

## **Merkblatt zum Baumbestands- /Freiflächengestaltungsplan**

### **Allgemeines**

Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteile der Bauanträge und bedürfen der behördlichen Genehmigung. Sie sind auch im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens den Antragsunterlagen beizufügen.

### **Unbebauten Flächen**

Die unbebauten Flächen eines Baugrundstücks sind

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen,
- zu begrünen und zu bepflanzen.

Die Vorgaben eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Baumschutzverordnung sind einzuhalten.

### **Vorhandener Baumbestand, Neupflanzung und Freiflächengestaltung**

- Der vorhandene Gehölzbestand ist zeichnerisch darzustellen. Dies gilt auch für Bäume bis zu einem Abstand von 5 Metern außerhalb der Grundstücksgrenze! Die Art (botanische und deutsche Namen), Höhe und der Stammumfang der Bäume sind anzugeben. Wenn möglich, geben Sie bitte eine Kurzbeschreibung der Vitalität des Baumes/der Bäume an (z.B. Anteil Totholz, Schiefstand usw.).
- Geben Sie bei neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern Name und Größe an, bei Strauchbepflanzungen auch die Pflanzdichte (1 Gehölz je 1,5 m<sup>2</sup>) und ein Pflanzschema.
- Die Neupflanzung/-begrünung muss sich in die jeweilige naturraumtypische Vegetationsgesellschaft einfügen.
- Die Neupflanzung muss mit Laubgehölzen I. und II. Wuchsordnung ein Grüngerüst aufbauen.
- Die Mindestgrößen für Neubepflanzung richten sich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Ist ein solcher nicht vorhanden, gelten folgende Leitqualitäten:
  - Laubbäume und Ersatzpflanzungen: Hochstamm oder Solitär, aus extra weitem Stand, mind. 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stamm-Umfang 20/25 cm.
  - Sträucher: Höhe mindestens 100-150 cm, mindestens 2 x verpflanzt
- Geben Sie die Belagsarten bei befestigten Flächen an.
- Erklären Sie Ihre Plandarstellungen anhand einer Legende auf der Zeichnung.

### **Bauliche Anlagen und Gelände**

- Zeichnen Sie alle geplanten und vorhandenen baulichen Anlagen (auch Fenster, Außentüren, Schächte, Außentreppen, Stützmauern, Rampen sowie sämtliche unterbauten Bereiche) in den Freiflächengestaltungsplan ein.
- Geben Sie die Höhe der Tiefgaragenüberdeckung (mit zeichnerischen Schnitten) an.
- Tragen Sie Zahl und Standort der Müllcontainer ein.
- Tragen Sie Zahl und Standort der Fahrradstellplätze ein.
- Geben Sie die Zahl der Wohneinheiten an.
- Nennen Sie die Anzahl der Geschosse.
- Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz nachzuweisen. Geben Sie die Größe des Spielplatzes und dessen Standort an.  
Richtwert: je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Spielfläche, aber mindestens 60 m<sup>2</sup>.
- Stellen Sie die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr deutlich dar und stimmen Sie dies mit den Festlegungen der Bauaufsichtsbehörden und der Branddirektion ab.
- Befestigte Flächen wie Fußwege, Fahrradabstellplätze, Zufahrten, Lieferzonen, Pkw-Stellplätze usw. sind darzustellen und auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Stellen Sie unterschiedliche Geländehöhen und Geländeänderungen mit entsprechenden Maßangaben dar.

### **Planzeichnung**

- Zur Darstellung sind die Regelmaßstäbe  $M = 1:100$  oder  $M = 1:200$  zu verwenden.
- Stellen Sie das gesamte Grundstück einschließlich eines mindestens 5 Meter breiten Bereiches der Nachbargrundstücke und des Straßenbereichs mit vorhandenem Baumbestand dar.
- Zur Bearbeitung sind mindestens 3 Fertigungen der Freiflächengestaltungspläne erforderlich.
- Der Freiflächengestaltungsplan sollte durch Fachplaner erstellt werden.

### **Unterschriften**

- Die Bauzeichnungen müssen von allen Antragstellern und dem Entwurfsverfasser unterschrieben sein.
- Unterschreiben Sie die Pläne original, kopierte oder aufgeklebte Unterschriften sind nicht zulässig.
- Bitte vergessen Sie nicht, den Plan allen benachbarten Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorzulegen.
- Wenn Unterschriften in Vertretung geleistet wurden, legen Sie eine ausreichende Vollmacht vor.

### **Außenbeschriftung**

- Beschriften Sie die Pläne außen auf dem Plankopf mit Angaben über Baugrundstück (Straße, Hausnummer), Vorhaben, Antragsteller, Planinhalt und Angabe der Fertigung. Diese Angaben sollten nach Faltung auf DIN A4 oben und lesbar sein.
- Lassen Sie unterhalb der Außenbeschriftung eine halbe Seite frei für Genehmigungsvermerke.

### **Rechtliche Grundlagen**

- Ein eventueller Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen
- Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim
- Bauvorlagenverordnung Teil 3 der Bauvorlagen § 7, Abs. 3, Nr. 9, 12, 15 und Abs. 4
- Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke: Bayerische Bauordnung Art. 7, Abs. 1 Nr. 1 und 2
- Maßgaben zu nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, Bayerische Bauordnung Art. 5
- Kinderspielplatz: Bayerische Bauordnung Art. 7, Abs. 2

### **Ansprechpartner**

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen in der Stadt Unterschleißheim das Sachgebiet "Umwelt, Grünplanung" zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner sind:

Andreas Schmidt, Sachgebietsleiter; Telefon: 089 31009-158; [aschmidt@ush.bayern.de](mailto:aschmidt@ush.bayern.de)

Christine Sellmayr, Sachbearbeiterin; Telefon: 089 31009-252; [CSellmayr@ush.bayern.de](mailto:CSellmayr@ush.bayern.de)