 5.0  Grundstücksgrenze geplant
- 6.0  Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (100-m-Bereich).
Die straßenrechtliche Zustimmung für die Bebauung innerhalb des 100-m-Bereichs wurde erteilt
- 7.0  Grenze Anlagengenehmigung gem. Pkt. D 12.0
- 8.0 GR Grundfläche
- 9.0 z. B. **10.2** Gebietsnummer
- 10.0

Art der Nutzung	Gebiets-Nr.
Bauweise	Wandhöhe
Dachform	Bauweise

 Schema Nutzungsschablone

G F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T – G R Ü N O R D N U N G S P L A N

1.0 PFLANZBINDUNG

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß Ziffer C.1.1 des Grünordnungsplanes 129 A/ II, Fassung vom 20.02.2017, sind für die zu fallenden Bäume, soweit der Stammumfang in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals gemessen mehr als 50 cm beträgt, zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzung ist gemäß nachfolgender Ziffer 1.2 auf den privaten Grünflächen vorzunehmen.

1.2 Ersatzpflanzungen

Ein Obst- oder Nadelbaum ist durch einen Obstbaum, Mindestgröße und Artenauswahl, gemäß der Vorschlagsliste E.5.4 oder durch einen kleinkronigen Laubbaum, Mindestgröße und Artenauswahl gemäß der Pflanzlisten E.5.2/E.5.3 zu ersetzen.

Ein kleinkroniger Laubbaum mit Stammumfang über 50 cm (gemessen in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals) ist durch einen kleinkronigen Laubbaum, Mindestgröße und Artenauswahl gemäß Pflanzlisten E.5.2/E.5.3 zu ersetzen.

Nadelgehölze sind als Ersatzpflanzungen nicht zulässig.

Ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang über 50 cm (gemessen in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals) ist durch einen großkronigen Laubbaum, Mindestgröße und Artenauswahl gemäß Pflanzliste E.5.1 zu ersetzen.

Nadelgehölze, mit Ausnahme der Kiefer (*Pinus sylvestris*), sind als Ersatzpflanzungen nicht zulässig.

2.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB

2.1 Gärten

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Je angefangene 250 m² ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste E.5.1 oder sind zwei kleinkronige Bäume der Pflanzlisten E.5.2/E.5.3 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste E.5.4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume sind dabei entsprechend ihrer Wuchsordnung anrechenbar.

3.0 GEHÖLZVERWENDUNG UND GEHÖLZARTEN

Bei Neupflanzungen sind die Gehölzarten der folgenden Pflanzlisten oder weitere heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Eschen werden wegen des derzeit grassierenden Eschentriebsterbens nicht empfohlen.

3.1 Pflanzliste – Großkronige Bäume, I. Wuchsordnung

Hochstamm 4 xv StU 18 – 20 cm

Alnus incana	Weißerle
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus laevis	Flatterulme
Pinus sylvestris	Waldkiefer.

3.2 Pflanzliste – Bäume, II. Wuchsordnung

3 xv StU 16 – 18 cm

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pubescens	Moorbirke
Salix alba	Silberweide.

3.3 Pflanzliste – Kleinkronige Bäume, III. Wuchsordnung und Großsträucher

3 xv StU H 100 – 125 cm

Salix triandra	Mandelweide
Prunus padus	Traubenkirsche.

3.4 Pflanzliste – Obstgehölze, standorttypische, alte Sorten

Hochstamm StU 10 – 12 cm

Apfel: Bohnapfel, Fromms Goldrenette, Gewürzluiken, Graue Französische Renette, Hiberna, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Riesenboiken.

Birne: Fellbacher Weinbirne, Gelbmöstler, Katzenkopf, Poiteau, Salzburger Birne.

Pflaume: Feilnbacher Zwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheims Frühzwetschge.

Süßkirsche: Schauenburger, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Starking Hurdi Giant.

Sauerkirsche: Beutelsbacher Rexelle, Koröser Weichsel, Schwäbische Weinweichsel.

Nuss: Juglans regia.

3.5 Pflanzliste – Sträucher und Heckenpflanzen

mind. H 100 – 125 cm

Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix cinerea	Aschweide
Cornus sanguinea	echter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehdorn
Lonicera xylosterum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Euonymus euroaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Sambucus nigra	Holunder.

3.6 Pflanzliste – Klettergehölze

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tric. Veitchii	selbstklimmender Wilder Wein
Clematis mont. Rubens	Anemonen – Bergrebe
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Kletterrose.	

4.0 VERKEHRSFLÄCHE

4.1 Private Wohn- und Erschließungswege

Private Wohn- und Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Erlaubte Beläge sind:

- Beton- oder Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung;
- Rasengittersteine, Rasenziegel;
- Schotterrasen oder wassergebundene Decken;
- Schotterrasen/ wassergebundene Decken mit Fahrspuren aus Betonplatten.

5.0 MASSNAHMEN ZUM NATURSCHUTZ

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

5.1 Bodenaushub

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen. Der Abtransport von Oberboden ist zu vermeiden.

Lagerung in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, Ansaat der Mieten mit Gräsern und Lupinen bei Lagerung des Mutterbodens länger als ein Jahr.

Unterboden ist getrennt nach Bodenarten zu erfassen und wieder zu verwenden.

6.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

M1 Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung:

Eine Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Gebüsche) erfolgt in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./ 29. Februar. Von den genannten Zeiten kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festgestellt wurde, dass sich in den entsprechenden Gehölzbeständen keine besetzten Brutplätze von Vögeln befinden.

