

Gemeinde **Feldkirchen**
Lkr. München

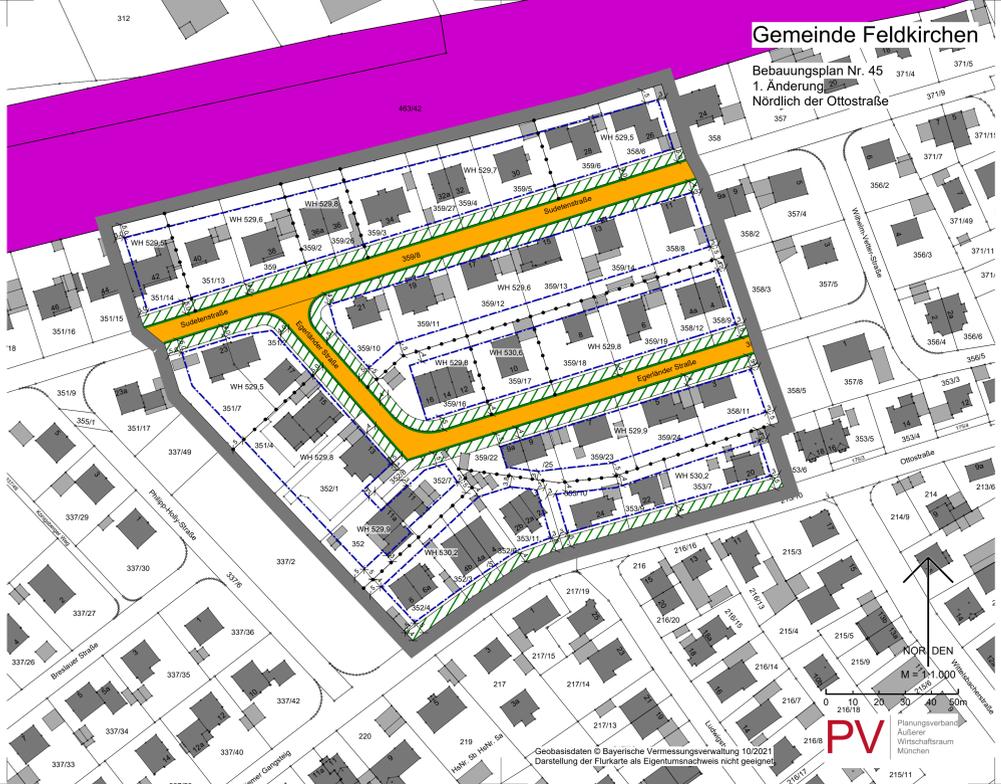
Bebauungsplan **1. Änd. Bebauungsplan Nr. 45**
für das Gebiet nördlich der Ottostraße und des Riemer Gangsteigs und südlich der Bahnlinie München-Simbach

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** QS: Wiß

Aktenzeichen **FEK 2-65**

Plandatum **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.



- Dieser Bebauungsplan **ersetzt** innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplans für das Gebiet nördlich der Ottostraße und des Riemer Gangsteigs und südlich des Bahnlinie, i.d.F. vom 30.09.1959, vollständig.
- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe)
- 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 Außentrepfen, Vordächer, Balkone und Terrassen insgesamt um max. 15% überschritten werden.
 - 3.3 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Wintergärten insgesamt um max. 10% überschritten werden 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 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, durch Außentrepfen, Vordächer, Balkone und Terrassen, durch Wintergärten und durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden und durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
 - 3.5 **WH 529,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 529,8 m ü. NN. Die Wandhöhe wird gemessen bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und 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.
- 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 Außentrepfen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
 - 4.4 Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke muss 350 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 wasserdrüssigen Belägen (wassergebundene Decke, weitflügig verlegtes Pflaster, Schotter) anzulegen.
 - 5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 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 festgesetzt.

- 6 Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer und Flachdächer zulässig.
 - 6.2 Bei Satteldächern, Zeldächern 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/Giebgauben) oder Quergiebel zulässig.
 - 6.5 Der Abstand der Gauben zum Organg muss mind. 1,5 m betragen. Der Abstand der Zwerchgiebel zum Organg muss mind. 3,0 m betragen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf pro Hausseite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
 - 6.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 6.7 Flachdächer sind als extensive Gründächer 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 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 profilig ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 7 Verkehrsflächen**
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.3 Für Zufahrten, nicht überdeckte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 Grünordnung**
- 8.1 Bestehend, zu erhaltender Baumbestand, der bei Ausfall durch einen standortgerechten heimischen Baum, Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm ersetzte werden muss. Laubbäume werden grün und Nadelbäume werden blau 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 zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
 - 8.4 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist je vollendete 250 qm Grundstücksgröße mind. ein heimischer Laubb Baum 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 Wuchsklasse nach zu pflanzen. Bestehende Bäume und Bäume gemäß Planzeichnung können darauf angetrieben werden.
 - 8.5 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
 - 8.6 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.
- 9 Immissionsschutz**
- 10 Bemaßung**
- 10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 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.
- 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.
- 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 flächenhafte Versickerung Priorität einzuräumen. Siickerschächte 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 aufreißendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.
- 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.

- 11 Bahnanlagen
- 11.1 Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen, dies gilt auch während der Bauzeit. Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und sonstigen anerkannten Regeln der Technik vorzusehen und einzuhalten. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreten der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Bauordrührung, zu gewährleisten. Bei Befahrungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Befahrung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nachfolgenden 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. Auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers wird hingewiesen.
- 11.2 Soweit von bestehenden Anpflanzungen Besinrichtungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepflanzung oder beseitigt werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z. B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnhöhe bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.
- 11.3 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/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschritten oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebstauglicher Kabel, Leitungen oder Verrührungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen/an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenaukunft durch die DB AG erforderlich. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Eine Versickerung in Gleisnähe ist zu vermeiden.
- 11.4 Auf die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) der Strecke 5600 München Ost BfH. – Simbach (Inn) wird hingewiesen.

- Altlast hindereuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungs-pflicht 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.hm-muenchen.de
- Die Gemeinde Feldkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Feldkirchen, den
- (Siegel)
- Andreas Janson, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- (Siegel)
- Feldkirchen, den
- (Siegel)
- Andreas Janson, Erster Bürgermeister
8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 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
- (Siegel)
- Andreas Janson, Erster Bürgermeister

- 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 Geruchsmissionen hingewiesen.
- 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 Feuerwehrzufahrt- 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.
- 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
- 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 Gehlitzbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder