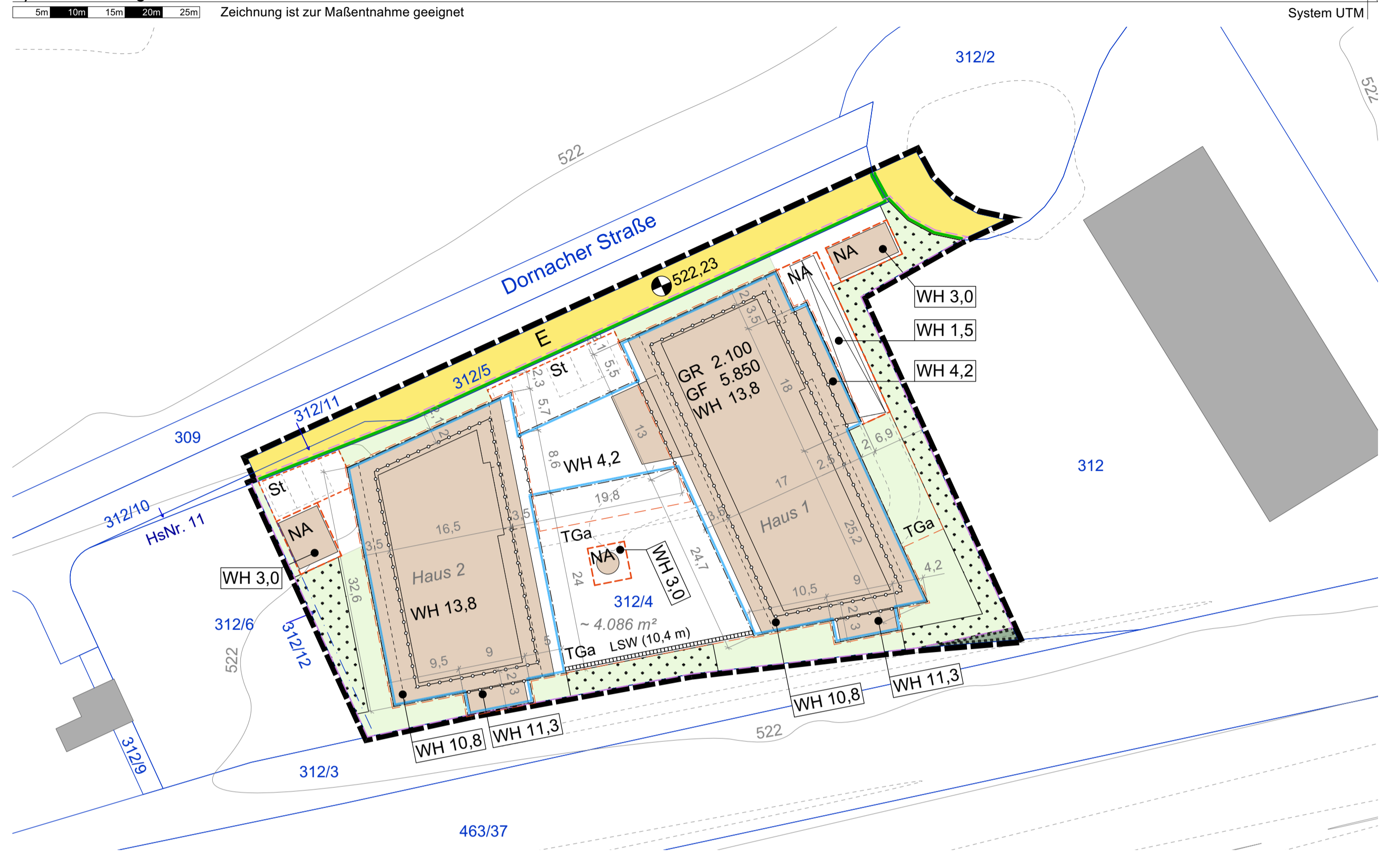


Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich südlich der Dornacher Straße nördlich der Bahnlinie München - Mühldorf umfasst die Flurstücke 312/4, 312/11 und 312/12 sowie Teillflächen der Flurstücke 312/2 und 312/5 der Gemarkung Feldkirchen.

A) Planzeichnung



A) Festsetzung durch Planzeichen

- A.1 Allgemeines: A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, A.1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, A.1.3 Maßzahl als Festsetzung (z.B. 3.3 m)
A.2 Art der Nutzung: A.2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
A.3 Maß der Nutzung: A.3.1 GR 2.100 max. zulässige Grundfläche gem. Planeinschrieb (z.B. 2.100 m²), A.3.2 GF 5.650 max. zulässige Geschossfläche gem. Planeinschrieb (z.B. 5.800 m²)
A.3.3 WH 13,8 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 13,8 m)
A.3.4 522,23 Bezugspunkt Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull (nach DHHN2016) (z.B. 522,23 m über NHN)
A.3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
A.3.6 Baugrenzen
A.3.7 NA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
A.3.8 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
A.3.9 TGA Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
A.4 Verkehr: A.4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche, A.4.2 Straßenbegrenzungslinie
A.5 Immissionsschutz: A.5.1 LÄMSCHUTZWAND Höhe in m über Bezugspunkt nach A.3.4
A.6 Grünordnung: A.6.1 zu begrünende Flächen des Baugrundstücks, A.6.2 zu begrünende Flächen des Baugrundstücks - Gehölzsaum

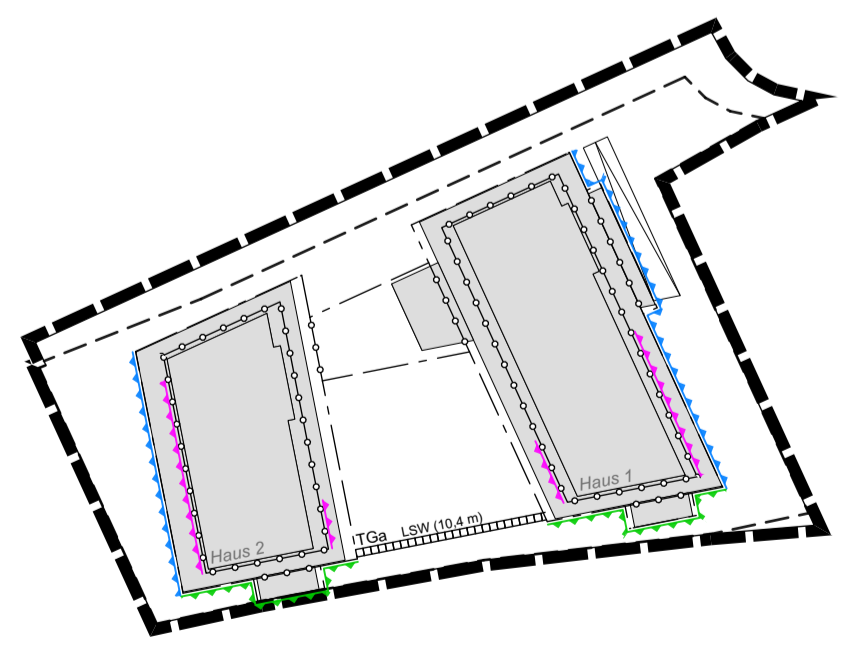
B) Nachrichtliche Übernahmen

- B.1 Geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG

C) Festsetzungen durch Text

- C.1 Art der Nutzung: C.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet nach A.2.1 sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig: -Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
C.2 Maß der baulichen Nutzung: C.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und die maximal zulässige Wandhöhe in Metern festgesetzt. C.2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (z.B. Keller, Dachgeschosse) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswänden, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. C.2.3 Die gem. A.3.2 zulässige GF darf durch Loggien als verglaste Vorbauten im Sinne A.5.3 um bis zu 350 m² überschritten werden. C.2.4 Die gem. A.3.1 zulässige GR darf durch folgende Anlagen um bis zu 830 m² überschritten werden: - Garagen - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO; - Stellplätze und Zufahrten
C.2.5 Eine weitere Überschreitung der Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. C.2.6 In Bereichen mit einer zulässigen Wandhöhe nach A.3.3 von 10,80 m darf diese durch baurechtlich notwendige Absturzicherungen um bis zu 50 cm überschritten werden, sofern diese Absturzicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
C.3 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen: C.3.1 Die vermaßten Baugrenzen nach A.3.6 und Flächenabgrenzungen nach A.3.9 dürfen durch Lichtschächte, welche nicht über die geplante Geländeoberfläche hinausragen und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Ein Abstand von mind. 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist jedoch einzuhalten.
C.3.2 Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO mit einer Grundfläche über 1 m² sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen nach A.3.7, A.3.8 und A.3.9 entsprechend den jeweiligen Zweckbestimmungen zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen. Diese sind innerhalb und außerhalb der Bauraume zulässig.
C.4 Abstandflächen: C.4.1 Im gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsfächentiefen, die sich aus den Festsetzungen, insbesondere den Baugrenzen und der zulässigen Höhenentwicklung, ergeben.
C.5 Örtliche Festsetzungen: C.5.1 Dächer C.5.1.1 Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 7° zulässig.

