

Gemeinde

Feldkirchen

Lkr. München

Bebauungsplan

1. Änd. Bebauungsplan Nr. 45
für das Gebiet nördlich der Sudetenstraße
Haus-Nrn. 26 - 42, südlich der Sudetenstraße
Haus-Nrn. 11 - 23, Egerländer Straße Haus-
Nrn. 3 - 17 und 4 - 16, nördlich der Ottostraße
Haus-Nrn. 20 - 24, nördlich des Riemer Gang-
steig Haus-Nrn. 2 - 6a

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

Becker-Nickels, Geßl QS: Wiß

Aktenzeichen

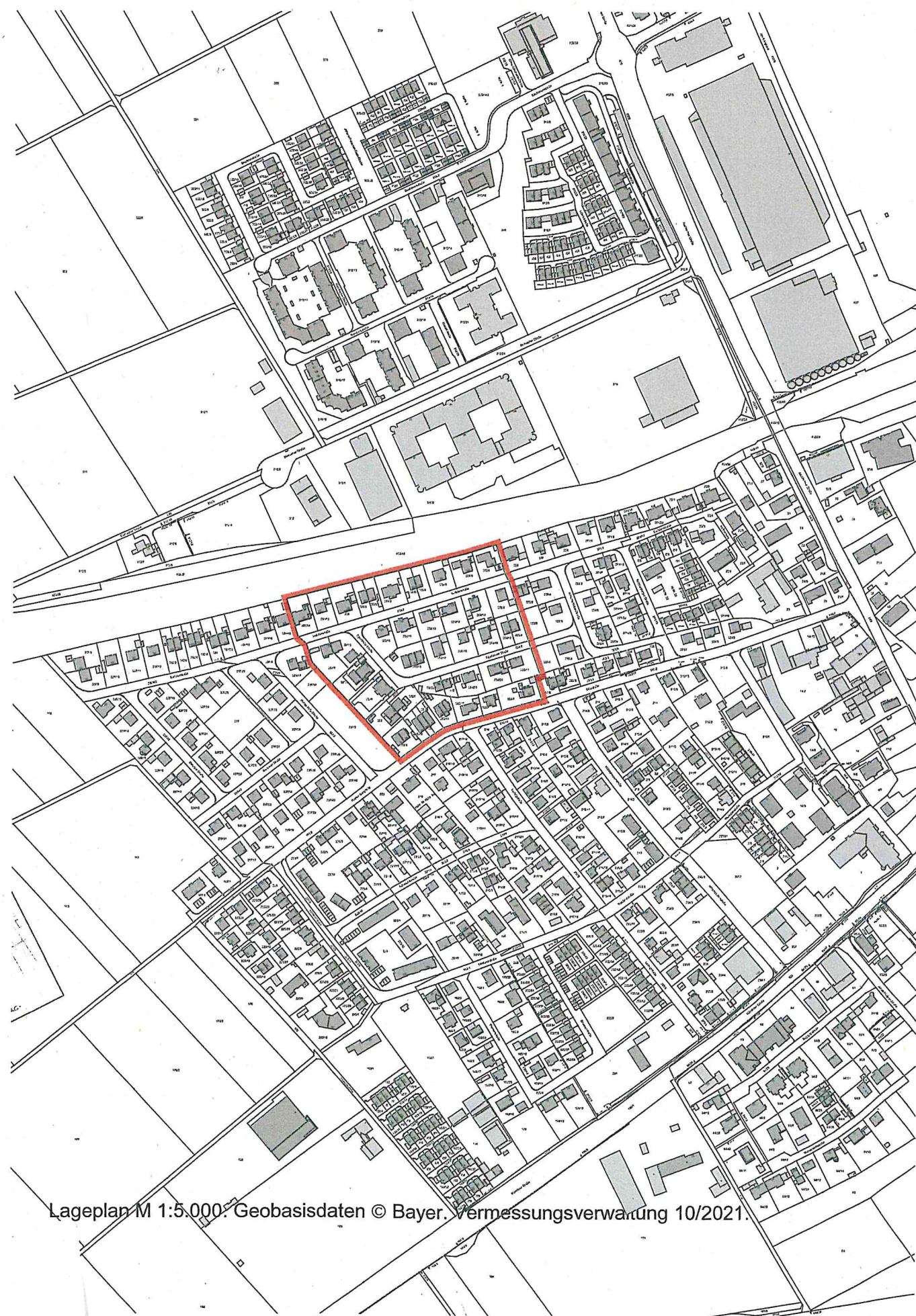
FEK 2-65

Plandatum

06.06.2024 (Satzungsbeschluss)
07.02.2024 (Entwurf II)
19.10.2023 mit Anpassungen vom 09.11.2023 (Entwurf I)
12.01.2023 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Feldkirchen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–,
Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplans für das Gebiet nördlich der Ottostraße und des Riemer Gangsteiges und südlich der Bahnlinie, i.d.F. vom 30.09.1959, sowie den Aufteilungs-, Baulinien- und Bebauungsplan für die Erschließung des Geländes westlich der Ludwigs- und südlich der verlängerten Ottostraße in Feldkirchen West im Bereich der Fl.-Nrn. 352, 352/3 bis /8, 352/10 und 352/11 (Baulinienplan 30), rechtskräftig seit 22.11.1951, vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,27 festgesetzt.
- 3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Außentreppen, Vordächer (z.B. Eingangsvordächer und Terrassenüberdachungen), Balkone und Terrassen insgesamt um max. 15% überschritten werden.
- 3.3 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Wintergärten insgesamt um max. 10% überschritten werden. Wintergärten dürfen nur bis zu einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,50 m errichtet werden und sind als verglaste Skelettkonstruktion auszuführen und durch bauliche Maßnahmen funktional von dahinterliegenden Aufenthaltsräumen zu trennen.
- 3.4 Die höchstzulässige Grundflächenzahl gem. A 3.1 darf durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen, durch Wintergärten und durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden und durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe in Metern beträgt 7,10 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Höhe des natürlichen Geländes am Schnittpunkt der Baugrundstücksmitte mit der Straßenbegrenzungslinie (Hauseingangsseite) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 3.6 Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen, sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Bei Anbauten, Sanierung, Erweiterung und Umbauten an ein bestehendes Gebäude ist auch die vorhandene Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB EG) zulässig.
