

GRÜNORDNUNGSPLAN NR.129 A/I

RIEDMOOS, WÜRMBACHSTRASSE

DER STADT

UNTERSCHLEISSHEIM

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BESTANDTEIL DES GRÜNORDNUNGSPLANS SIND: DIE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, DIE GEBIETSPLÄNE MASSSTAB 1 : 1000 MIT DEM JEWEILIGEN ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1 : 10000, DEN VERFAHRENSVERMERKEN UND DEN FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN.

PLANDATUM: 13.10.2014

ÄNDERUNGSVERMERKE

01.03.2016 12.09.2016

PLANVERFASSER:

FÜR DEN PLANENTWURF:

CLAUDIA WEBER-MOLENAAR

Landschaftsarchitektin Stadtplanerin BDLA/SRL

Lochhamer Strasse 75

82166 Gräfelfing

Tel.: 089 - 89839139

Fax: 089 - 89839142

mail@weber-landschaftsarchitektin.de

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

UNTERSCHLEISSHEIM, DEN

.....
Claudia Weber-Molenaar
Landschaftsarchitektin Stadtplanerin BDLA/SRL

.....
1. BÜRGERMEISTER



C. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1.0 Pflanzbindung

1.1 Öffentliche und private Grünflächen

Vorhandene Einzelbäume folgender Baumarten sind – soweit der Stammumfang in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals gemessen mehr als 50 cm beträgt – grundsätzlich dauerhaft zu erhalten:

Eichen, Linden, Ahorn, Eschen, Ulmen, Kastanien und Gemeine Kiefer. Sie dürfen nur aus Sicherheitsgründen (Alters-, Befalls- oder Sturmschäden) entfernt werden und sind zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind jeweils auf den Grünflächen vorzunehmen auf denen der zu ersetzende Baum stand.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Wenn vorhandene Einzelbäumen der unter C.1.1. genannten Baumarten, soweit der Stammumfang in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals gemessen mehr als 50 cm beträgt, aufgrund einer zulässigen Baumaßnahme entfernt werden müssten, dürfen in begründeten Einzelfällen nur über eine von der Stadt Unterschleißheim zu erteilende Ausnahmeregelung beseitigt werden und sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist auf den privaten Grünflächen vorzunehmen.

1.3 Ersatzpflanzungen

Ein Obst - oder Nadelbaum ist durch einen Obstbaum, Mindestgröße und Artenauswahl, gemäß der Vorschlagsliste C.5.4 oder durch einen kleinkronigen Laubbaum, Mindestgröße und Artenauswahl gemäß der Pflanzliste C.5.2 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 Pflanzliste C.5.2 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 C.5.1 zu ersetzen.

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

2.0 Öffentliche Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen, extensiv

Die öffentliche Grünfläche, Zugang am Schwebelbach, soll als extensive Freifläche mit einer Ufervegetation der Weichholzaue aus Gehölzen, Krautschicht, Hochstauden- und Wiesensaum entsprechend Anlage 2 und 3 der Satzung angelegt werden. Eine Düngung ist nicht gestattet.

Die Pflege der Fläche: Auslichten im 3-jährigen Turnus, jährliches Freischneiden, ca. 3 Jahre jährliche Mahd des Hochstauden- und Wiesensaums, um die Hochstaudenflure Gehölz frei zu halten und das Aufkommen von Drüsigem Springkraut und Kanadischer Goldrute zu verhindern. Nach Erreichen des richtigen Zustands kann die Mahd auf 2-3 jährigen Rhythmus umgestellt werden, abschnittsweise und wenn möglich im Spätherbst. Bei der Mahd soll dann ein Übergangsbereich am Gewässerrand verbleiben. Übergangsbereiche zu den Gehölzgruppen sollen dann ebenfalls alle 2-3 Jahre gemäht werden, um die Entwicklung eines Hochstaudensaums zu ermöglichen.

3.0 Private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr: 15, 25 BauGB

3.1 Gärten

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen dürfen nicht überbaut werden, ausgenommen der Flächen, die entsprechend der im B-Plan zugelassenen Abweichungen /Überschreitungen der Baugrenzen überbaut werden können. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Je angefangene 300 qm ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste C.5.1 oder sind zwei kleinkronige Bäume der Pflanzliste C.5.2 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste C.5.4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume sind dabei entsprechend ihrer Wuchsordnung anrechenbar.

3.2 Ortsrandeingrünung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in den neu ausgewiesenen Baubereichen an der Würmbachstraße sowie Am Klösterlmoos ist am Übergang zur freien Landschaft entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Grünordnungsplan eine feldheckenartig aufgebaute Pflanzung in einer Breite von 6 – 8 m, Mindestgröße und Artenauswahl gemäß der Pflanzlisten C.5.0 anzulegen, siehe Anlage 1.

Zusammensetzung: 10% Bäume aus C.5.1, 20% Bäume aus C.5.2 und 70% aus C.5.3 und/oder C.5.5.

3.3 Ortsrandeingrünung in beengten Bereichen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in den neu ausgewiesenen Baubereichen ist am Übergang zur freien Landschaft in beengten Bereichen entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Grünordnungsplan eine feldheckenartig aufgebaute Pflanzung in einer Breite von 3 – 4 m, wie Anlage 1, jedoch nur 2-3 Reihen Mindestgröße und Artenauswahl gemäß der Pflanzlisten C.5.0 anzulegen.

Zusammensetzung: 20% Bäume aus C.5.2, 20% aus C.5.3 sowie 60% C.5.5.

4.0 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,

gemäß § 9 Abs. 1, Nr: 20 BauGB

4.1 Uferschutzstreifen

Schaffung eines Uferschutzstreifens entlang des Schwebelbachs, Breite ca. 15 m von der Grundstücksgrenze, d.h. ca. 18 – 25 Meter vom Bachmittelpunkt, entfernt. Die Uferschutzstreifen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

Der natürliche Uferbewuchs ist zu erhalten und zu fördern.

Neupflanzungen im Bereich des Uferschutzstreifens sind in Absprache mit der Stadt entsprechend den Richtlinien des Arten und Biotop Schutzprogramms des Landkreises München und entsprechend dem exemplarischen Maßnahmenplan für das Grundstück Fl.Nr. 849/43, siehe Anlage 2 und 3 der Satzung, im Sinne eines „Uferbausteins“, als extensive Freiflächen mit einer Ufervegetation der Weihholzaue mit Gehölzen, Krautschicht, Hochstauden- und Wiesensaum, vorzunehmen. Eine Düngung ist nicht gestattet.

Am Ufer sind Maßnahmen zur Renaturierung des Gewässers vorzusehen, wie punktuelle Entnahme der Uferbebauung, Uferabflachung und das Einbringen von Störsteinen und Totholz zur Verbesserung des Lebensraums für Fische.

Die Gestaltung und die baulichen Maßnahmen sollen in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen

Die Pflege der Flächen:

Auslichten im 2-3-jährigen Turnus, Freischneiden und Mahd des Hochstauden- und Wiesensaums im 2-3 jährigen Turnus, da die Wiesen- und Krautsäume wertvolle Lebensräume und Rückzugsgebiete für Pflanzen und Tiere darstellen, sollte bei der Mahd ein schmaler Bereich am Gewässerrand verbleiben. Übergangsbereiche zu Gehölzgruppen sollten ebenfalls nur alle 2-3 Jahre gemäht werden, um die Entwicklung eines Hochstaudensaums zu ermöglichen.

5.0 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.