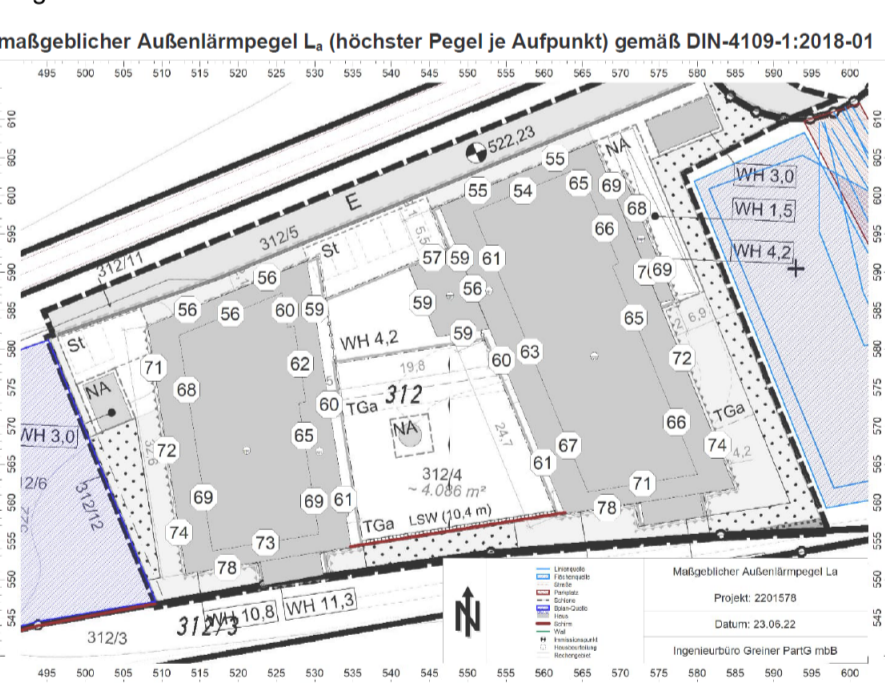
- C.5.1.2 Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig. C.5.1.3 Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Kamine, Entlüftungen, Dachausstiege, Antennen und Satellitenempfangsanlagen, sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig. C.5.1.4 Als Dacheindeckung sind bei Dächern über 10 m² ausschließlich Gründächer zulässig. C.5.1.5 Für Dächer bis 10 m² ist Dacheindeckung freigestellt. C.5.1.6 Abweichend von C.5.1.4 sind im 2. Obergeschoss, direkt angrenzend an Wohnungen und direkt von diesen Zugänglich auch Dachterrassen zulässig. C.5.2 Solaranlagen C.5.2.1 Auf der Dachfläche ist auf einer Fläche von min. 180 m² (Panneifläche) eine Solaranlage zu errichten. C.5.2.2 Gebäudeunabhängige Solaranlagen in den Freianlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. C.5.3 Abgrabungen und Aufschüttungen C.5.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen außerhalb der Straßenverkehrsflächen eine Differenz von 0,5 m zum natürlichen Gelände nicht überschreiten. C.5.3.2 Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein. C.5.4 Einfriedungen C.5.4.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich mit sommer- oder wintergrünen Laubgehölzen oder Eiben hinterpflanzte Zäune als Holz-, Stabmatten oder Maschendrahtzäune zulässig. C.5.4.2 Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m über dem realisierten Gelände nicht überschreiten. C.5.4.3 Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. C.5.4.4 Abweichend von C.5.4.1 und C.5.4.3 sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 0,6 m und einer Länge von 15 m zulässig. C.5.5 Werbeanlagen C.5.5.1 Lichtwerbung sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig. C.5.5.2 Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden zulässig. C.5.6 Stellplätze C.5.6.1 Für das Vorhaben sind unabhängig der Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen 7 oberirdische und 40 Unterirdische Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. C.6 Grünordnung C.6.1 Die zu begründenden Flächen des Baugrundstücks nach A.6.1 sind als extensive Wiesenflächen mit standortgerechtem und heimischem Saatgut herzustellen. C.6.2 Auf der zu begründenden Flächen des Baugrundstücks - Gehölzsaum nach A.6.2 ist ein lückiger Gehölzsaum mit mind. 25 Stück standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen z.B. folgende Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. C.7 Immissionsschutz C.7.1 Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des gesamten Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden, mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. C.7.2 Abbildung Immissionsschutzmaßnahmen (Maßstab 1:1.000)