- 3.7 Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,3 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind unzulässig. Lichtgräben sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m auf 3,0 m der Gebäudelänge zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- 4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer (z.B. Eingangsvordächer und Terrassenüberdachungen) und Balkone ausnahmsweise auf einer Länge von max. 3 Metern um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen auf einer Länge von max. 3 Metern um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.4 Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke muss 300 qm betragen.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, wobei der für dieselbe Wohneinheit erforderliche zweite notwendige Stellplatz im Stauraum der Garage/ Carport untergebracht werden kann. Ab 8 nachzuweisenden Stellplätzen ist eine Tiefgarage erforderlich.
- 5.2 Pro Einzelhaus ist max. 1 Doppelgarage / Carport zulässig, pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Einzelgarage / Carport zulässig. Werden auf Grund der Nutzung mehr Stellplätze erforderlich, so sind diese als offene Stellplätze nachzuweisen.
- 5.3 Garagen / Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 5.4 Garagen / Carports sind innerhalb der Baugrenzen und / oder an der Grundstücksgrenze zulässig. Soweit Garagen / Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 5.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotter) anzulegen.
- 5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von je 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Der höchst gemessene Punkt der Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO darf max. 2,50 m betragen, als unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände heranzuziehen.

5.7 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Für die Dächer von Tiefgaragenrampen werden Flachdächer mit extensiver Begrünung aus einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm, festgesetzt.

5.8 Tiefgaragen sind im gesamten Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig.

6.2 Bei Satteldächern, Zeltdächern und Walmdächern beträgt die Dachneigung 24-42°. Die Dachneigung von Flachdächern darf max. 7° betragen.

6.3 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Doppelhäuser sind dabei als ein Gebäude zu betrachten.

6.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 28° als Gauben (Schleppgauben/Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig.

6.5 Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 1,5 m betragen. Der Abstand der Zwerggiebel zum Ortgang muss mind. 3,0 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf pro Hausseite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

6.6 Dacheinschnitte sind auf max. 1/3 der Dachlänge zu beschränken. Der Abstand von Dacheinschnitten zum Ortgang muss mind. 1,0 m betragen.

6.7 Flachdächer sind als extensive Gründächer mit einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm auszubilden.

6.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig. Diese sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Der Abstand der aufgeständerten Solaranlage zum Dachrand muss mindestens 1,5 m betragen.

