



Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung „Gebiet westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges und östlich der Bebauungsreihe an der Oberndorfer Straße“

Begründung

15.01.2026

Anlass der Aufstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines 2 m hohen Gabionenzaunes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 geprüft.

Grundsätzlich sind Mauern und Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,0 m nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Eine solche Rechtsnorm ist der Bebauungsplan Nr. 101. Dieser regelt unter den Festsetzungen durch Text A 8.4, dass entlang der Oberndorfer Straße in einem Grundstücksstreifen von 4 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, Einfriedungen unzulässig sind.

Folge dieser Regelung sind unter anderem, dass Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m erreichen könnten, auch als Mauern ausgebildet sein können, einen Sockel besitzen dürfen und keine Durchlässigkeit für Kleintiere besitzen müssen. Wichtig war damals ausschließlich, dass die Einfriedungen einen Abstand von 4,0 m zur Oberndorfer Straße einhalten.

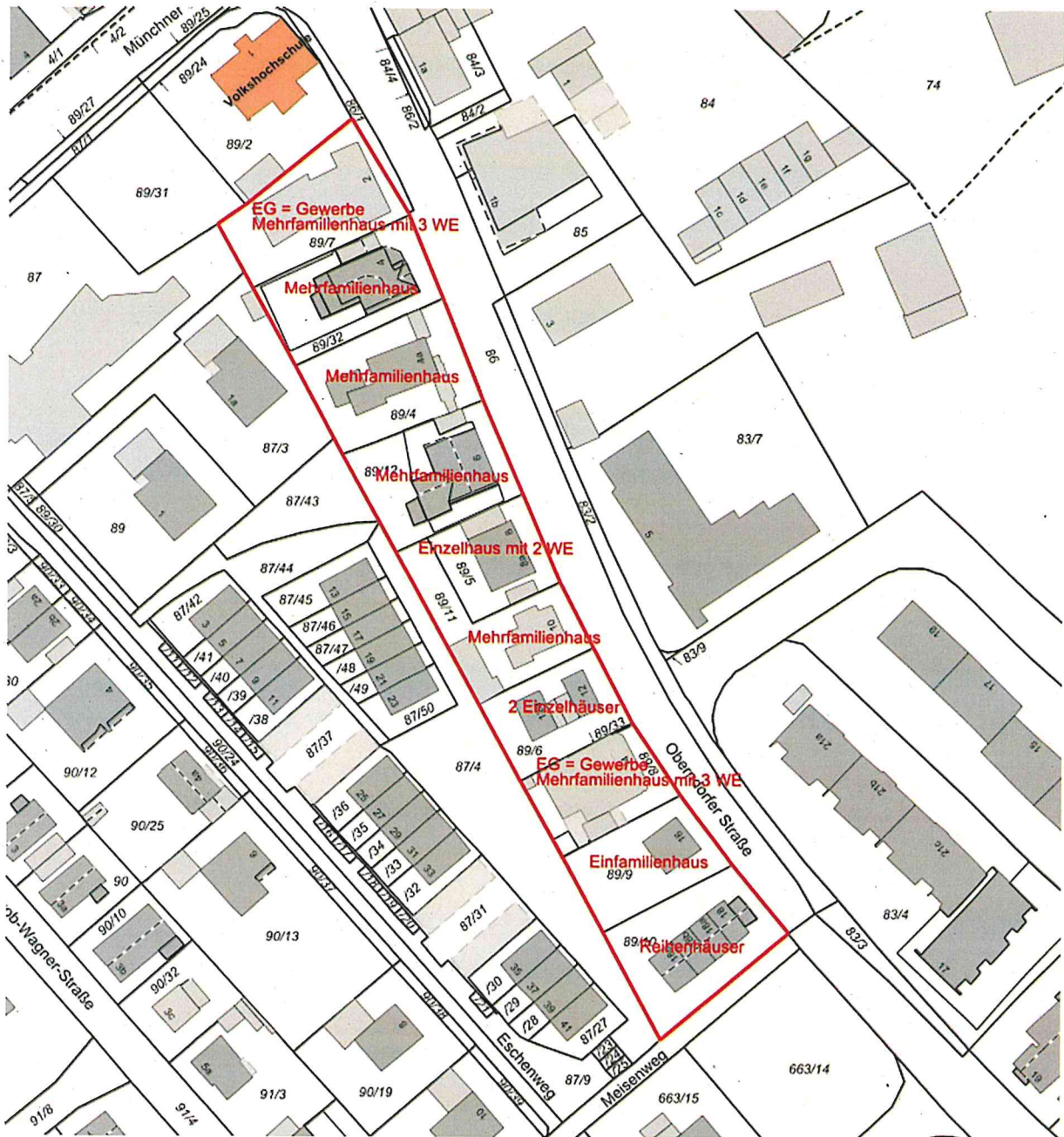
Die Baustruktur wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 durch die Festsetzung der Bauweise bestimmt. Des Weiteren wurden relativ eng gefasste Baugrenzen festgesetzt. Zur Oberndorfer Straße hin wurde überwiegend eine Bauflucht mit 3 bis 4 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten. Auch wenn in der Begründung nicht auf die Festsetzung zu Einfriedungen eingegangen wird, ist zu vermuten, dass eine Eingrenzung der Vorgärten in diesem Bereich nicht gewünscht war. Vielmehr scheint der Planungswille darauf zu liegen, dass eine geschlossene Einfriedungsreihe entlang der Oberndorfer Straße nicht