- C.7.2.3 An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden (3. OG) in der Abbildung Immissionsschutzmaßnahmen sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Schallschutzwandfenster mit ausreichend hoher Schalldämmung vorzusehen. C.7.2 Entlang des Planzeichens nach A.5.1 ist zwischen den westlich und östlich angrenzenden Gebäuden lückenlos eine Schallschutzwand zu errichten. C.7.3 Durch Schallschutzmaßnahmen an den nach C.7.2 gekennzeichneten Fassaden muss gewährleistet werden, dass bezüglich der Verkehrsgläusche die Lärmintensitätswerte in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und bezüglich der Gewerbeläusche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. C.7.4 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 bzw. 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schalldämmenden fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. C.8 Erschütterungsschutz C.8.1 Zur Reduzierung insbesondere der sekundären Luftschallemissionen müssen die Deckeneigen- und Estrichstrahlfrequenzen folgende Werte aufweisen: C.9 Artenschutz C.9.1 Gehölzfällungen und Gebäudeabbrüche sind außerhalb der Brutzeit (nicht zwischen 1. März und 1. Oktober) durchzuführen. C.9.2 Während der Bauphase ist durch eine allseitige Zäunung des Vorhabenbereichs sicher zu stellen, dass keine Tiere (Wechselkröten) einwandern. C.9.3 Eingriffe in einem Abstand von weniger als 7 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind außerhalb der Überwinterungsphase (nicht zwischen Oktober bis Ende März) durchzuführen. D) Hinweise durch Planzeichen D.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer D.2 Bestehende Flurstücksgrenzen Aufzuheben D.3 Bestehende Baukörper - Haupt- und Nebenanlagen D.4 Vorgeschlagene Baukörper D.5 Vorgeschlagener Standort Stellplätze D.6 Vorgeschlagener Standort Tiefgaragenabfahrt D.7 Eigentümerweg D.8 Höhenlinien in 0,5 m Schritten; angegebene Höhen in Metern über NHN (DHHN2016)

E) Hinweise durch Text

- E.1 Hinweise zur Grünordnung E.1.1 Nach den Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGG (AGBGG) Art. 47 ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m überschreiten ein Pflanzabstand von 2,0 m zu benachbarten Grundstücken einzuhalten. E.1.2 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird empfohlen folgendes Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum bei Baumpflanzungen vorzusehen: E.2 Hinweise zum Immissionsschutz E.2.1 Den Festsetzungen zum Immissionsschutz A.5 und C.7 liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220157 / 5 vom 17.02.2022 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgläusche und Gewerbeläusche zugrunde. E.2.2 - Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'\_{a,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der nachfolgenden Darstellung aus der oben genannten schalltechnischen Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgläusche dargestellt. E.3 Hinweise zu Bodendenkmälern E.3.1 Im Geltungsbereich bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. E.3.2 Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. E.3.3 Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. E.4 Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen E.4.1 Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder lokalen Überflutungen kommen. E.4.2 Die Gebäude im Planungsbereich sind durch entsprechende Maßnahmen vor Schäden in diesem Zusammenhang zu schützen (z.B. Tiefgaragenzufahrten, Gebäude einschließlich Lichtschächte wasserdicht bis bis 25 cm über dem umliegenden Gelände, wasserdichte Keller, Geländemodellierung mit Gefälle von den Gebäuden weg). E.4.3 Die Tiefgarage ist wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schlappwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.



- E.5 Hinweise zur Entwässerung und Versickerung E.5.1 Unverschlussten Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belobte Bodenzone zu versickern. E.5.2 Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungszustand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. E.5.3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. E.5.4 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff. entsprechen. E.5.5 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. E.6 Hinweise zu DIN-Vorschriften und anderen Rechtsnormen E.6.1 Zitierte DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen liegen zu den allgemeinen Geschäftszeiten im Rathaus-Bauamt zur Einsicht aus. E.7 Hinweise zum Brandschutz E.7.1 Feuerwehru- bzw. umfahren sind gemäß der DIN 14090 "Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr" zu errichten. E.8 Hinweise zu Immissionen der Landwirtschaft E.8.1 Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. E.9 Hinweise zu Ver- und Entsorgungsleitungen E.9.1 Grundstätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. E.10 Hinweise zum Artenschutz E.10.1 Im Hinblick auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungseinrichtungen wird auf §41a BNatSchG hingewiesen. E.10.2 Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11 a BayNatSchG). E.10.3 Zum Schutz von Bögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10% aufweisen.

F) Verfahrensvermerke
Die Gemeinde Feldkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" beschlossen.
Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" mit Begründung, in der Fassung vom ....., wurde am ..... durch den Gemeinderat gebilligt.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" mit Begründung, in der Fassung vom ....., wurde am ..... vom Gemeinderat gebilligt.
Mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... wurde die Fassung vom ..... des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Feldkirchen, den ..... (Siegel)
Andreas Janson, 1. Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
Feldkirchen, den ..... (Siegel)
Andreas Janson, 1. Bürgermeister
Gemeinde Feldkirchen
LANDKREIS München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
Geltungsbereich: Flurstücke 312/7; 312/11; 312/12 Teillflächen Flurstücke 312/2; 312/5
Planung: WÜSTINGER RICKERT
Satzung vom ..... in der Fassung vom .....