6.9 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

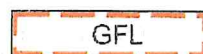
7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche

7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7.4

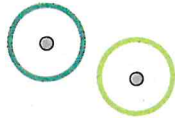


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Fläche.

8

Grünordnung

8.1



Bestehender, zu erhaltender Baumbestand, der bei Ausfall durch einen standortgerechten heimischen Baum, Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm ersetzt werden muss. Laubbäume werden hellgrün und Nadelbäume werden dunkelgrün dargestellt.

8.2



Vorgartenzone. Diese darf je Baugrundstück durch eine max. 3,5 m breite Zufahrt zu Garagen/Carports (bei Doppelgaragen mit weniger als 7,0 m Entfernung von der Straße max. 6,0 m) unterbrochen werden. Zusätzlich darf sie durch einen max. 2,5 m breiten Zugang mit integrierten Müllabstellflächen unterbrochen werden.

8.3

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind, auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu begrünen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

8.4

Je vollendete 250 qm Grundstücksgröße ist mind. ein standortgerechter, heimischer bzw. klimaresilienter Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen. Bestehende Bäume gemäß Planzeichnung, die den im Pflanzgebot festgesetzten Kriterien entsprechen, können darauf angerechnet werden.

8.5

Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen. An Baumstandorten muss die durchwurzelbare Pflanzsubstratschicht für Bäume 3. Ordnung mind. 100 cm und für Bäume 2. Ordnung mind. 120 cm betragen.

8.6

Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.

8.7

Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

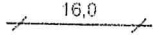
9 Immissionsschutz

- 9.1 Im Bereich zwischen der Sudetenstraße und der Bahnlinie sind die Grundrisse von Wohneinheiten bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den Nord-, West und Ostfassaden orientiert wird. Wo dies nicht möglich ist, sind die Fenster mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen.

Alternativ dazu können die oben genannten Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. In jedem Fall sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz (vgl. Hinweise durch Text) einzuhalten.

- 9.2 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 223019 / 2 vom 28.02.2023 dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 4).

10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 358/11 Flurstücksnummer, z.B. 358/11
- 3  bestehende Bebauung
- 4  angrenzende Bahntrasse
- 5 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung
- 6 Auf die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- 7 Ver- und Entsorgung
- 7.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 7.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Auf den Flächen der Tiefgaragen können keine Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen verlegt werden.

- 7.3 Der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist möglich.
- 7.4 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Für Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Bei Unterschreitung dieser Abstände sind im Abstandsbereich zwischen 1,5 und 2,5 m Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich zu vereinbaren. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Vorhandene Überdeckungen der Versorgungsanlagen dürfen nicht durch bauliche Maßnahmen sowie durch Geländemodellierungen verändert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Kontrollschächte zugänglich sein müssen.
- 8 Niederschlagswasserbeseitigung und Baugrund
- 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.
- 8.2 Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) anzuwenden ist. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen. Sickerschächte sind nur dann grundsätzlich zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 8.3 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.
- 8.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge - von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

8.5 Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

8.6 Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.

8.7 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

9 Grünordnung

9.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

9.3 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird empfohlen folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen vorzusehen.

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 28 - 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 20 - 28 m³
- Bäume 3. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³

9.4 Es wird auf das Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 21.10.2022, durchgeführt von Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro Haugg, hingewiesen. Das Baumgutachten beinhaltet eine Tabelle der erhaltenswerten Gehölze sowie einen Baumbestandsplan.

9.5 57 Baum-Nr. (siehe beiliegendes Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 21.10.2022, durchgeführt durch Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung)

9.6 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die Pflanzung folgender klimaresilienter Baumarten wird empfohlen:

Acer monspessulanum (französische Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpurerle)
Fraxinus ornus (Blumenesche)
Ginkgo biloba (Ginkgo)
Gleditsia triacanthos Skyline (Gleditsie)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Robinia pseudoacacia (gewöhnliche Robinie)
Tilia x euchlora (Krim-Linde)

- 9.7 Die gesetzlichen Grenzabstände von Gehölzen zu Nachbargrundstücken und Versorgungsleitungen sind zu beachten.
- 10 Artenschutz
- 10.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 10.2 Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) fachlich zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