5.1 Pflanzliste - Großkronige Bäume, I. Wuchsordnung

Hochstamm 4xv 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

3xv 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

3xv, mind. 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. H 100 – 125 cm

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

5.6	Pflanzliste – Klettergehölze	
	Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
	Celastrus orbiculatus	chin. Baumwürger
	Parthenocissus tric. Veitchii	selbstklimmender Wilder Wein
	Polygonum aubertii	Knöterich
	Clematis mont. Rubens	Anemonen – Bergrebe
	Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
	Kletterrose	

6.0 Verkehrsflächen

- 6.1 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

7.0 Maßnahmen zum Naturschutz

gemäß § 9 Abs. 1, Nr: 20 BauGB

7.1 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.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 Baumschutzverordnung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands 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

3.1 Erschließungsstraßen

Der Asphaltbelag der Würmbachstraße, Am Klösterlmoos und der Birkhahnstraße 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 C.1.0

5.0 Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen 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 Möglichkeit vorrangig breitflächig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dieser Grundsatz geht konform mit den Vorgaben der Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung 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.

Seit Inkrafttreten der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zum 01.02.2000 ist die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei, sofern die Voraussetzungen in der NWFreiV und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

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. Rückhaltemaßnahmen 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 vorzulegen ebenso ist das Merkblatt der Bayernwerk AG „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

- Bei den 20-kV-Freileitungen beträgt die Schutzonenbreite je 7,5 m beiderseits der Leitungachse. Ohne Rücksprache sind im Schutzonenbereich nur Bepflanzungen mit einer Endwachstumshöhe von 3m möglich.
- Bei Strom- und Fernmeldekabeln beträgt die Schutzonenbreite 1 m beiderseits vom jeweils äußeren Rand des Kabels. Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzbereichs sind mit der Bayernwerk AG im Vorfeld abzustimmen.
- Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 je 2,5 m. Gegebenenfalls 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 Gewässer I. Ordnung

Der Schwebelbach ist ein Gewässer I. Ordnung, Träger der Unterhaltungslast ist das Wasserwirtschaftsamt München. Für die Unterhaltungsmaßnahmen ist ein mind. 5 m breiter Uferstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante auch von baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Anlagen und von sonstiger intensiver Nutzung freizuhalten. Die Zufahrtsmöglichkeit zu diesen Uferstreifen muss gewährleistet sein.

Genehmigungspflichtig gemäß § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG sind Anlagen, die in einem Abstand weniger als 60 m von der Uferlinie des Schwebelbachs errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden.

10.0 Gärten

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

11.0 Zu erhaltende Bäume

Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) vor Beschädigungen zu schützen.

12.0 Biotopkartierung

Die Biotopkartierung Bayern erfasst schutzwürdige ökologisch wertvolle Lebensräume in Bayern. Die Daten im vorliegenden GOP sind digital dem „Fachinformationssystem Naturschutz“ entnommen. Die Schutzgebiete sind nachrichtlich zum genannten Stand übernommen. Für die Richtigkeit der Daten wird vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz keine Gewähr übernommen.

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Verbindliche Angaben zu den Grenzen können bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises München erfragt werden

13.0 Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der zwischen 300 bis 1.500 m östlich verlaufenden Bundesautobahn BAB A92. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Verkehr auf der BAB A92 auf Prognosezahlen für das Jahr 2030 berechnet und beurteilt.

Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz, siehe B-Plan 129 A-1_12.09.2016 Bünningel Architekten.

14.0 Altlasten

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

Pflanzungen für die landschaftsgerechte Einbindung von Bauvorhaben im Außenbereich oder am Ortsrand

Aufbau der Pflanzung

Ziel ist die Pflanzung einer gestuft aufgebauten Feldhecke aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern. Sie soll sich zu ca. 10 % aus Bäumen I. Ordnung, ca. 20 % Bäumen II. Ordnung und 70 % Sträuchern zusammensetzen. Auf eine Heckenlänge von 20 m sollten ca. 3 Bäume I. Ordnung gepflanzt werden. Zu verwenden sind Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation

Pflanzschema und schematischer Aufbau der Hecke