M2 Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung:

Bei der Außenraumbeleuchtung sind Lampen zu verwenden, bei denen die Abstrahlrichtung von der umgebenden Landschaft weggerichtet ist und die überwiegend nach unten abstrahlen. Es sind Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten ausüben. Hinweis: nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen.

M3 Vogelfreundliche Bebauung:

Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind im Falle von großflächigen Glaselementen und Fensterbändern an den Neubauten den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. reflexionsarme Verglasungen und/ oder bedruckte Gläser) und/ oder Gestaltungen zu wählen.

M4 Schutz von Bestandsgehölzen:

Um Schäden an erhaltenswerten Gehölzen zu vermeiden und die Standsicherheit der Bäume zu gewährleisten, ist ein ausreichender Abstand zu Bäumen und deren Kronentraufbereich freizuhalten.

Der Schutz angrenzender bzw. zu erhaltender Gehölzbestände während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen erfolgt durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 und ZTV Baumpflege.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Ggf. sind nach Beendigung der faunistischen Untersuchungen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (bspw. Vogelnistkäsen oder Fledermauskästen).

H HINWEISE DURCH TEXT – GRÜNORDNUNGSPLAN

1.0 Baumschutzverordnung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Unterschleißheim in der jeweils gültigen Fassung.

2.0 Rodungen und Rückschnitte

Entsprechend BNatSchG 2010 können etwaige Rodungen und Rückschnitte nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Sperrfrist: 1. März bis 30 September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden. Ggf. ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

3.0 Verkehrserschließung

Erschließungsstraßen

Der Asphaltbelag des Zwerchwiesenweges wird entsprechend dem Bestand beibehalten.

4.0 Vorhandener Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand ist z. T. aus der Luftbildauswertung übertragen worden. Der zu erhaltende Baumbestand ist aufgrund von Ungenauigkeiten der Luftbildauswertung zeichnerisch nicht ausreichend dargestellt. Es gelten immer die Pflanzbindungen E.1.0.

5.0 Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche Nutzflächen und die innerhalb sowie im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Diese sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens hinzunehmen.

6.0 Oberflächenwasser und Niederschlagswasser

Oberflächenwasser und auf den Dachflächen anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeiten vorrangig breitflächig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dieser Grundsatz geht konform mit den Vorgaben der Niederschlagswasser – Freistellungsversorgung samt zugehöriger Technischer Regeln (TRENGW) sowie mit den Bestimmungen des einschlägigen ATV-Regelwerkes. Als konkrete Planungshilfe wird auf die Neufassung des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie auf das neu erschienene Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Die NWFreiV gilt in der aktuellen Fassung auch für gewerblich genutzte Grundstücke.

Niederschlagswasserversickerungen bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen. Es wird empfohlen sich mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht, in Verbindung zu setzen.

Bei den örtlichen Grundwasserverhältnissen entsprechen Sickerschächte nicht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen bzw. den Regeln der Technik. Rückhaltmaßnahmen und Sammlung in Form von Regentonnen und/oder Zisternen zur Beregnung der Privatgärten werden begrüßt.

Wenn alle Möglichkeiten der breitflächigen Versickerung ausgeschöpft sind, bietet sich Muldenversickerung an.

7.0 Bauwasser

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

8.0 Leitungen der Bayernwerk AG

Bei Bauvorhaben, die im Bereich der Schutzstreifen mit Bau- und Bepflanzungsbeschränkung von bestehenden Elektro-Leitungen errichtet oder geändert werden sollen, sind der Bayernwerk AG, gem. § 76 Abs. 1 BayBO, rechtzeitig die Pläne zur Stellungnahme vorzuliegen ebenso ist das Merkblatt der Bayernwerk AG „zum Schutz unterschiedlicher Versorgungsleitungen“ zu beachten.

- Bei den 20-kV-Freistellungen beträgt die Schutzzonenbreite je 7,5 m beiderseits der Leitungsachse. Ohne Rücksprache sind im Schutzzonenbereich nur Bepflanzungen mit einer Endwachstumshöhe von 3 m möglich.
 - Bei Strom- und Fernmeldekabeln beträgt die Schutzzonenbreite 1 m beiderseits von jeweils äußeren Rand des Kabels. Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzbereiches sind mit der Bayernwerk AG im Vorfeld abzustimmen.
 - Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzeln Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 je 2,5 m. Ggf. sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o. ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden.
- Ein Plan mit den bestehenden Leitungen kann in der Stadt eingesehen werden.

9.0 Gärten

Für die privaten Grünflächen wie Wochenendhausgärten, Hausgärten und Gartenbereiche in den landwirtschaftlichen Betriebsflächen sind im Zuge des Bauantrages ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

10.0 Vegetationsbestand

Um Schäden an erhaltenswerten Gehölzen zu vermeiden und die Standsicherheit der Bäume zu gewährleisten, ist für den Bauraum ein ausreichender Abstand zu Bäumen und deren Kronentraufbereich freizuhalten. Zum Schutz angrenzender bzw. zu erhaltender Gehölzbestände vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen während der Baumaßnahme sind die DIN 18920 und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) sowie ZTV Baumpflege zu beachten.

11.0 Baumfällungen

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist zum Schutz der Vogel- und Fledermauspopulationen der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten, Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Von den genannten Zeiten kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festgestellt wurde, dass sich in den entsprechenden Gehölzbeständen keine besetzten Brutplätze von Vögeln befinden.

12.0 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).