

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 16.03.2022

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 - Ortsmitte Nordost, Billigungsbeschluss

I. Vortrag

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.11.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 beschlossen. Mit der Änderung sollen das Mischgebiet (MI) und die Ausgewogenheit des Nutzungsverhältnisses in der Ortsmitte Nordost erhalten werden.

Als wesentliche Planungsziele wurden festgelegt:

- Sicherung Schulweg in der Zeppelinstraße
- Die Regelungen für den ruhenden Verkehr insbesondere für notwendige Stellplätze (Art. 47 BayBO) und Flächen sowie Zufahrten für Tiefgaragen in diesem Gebiet zu überarbeiten
- Konkretere Festsetzungen zum Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen um das Mischungsverhältnis im MI zu erhalten (Horizontale Gliederung der Gewerbeflächen z.B. im Erdgeschoss ist nur Gewerbe zulässig) und zu treffen
- Die maximal möglichen Wohneinheiten für den Bereich durch Festsetzung zu steuern, auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen und deren Nachweis

Ebenfalls in der Sitzung am 11.11.2021 hat der Bau- und Umweltausschuss zur Sicherung der gefassten Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB als Satzung erlassen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 23.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht und ist seit diesem Zeitpunkt in Kraft getreten (§ 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 samt seiner 1. und 2. Änderung, wurden die Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. Rudi & Monika Sodomann, beauftragt. Der Entwurf zur 3. Änderung wird nun dem Bau- und Umweltausschuss zur Billigung vorgelegt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans übernimmt die bisher festgesetzten Nutzungskategorien, bestehend aus Mischgebieten, Gemeinbedarfsflächen und Allgemeinem Wohngebiet, welche auch dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechen und erfüllt somit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Eine Festsetzung zur Steuerung von maximal möglichen Wohneinheiten für den Geltungsbereich wurde noch nicht getroffen, da sich eine einheitliche Festsetzung im MI aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nach § 6 BauNVO schwierig gestaltet. Hierzu hat der Planer sich im Vorfeld auch mit dem Landratsamt München abgestimmt. Grundsätzlich kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten nur in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Nach dem Urteil des VGH München vom 12.03.2018 – ZB 16.1144 <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2018-N-4343?hl=true> kann zwar eine Festsetzung zu Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auch in solchen Gebäuden erfolgen, in denen die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz). Was als „nicht nur untergeordnet“ zu bewerten ist, hat das Gericht jedoch nicht ausgeführt.

Generell hält das Landratsamt eine derartige Festsetzung im Mischgebiet für sehr problematisch. Um die Zahl der Wohneinheiten zu steuern, reichen nach Ansicht des Landratsamtes und des Planers, die bereits vorgenommenen Festsetzungen zur gewerblichen Nutzung der EG-Bereiche sowie zur Zahl und Lage der Tiefgaragen-Stellplätze und oberirdischen Stellplätze aus. Durch die überwiegende Festsetzung einer gewerblichen Nutzung im EG verbleibt in diesen Gebäuden ohnehin nur das 1. OG und das nicht vollgeschossige Dachgeschoss, um darin

Wohnnutzung zu etablieren.

Die festgesetzte Anzahl der Stellplätze reicht ohnehin nur für eine begrenzte Zahl an Wohnungen aus, da ja ein Teil der Stellplätze bereits für die zwingend festgesetzte gewerbliche Nutzung im EG benötigt werden. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze nur auf den festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen, ist zudem eine Erweiterung dieser Stellplätze nicht möglich. Eine zusätzliche Festsetzung bezüglich der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird deshalb für nicht notwendig erachtet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Landratsamt eine Festsetzung der Wohneinheiten im Mischgebiet für sehr problematisch hält. Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten wird daher verzichtet. Es wird dem Vorschlag 1. und 2. des Planers gefolgt, die Wohnnutzung über die Festsetzung, dass Stellplätze nur auf den festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen und das für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich ist, zu reglementieren. Ausnahmen sollen nicht gestattet werden.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

Bebauungsplan mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen (siehe Anlage)

B. Festsetzungen durch Text

1. Maß der Nutzung, Wand- und Sockelhöhen

1.1 Die festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen dürfen durch Balkone, Erker, Vordächer, Terrassen und Wintergärten jeweils um bis zu insgesamt 25 v.H. überschritten werden. Erker, Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenze bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m überschreiten. Sie sind auf ein Drittel der dahinterliegenden Fassade, maximal jedoch auf 5,0 m Einzellänge zu begrenzen.

Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen je Wohneinheit im Erdgeschoss bis zu einer maximalen Tiefe (senkrecht zur Baugrenze) von 3,0 m und einer maximalen Breite (parallel zur Baugrenze) von 5,0 m überschreiten.

Die festgesetzten Baugrenzen, Grund- und Geschossflächen dürfen pro Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte durch Wintergärten um bis zu 15 m² überschritten werden. Sie dürfen die Baugrenze bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschreiten. Bei Anbau an die gemeinsame Grundstücksgrenze eines Doppelhauses, ist die Wand zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe mit Überstand und Blechabdeckung auszuführen.

1.2 Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO im MI 1 und 2 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,90 und im WA 1 und 2 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 überschritten werden.

1.3 Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (gem. B.1.4) bis zur Ok. Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Sofern keine abweichende Kennzeichnung in der Planzeichnung erfolgt, wird für eingeschossige Bebauung eine maximale Wandhöhe von 4,0 m, für zweigeschossige Bebauung von 7,0 m und für dreigeschossige Bebauung von 12,5 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe von Nebenanlagen beträgt 3,0 m über Bezugshöhe.

1.4 Höhenbezugspunkt je Bauraum - aufgeschlüsselt nach Flurnummern:
Hinweis: Auf gleichfarbig markierten Flurnummern (jeweils im Wechsel weiß und orange) liegen ein oder mehrere Bauräume die einen gemeinsamen Höhenbezugspunkt als unteren Bezugspunkt erhalten (vergl. rechte Spalte der Tabelle).

Flurnummer	Adresse	Bezugshöhe in m ü. NN
46	Kirchenstraße 5	523,36

48/1	Aschheimer Str. 2	523,48
50	Hohenlindner Str. 1	523,83
52	Kirchenstraße 3	523,81
53	Kirchenstraße 1 Kirchenstraße 1a	
55	Kirchenstraße 6 Zeppelinstraße 2 Zeppelinstraße 4 Zeppelinstraße 4a	523,69
57	Kirchenstraße 4	
58	Kirchenstraße 2	523,85
59	Rathausplatz 1	521,44
60/2 60/11	Bahnhofstraße 3 Bahnhofstraße 3a Bahnhofstraße 3b-c	524,30
60/4	Zeppelinstraße 6	523,75
61	Bahnhofstraße 2	524,11
63	Bahnhofstraße 4	524,00
64	Bahnhofstraße 5 Zeppelinstraße 8 Zeppelinstraße 10 Zeppelinstraße 12	524,09
65	Bahnhofstraße 6	524,33
65/2	Bahnhofstraße 9	523,94
65/3	Bahnhofstraße 7	523,61
65/4	Nähe Emeranstraße	523,85
65/13	Bahnhofstraße 8	523,75
65/15	Bahnhofstraße 4a	524,27
65/18	Bahnhofstraße 6a	523,97
65/19	Bahnhofstraße 6b	523,94
65/20	Bahnhofstraße 6c	523,88
65/21	Bahnhofstraße 6d	523,89

- 1.5 Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Mobilfunktürme, Masten, Antennen), dürfen eine maximale Höhe von 20 m nicht überschreiten, gemessen von dem in der Tabelle gem. Festsetzung B.1.4 jeweils genannten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des obersten Bauteils der baulichen Anlage.
- 1.6 Zusammengesetzte bauliche Anlagen, die aus Gebäuden und baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind bestehen (z.B. zweigeschossiges Gebäude mit aufgesetzter Antenne), dürfen eine maximale Höhe von 20 m nicht überschreiten, gemessen von dem in der Tabelle gem. Festsetzung B.1.4 jeweils genannten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des obersten Bauteils der baulichen Anlage.
- 1.7 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von dem in Tabelle gem. Festsetzung B.1.4 jeweils genannten Höhenbezugspunkt, darf an der Eingangsseite 0,30 m nicht überschreiten.