10.3 Schutz vor Vogelschlag:

- Geplante Über-Eck-Verglasung, großflächige Glaselemente und verglaste Durchgänge sind mit einer Bemusterung zu versehen (z.B. halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (Folien, Lasern, Sandstrahlverfahren, Siebdruck o.ä., keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber)
- Gem. dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen (siehe Anhang IV)

10.4 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

11 Bahnanlagen

11.1 Infrastrukturelle Belange

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei geplanten Nachverdichtungen in den Parzellen direkt angrenzend an Bahngrund ist im Vorfeld durch eine berechnete Sicherungsfirma für Bahnanlagen zu prüfen, ob eine Überwachung des Zustandes der Gleis- und Fahrleitungsanlage notwendig ist. Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein bahnbetriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden;

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin verwiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe Z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

11.2 Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kraniaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand 24m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($\approx 2,50$ m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

- 11.3 Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- 11.4 Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wie insbesondere Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern, aber z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Lösung des Konflikts zwischen Wohnnutzung und dem Bahnbetrieb und den damit verbundenen Immissionen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu treffen. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.a.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.
- 11.5 Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

12 Telekommunikationsversorgung

- 12.1 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störung) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

13 Immissionsschutz

- 13.1 Es wird auf die von der westlich benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen hingewiesen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 – 06:00), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

- 13.2 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223019 / 2 vom 28.02.2023 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde. Ergänzend zu der Festsetzung unter 9.1 sind folgende Punkte zu beachten:

- Aufgrund der Schienenverkehrsgeräuschbelastung ist im gesamten Bereich des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 6).

- 13.3 In einem Abstand von unter 50 m zwischen Bebauung und Gleiskörper können Erschütterungsimmissionen durch vorbeifahrende Züge auftreten. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten zwischen Sudetenstraße und Bahnlinie sind deshalb die Anforderungen der DIN 4150-2:1999:06 einzuhalten.

14 Brandschutz

- 14.1 Feuerwehr Zu- bzw. Umfahrten sind gemäß der DIN 14090 „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Öffentliche Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Werden Tiefgaragen errichtet, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese im Bereich einer Feuerwehruzufahrt- oder Aufstellfläche liegen. In jenem Fall müssen diese entsprechend der „Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr“ mit einer Achslast von 10t und einer Gesamtlast von 16t befahrbar sein.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinde Feldkirchen als Hubrettungsfahrzeug abweichend von den gesetzlichen Anforderungen ausschließlich ein Hubsteiger mit Teleskopmast mit einem Gesamtgewicht von 18t zur Verfügung steht. Die Ausführung von Feuerwehruz- und umfahrten haben im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Behörden zu erfolgen.

- 14.2 Die Standorte von zusätzlichen Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird. Es sind mindestens ein Drittel der Hydranten als Überfluthydrant auszuführen.
- 14.3 Auf die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr muss geachtet werden. Vor Ausführung einer Baumaßnahme ist die bestehende Rettungswegsituation zu betrachten.
- 14.4 Auf das Kompendium für den Brandschutz, herausgegeben vom Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.3 – Brandschutzdienststelle (Stand 07/2020) wird hingewiesen.

15 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

16 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 17 Zitierte DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen liegen zu den allgemeinen Geschäftszeiten im Rathaus-Bauamt zur Einsicht aus.

Weiterhin sind die DIN-Normen im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

i.A. K. GPR
.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Feldkirchen, den *06.06.2024*

A. Janson
.....
Andreas Janson, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Untweltausschuss hat in der Sitzung vom 10.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2023 hat in der Zeit vom 01.03.2023 bis 31.03.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2023 hat in der Zeit vom 01.03.2023 bis 31.03.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 mit Anpassungen vom 09.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis 20.12.2023 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 mit Anpassungen vom 09.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis 20.12.2023 beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2024 bis 05.04.2024 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zusätzlich wurden die Unterlagen durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2024 wurde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2024 bis 05.04.2024 erneut eingeholt.
8. Die Gemeinde Feldkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



9. Ausgefertigt



Feldkirchen, den

07.06.2024

Andreas Janson, Erster Bürgermeister

Feldkirchen, den

17.09.2024

Andreas Janson, Erster Bürgermeister

10.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19.09.24 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Feldkirchen, den 20.09.2024

A. Janson

Andreas Janson, Erster Bürgermeister

Gemeinde Feldkirchen

Bebauungsplan Nr. 45
1. Änderung
Nördlich der Ottostraße

