



**GEMEINDE FELDKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN 91/03**

**3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 91**

„ORTSMITTE NORDOST“

**FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DURCH TEXT**

Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 11.11.2021

geändert am: 02.02.23 / 25.04.24

Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 91/03, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“, rechtsverbindlich seit dem 19.05.2003, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte Nordost“, rechtsverbindlich seit dem 26.04.2014, sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte Nordost“, rechtsverbindlich seit dem 20.02.2015.

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 Bei der Ermittlung der höchstzulässigen Geschossfläche sind Tiefgaragenrampen, Arkaden und Durchgänge innerhalb der Vollgeschosse zu berücksichtigen.

1.4 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 9,5 m festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe von Nebenanlagen beträgt 3,0 m über Bezugshöhe.

1.5 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	523,69
	Zeppelinstraße 2	
	Zeppelinstraße 4	
	Zeppelinstraße 4a	
57	Kirchenstraße 4	
58	Kirchenstraße 2	523,85
59	Rathausplatz 1	521,44
60/2	Bahnhofstraße 3	524,30
60/11	Bahnhofstraße 3a	
	Bahnhofstraße 3b-c	
60/4	Zeppelinstraße 6	523,75
61	Bahnhofstraße 2	524,11
63	Bahnhofstraße 4	524,00
64	Bahnhofstraße 5	524,09
	Zeppelinstraße 8	
	Zeppelinstraße 10	
	Zeppelinstraße 12	
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

- 1.6 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.
- 1.7 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.
- 1.8 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 Trauflinie zulässig. Als Dacheindeckung ist naturrote Schuppendeckung oder Blecheindeckung zulässig.

Zusammengesetzte Baukörper sind hinsichtlich ihrer Dachdeckung und Dachneigung (**Abweichung max. 5°**) 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 **oder als Schlepp- und Flachdachgauben** 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 auf Dächern mit einer Dachneigung $\geq 32^\circ$ mit einer Maximalbreite von 2,5 m und Maximalhöhe von 2,75 m über Ok. FFB des DG zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand zu den seitlichen Dachrändern und untereinander von min. 4,0 m einhalten.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachöffnungen (inkl. Dachflächenfenster) ist auf ein Drittel der Dachlänge zu begrenzen. **Gauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte dürfen auf einer Dachseite nicht gemischt werden.**

- 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, geschlämmtes 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 Lärm-minderungstechnik entsprechen. Außenwände von Rampenbauwerken sind vollständig zu begrünen.

- 4.4 Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zu errichten. Außerhalb dieser Flächen sind keine zusätzlichen Stellplätze zulässig.

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 200 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 nachzupflanzen.

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 Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

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

- 5.3 Bäume und Baumscheiben im Nahbereich von Verkehrsflächen sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B.: Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden 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, Plannegg) 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.

8. Maßnahmen zur Energieerzeugung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

8.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens zur Hälfte mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Solarmodule sind möglichst als zusammenhängende, klare Fläche (keine Abtreppungen) parallel zur Dachhaut aufzulegen oder flächenbündig in der Dachhaut anzuordnen.

8.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet 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
Castanea sativa	- Ess-Kastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Ginkgo biloba	- Ginkgo
Populus nigra italica	- Säulen-Pappel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus cerris	- Zerr-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Bäume 2. und 3. Ordnung, z.B.:

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

Sträucher und Hecken, z.B.:

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

Schling- und Kletterpflanzen, z.B.:

Clematis i. S.	-Waldrebe
Hedera helix	-Efeu
Hydrangea petiolaris	-Kletterhortensie
Jasminium nudiflorum	-Jasmin
Lonicera caprifolium	-Heckenkirsche
Parthenocissus i. S.	-wilder Wein
Polygonum aubertii	-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 bei den Bauherren 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 Wendeplatzdurchmesser 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 (Sicherheitstreppenraum).

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 Gefahrenschwerpunkt 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. Bauherren 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-, Zustimmung- 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 Baudenkmalern 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.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.2021 die **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.1 Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...2023 hat in der Zeit vom2023 bis2023 stattgefunden.
- 2.2. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von2023 hat in der Zeit vom2023 bis2023 stattgefunden.
- 3.1. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 in der Fassung vom wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3.2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 in der Fassung vom wurde gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis einschließlich **öffentlich ausgelegt**.
4. Mit der Bebauungsplanfassung vom erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom bis
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt
Feldkirchen b. München, den.....

Siegel

.....
Andreas Janson, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ i. d. F. vom wurde am gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt** gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen b. München, den

Siegel

.....
Andreas Janson, Erster Bürgermeister