2. Gestaltung der Dächer

- 2.1 Die **zulässige** Dachneigung wird, soweit in der Planzeichnung keine eigene Festsetzung gem. A.3.1 getroffen wurde, mit 20°-35° festgesetzt.

Als Dachform sind mittensymmetrische Satteldächer, Walmdächer und **Krüppelwalmdächer** mit durchgehender First- und Traufinie zulässig. Als Dacheindeckung ist naturrote Schuppendeckung oder Blecheindeckung zulässig. Zusammengesetzte Baukörper sind in Dachdeckung und Dachneigung einheitlich zu

gestalten. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude und Wintergärten sind profilgleich zu errichten.

Für Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

Andere Dachformen und Dachneigungen als in Ziff. B.2.1 vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand dient oder zur Lösung einer Bauaufgabe mit besonderem Nutzungszweck begründet ist. Diese Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

- 2.2 Dachgauben sind auf Dächern mit einer Dachneigung $\geq 32^\circ$ in der Form des Hauptdaches bis zu einer Ansichtsgröße von 1,8 m x 1,8 m (ohne Dachanteil) zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand zu den seitlichen Dachrändern und untereinander von min. 1,5 m einhalten.
- 2.3 Gegengiebel sind auf Dächern mit einer Dachneigung $\geq 25^\circ$ bis zu einer Breite von maximal einem Drittel der Wandlänge, maximal jedoch 6,5 m Einzelbreite zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe darf durch die Wandhöhe der Gegengiebel um max. 1,5 m überschritten werden. Gegengiebel dürfen die Trauflinie durchbrechen und müssen einen Mindestabstand zu den seitlichen Dachrändern und untereinander von min. 5,0 m sowie einen senkrechten Mindestabstand zum First des Hauptdachs von min. 0,5 m einhalten.
- 2.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachöffnungen ist auf ein Drittel der Dachlänge zu begrenzen.
- 2.5 Ausnahmen von den Festsetzungen B.2.2 – B.2.4 können in Art und Umfang zugelassen werden, sofern sie zu einem denkmalgeschützten Bestand gehören und soweit sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bereits vorhanden waren.

3. Sonstige Gestaltungsfestsetzungen

3.1 Fassadenmaterialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports sind hell verputztes Mauerwerk, geschlammtes oder naturbelassenes Sichtmauerwerk sowie Schalungen aus Holz, Holzwerkstoffen oder zementgebundenen Platten in dezenten Farbtönen zulässig. Materialimitate (z.B. Kunststoffplatten mit Holzmaserung) sind unzulässig. Bei Verglasungen von Fenstern und Wintergärten sind Spiegelverglasungen unzulässig.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Sie sind als senkrechte Holzlatten- bzw. Staketen-, Metallstab- oder Metallgitterzäune sockellos mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch sockellose, hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Für das Rathausgrundstück sind auch Mauern bis 1,6 m Höhe zulässig.

3.3 Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind straßennah im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in bauliche Anlagen oder Gebäude zu integrieren.

3.4 Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur auf den zu öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten Hausseite zulässig. Die Abgrabungen dürfen auf maximal auf einem Drittel der Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m unter GOK. und bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

4. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

- 4.1 Für die Anzahl und Anordnung der erforderlichen Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

- 4.2 Tiefgaragen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,80 m zu versehen. Für diese baulichen Anlagen, darf die festgesetzte Grundfläche bis zu dem in Ziff. B.1.2 festgesetzten Maximalwert für die GRZ überschritten werden. Für den Rathausneubau entfällt die Erdüberdeckung.
- 4.3 Tiefgaragenrampen sind aus Schallschutzgründen einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände (Wand- und Deckenflächen) der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,6$ aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Außenwände von Rampenbauwerken sind vollständig zu begrünen.

5. Grünordnung, Befestigungsflächen

- 5.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Kfz-Stellplätze befestigt wurden, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bereits vorhandene Laub- und Obstbäume können angerechnet werden. Als standortgerechte Baumarten werden die in Ziff. D.1.1 der Hinweise durch Text aufgeführten Arten empfohlen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nach zu pflanzen.

Pflanzgröße: Hochstämme drei-viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 18/20 cm

- 5.2 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdiefe von 1,5 m sicherzustellen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe):	29 - 36 m ³
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe):	21 - 28 m ³
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe):	13 - 20 m ³
Obstbäume:	13 - 18 m ²

- 5.3 Bäume und Baumscheiben im Nahbereich von Verkehrsflächen sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B.: Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.

- 5.4 Zusätzlich sind mindestens 15% der unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen (vorzugsweise entlang der Grundstücksgrenzen mit heimischen Straucharten (Pflanzliste siehe unter D.1.1) zu bepflanzen.

Pflanzgröße: zweimal verpflanzt, Mindestens 0,80 – 1,00 m

- 5.5 Stellplätze und Parkbuchten sowie private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, o. dergl.) oder wassergebunden Decken zu befestigen.

- 5.6 Fensterlose Wände, Müllsammelbehälter, Garagen, Rampenbauwerke und sonstige Nebengebäude sind mit einheimischen Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Rank- und Kletterpflanzen werden einheimische Arten gem. D.1.1 empfohlen.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind nur im EG bis maximal 10 cm unter Unterkante der Fensterbrüstungen der Fenster im 1. OG zulässig. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf 60 cm nicht überschreiten. Auslegerschilder sind bis zu einer Größe von 80 x 80 cm zulässig. Bewegliche Werbeanlagen oder Anlagen mit wechselnden optischen oder akustischen Zeichen sind unzulässig. Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

7. Immissionsschutz

Bei wesentlichen Umbau-, Renovierungs- bzw. Erweiterungsarbeiten an bestehenden Gebäuden sowie bei Neubauten sind folgende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:

- 7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen (Lüftung)
An den Fassaden, an denen in der Nachtzeit der maßgebliche Außen-Schallpegel von 50 dB(A) überschritten wird (vgl. Abbildungen auf den Seiten 5 u. 6, Anhang A der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan, Bericht Nr. 37 536/1 vom 03.03.1998 des Schalltechnischen Beratungsbüros Müller-BBM, Planegg) sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen.
- 7.2 Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße
Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen basierend auf der im Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan vorgenommenen Einteilung in Lärmpegelbereiche (vgl. Seite 3 und 4, Anhang A des Gutachtens) ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 aufweisen. Zur Einhaltung der Innenschallpegel (gilt für alle Aufenthaltsräume) gemäß DIN 4109 muss das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile
- bei Außenschallpegeln tags bis 80 dB, R_w 2 50 dB,
bei Außenschallpegeln tags bis 75 dB, R_w 2 45 dB,
bei Außenschallpegeln tags bis 70 dB, R_w 2 40 dB,
bei Außenschallpegeln tags bis 65 dB, R_w 2 35 dB
- betragen.
- Bei gewerblicher Nutzung (Büronutzung) können die o.g. Schalldämm-Maße um 5dB reduziert werden.

D. Hinweise durch Text

1. Grünordnung, Artenschutz, Mutterboden
Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

1.1 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung, z.B.:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Castania sativa	- Ess-Kastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Ginkgo biloba	- Ginkgo

<i>Populus nigra italica</i>	- Säulen-Pappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Quercus cerris</i>	- Zerr-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

Bäume 2. und 3. Ordnung, z.B.:

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Liquidambar styraciflua</i>	- Amberbaum
<i>Malus communis</i>	- Wildapfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	- Hopfenbuche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Pyrus communis</i>	- Gemeine Birne
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Zelkova serrata</i>	- Zelkove
und alle Obstsorten	

Sträucher und Hecken, z.B.:

<i>Amelanchier ovalis</i>	-gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	-Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	-Weißdorn
<i>Deutzia magnifica</i>	-Deutzie
<i>Euonymus europaeus</i>	-Pfaffenhütchen
<i>Hydrangea</i>	-Hortensie
<i>Ligustrum vulgare</i>	-Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	-Kreuzdorn
<i>Rosa i. S.</i>	-Wildrose
<i>Sambucus nigra</i>	-Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	-Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	-Schneeball
und weitere heimische Sträucher	

Schling- und Kletterpflanzen, z.B.:

<i>Clematis i. S.</i>	-Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	-Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	-Kletterhortensie
<i>Jasminium nudiflorum</i>	-Jasmin
<i>Lonicera caprifolium</i>	-Heckenkirsche
<i>Parthenocissus i. S.</i>	-wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	-Knöterich

- 1.2 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.
- 1.3 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.
- 1.4 Oberboden
Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

2. Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

- 2.1 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Sobald Grundstücke bebaut bzw. Teilungen von Grundstücken vorgenommen werden, ist dies dem VE München Ost zeitnah mitzuteilen. Die Grundstückseigentümer erhalten dann auf Antrag, die Angaben zu den Anschlussstellen. Antragsformulare für die Lieferung von Trinkwasser und die Angaben zur Kanalanschlussstelle sind bei der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage Neufinsing verfügbar und sollten rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung von Anschlüssen gewährleisten zu können.

Sind Abscheider erforderlich, ist schon in der Planungsphase Kontakt mit der VE München Ost aufzunehmen, damit die spezifischen Anforderungen berücksichtigt werden können.

Neuverlegungen von Kanal-Grundstücksanschlüssen sind der VE München Ost anzuzeigen. Entwässerungspläne sind in 2-facher Ausfertigung beim VE München Ost einzureichen, entweder mit dem Bauantrag über die Gemeinde oder direkt bei: gKu VE München Ost, Blumenstraße 1, 85586 Poing.

2.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

Für die Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich. Dies gilt auch für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt München zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der NwFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) erlaubnisfrei, die TRENGW sind einzuhalten. Die Verantwortung der Einhaltung liegt beim Bauherrn bzw. dessen Planer.

Neuere Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Metallen. Eine gezielte, unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit diese Stoffe zurückzuhalten ist hier ebenfalls eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.

Für die Bemessung und Planung im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.

3. Altlasten

Im Planbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten dennoch 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).

4. Abwehrender Brandschutz

- 4.1 Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

- 4.2 Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstuppenraum).

Bei Nachverdichtungen und nachträglichen Anbauten wie z. B. Wintergärten ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg von bestehenden Gebäuden nicht eingeschränkt/verhindert wird. Dies ist für jede Nutzungseinheit zu prüfen.

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr **als 8 Meter** über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

Je Nutzungseinheit muss eine anleiterbare Stelle mit dem erstverfügbaren Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sein ohne dass Pflanzen oder Pflanzenteile entfernt werden müssen.

Die Pflanzen zwischen Feuerwehrezufahren bzw. -Aufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in Bereichen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

- 4.3 Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen: In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

- 4.4 Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwendung von Radioisotopen o.ä.) die auf

Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrenstoffe) einen besonderen Gefahrschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten

5. Sparten (Fernwärme, Gas, Wasser, Strom, Telefon)
- 5.1 Es wird empfohlen die Verkehrsflächen für die Spartenverlegung in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen. Zu Erdgas- und Wasserleitungen ist ein seitlicher Abstand von 1,5 m zu tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern einzuhalten.
Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.
Soweit Versorgungsleitungen in nicht öffentlichem Straßengrund verlegt werden, sind für die einzelnen Versorgungsunternehmen ein entsprechendes Anschluss- und Leitungsrecht einzutragen.
In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.
- 5.2 Die Grundeigentümer haben die Errichtung von Verteilerschränken auf privatem Grund, bündig mit dem Leistenstein zu dulden.
- 5.3 Grundstücke die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden (Schmutzwasser) bzw. muss, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme, zugunsten VE|MO eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, im Grundbuch eingetragen werden (Trinkwasser). Falls Grundstücke später geteilt werden, ist dies zeitnah VE|MO mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann.
Bauherrn können auf Antrag Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen dort rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können. Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Anschlussleitungen und Grundstücksentwässerungsanlagen informieren, um zum einen Beschädigung dieser zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob Ihr Vorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.
Die Verlegung von Wasserleitungen und Kanälen auf bzw. in Tiefgaragen ist nicht möglich. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten. Gebäude mit Tiefgaragen können nur dann an das VE|MO Trinkwassernetz angeschlossen werden, wenn in der Tiefgarage, ein frostfreier, zu einer öffentlichen Straße hin situierter, abschließbarer Anschlussraum vorhanden ist.
Wenn vorhandene Grundstücksanschlüsse nicht mehr verwendet werden können und neue und/oder zusätzliche Grundstücksanschlüsse erstellt werden müssen, sind sämtliche Kosten, auch die im öffentlichen Straßenbereich, vom Grundstückseigentümer zu tragen. Hierzu ist eine Vereinbarung mit VE|MO abzuschließen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, zu beachten. Sind Abscheideanlagen erforderlich, ist bereits in der Planungsphase, Kontakt mit der VE|MO aufzunehmen. Abschließend wird auf das im Trennsystem aufgebaute Entwässerungsverfahren verwiesen, mit der Folge, dass den Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.
6. Baudenkmale, Bodendenkmale
- 6.1 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 6.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und in dessen näherem Umfeld befinden sich eine Reihe von Baudenkmalern. Nach Art. 6 Abs. 1 S.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf insbesondere derjenige einer denkmalrechtlichen

Erlaubnis, der Baudenkmäler beseitigen oder verändern will. Gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 2 DSchG bedarf außerdem einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Darüber hinaus liegt das Bebauungsplangebiet im Bereich des historischen Altortes von Feldkirchen. Im Bereich dieses Altortes sind Bodendenkmäler wie untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile zu vermuten, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühere Ortsgeschichte sind. Nach Art 7 Abs. 1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder angenommen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird zudem auf Art. 8 Abs. 1 DSchG hingewiesen, wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 DSchG bzw. Art. 7 DSchG ist schriftlich bei der Gemeinde Feldkirchen einzureichen, die ihn dann mit ihrer Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München zur Entscheidung vorlegt.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Bayrischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8. Fundstellen

Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Gemeinde zur Einsicht breit gehalten.

Auszug aus der Begründung: (siehe Anlage)

4) Vorgenommene Festsetzungen und Änderungen

4.1 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsgliederung

Um auch weiterhin eine lebendige Ortsmitte mit dem entsprechenden Angebot an Einzelhandel, gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungen und sonstigem Gewerbe zu erhalten, wird im Mischgebiet für weite Teile der Bauräume beidseits der Kirchenstraße in den Erdgeschossbereichen eine gewerbliche Nutzung in differenzierter Weise festgesetzt.

Dabei wird in Bereiche unterschieden, in denen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind, sowie in Bereiche in denen zusätzlich oder auch nur ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind.

In Bereichen, welche keinen Kontakt zu öffentlichen Flächen haben, wurden die zulässigen Nutzungen ausschließlich auf die des § 6 Abs. 2 der Nrn. 1, 3, und 4 BauNVO beschränkt, um dort möglichst wenig Besucherverkehr auszulösen.

Da die Mischgebietsflächen zum Teil eine sehr hohe Dichte mit zahlreichen grenzständigen Gebäuden aufweisen, wird in diesen Bereichen die Wohnnutzung auf die Obergeschosse begrenzt, da im Erdgeschoss durch den direkten Kontakt zu angrenzenden Verkehrsflächen oder mangelhafte Belichtung vielfach keine gesunden

Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird die jeweilige Nutzung mit dem Einschrieb der entsprechenden Signaturen der Planzeichenverordnung konkretisiert.

4.3 Flächen für private Stellplätze und Garagen, Zahl der Wohneinheiten

Der bisherige Bebauungsplan hat nur in einigen wenigen Bereichen die Lage der privaten Stellplätze festgesetzt.

Mit der vorliegenden Änderung wurden nun für jedes Baugrundstück die Anzahl und Lage der Stellplätze festgesetzt. Dabei wurde überwiegend der derzeitige Bestand an Stellplätzen und Garagen berücksichtigt, soweit deren Lage ortsplanerisch und fahrgeometrisch sinnvoll ist.

Da innerhalb des Geltungsbereichs nur in 3 Bereichen Tiefgaragen mit der maximal möglichen Anzahl der Stellplätze festgesetzt wurden (wovon eine auf Fl.-Nr. 60/11 bereits errichtet wurde), wird die Zahl der Wohneinheiten letztlich durch das Angebot an oberirdischen Stellplätzen reguliert. Da dieses Angebot relativ knapp bemessen ist, regelt sich die Zahl der Wohneinheiten nach den nachweisbaren Stellplätzen.

II. Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurfsplan der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Ortsmitte Nordost.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Billigungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen sowie die frühzeitige Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.