Oberndorfer Str. 4a	Mehrfamilienhaus (3 WE)
Oberndorfer Str. 6	Mehrfamilienhaus (4 WE)
Oberndorfer Str. 8 + 8 a	Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten („Doppelhaus“)
Oberndorfer Str. 10	Mehrfamilienhaus (2 WE)
Oberndorfer Str. 12 + 12 a	2 Einfamilienhäuser
Oberndorfer Str. 14	EG = Gewerbe, 3 Wohneinheiten
Oberndorfer Str. 16	Einfamilienhaus
Oberndorfer Str. 18, 18 a-c	4 Reihenhäuser

Die Einhaltung der Festsetzung würde bedeuten, dass max. ein Gartenhaus je Grundstück möglich wäre. Dies ist gerade in dieser Gemengelage weder sinnvoll noch praktikabel. Die Festsetzung wird deshalb entsprechend angepasst. So wird unter den jeweiligen Gebäudeformen unterschieden und die Größe der Nebenanlage den Nutzungsbereichen angepasst. Jede Wohneinheit, die einen Gartenanteil besitzt, soll künftig die Möglichkeit haben ein Gartengerätehaus zu errichten. Weiterhin wird bei Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern mit kleineren Gartenanteilen die Größe der Nebenanlage auf max. 5 m² reduziert, bei Einfamilienhäusern kann das Gartenhaus eine Grundfläche von max. 3 % der Grundstücksgröße, jedoch max. 15 m² ausmachen.

Die im Bebauungsplan enthaltene Regelung (A. 4.3 nur Einzelhäuser als Haustyp der offenen Bauweise) ist nicht mit der in der Realität vorhandenen Bebauung deckungsgleich. Die Zielsetzung des Änderungsbebauungsplanes war vorwiegend die Regelung der Einfriedungen. Aufgrund vorgebrachter Anregungen wurde der Änderungsbebauungsplan im Verfahren um Regelungen zu Nebenanlagen ergänzt. Weder die grundsätzliche Revision des Bebauungsplans noch dessen Praktikabilitätsprüfung waren Zielsetzung der textlichen Änderung.

Die Situierung der Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Fläche wird nicht näher definiert, die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind jedoch einzuhalten.



Quelle: RiWA GIS, Geltungsbereich BP 101 mit bestehender Bebauung

DIN-Normen:

Schließlich wurde festgestellt, dass im Bebauungsplan auf VDI-Richtlinien verwiesen wird. VDI-Richtlinien sind lt. aktueller Rechtsprechung (OVG Koblenz (8. Senat), Urteil v. 13.01.2024 – 8C 10495/22.OVG) mit den DIN-Vorschriften gleichzusetzen. Verweist ein Bauleitplan auf eine VDI-Richtlinie oder eine DIN-Norm (außerstaatliches Regelwerk) und ergibt sich erst aus dieser, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, so ist dem Verkündungserfordernis nur Rechnung getragen, wenn der Satzungsgeber sicherstellt, dass die Betroffenen von dieser Vorschrift Kenntnis erlangen können. Ergibt sich aus der Planurkunde bzw. aus der Bekanntmachung kein Hinweis darauf, liegt ein Verkündungsmangel.

Dies wird durch diese Änderung ergänzt und als Hinweis aufgenommen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung ersetzt den seit 09.09.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 Gebiet westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges und östlich der Bauungsreihe an der Oberndorfer Straße hinsichtlich der in der 1. Änderung enthaltenen Regelungen. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen unverändert.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets:

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Feldkirchen, nahe der Kreuzung der Kreisstr. M 18 (Münchner bzw. Hohenlindener Straße) mit der B471 (Oberndorfer Straße). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.900 m² und stimmt mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 überein.

Erschlossen wird das Planungsgebiet über die Oberndorfer Straße (B471). Eine relativ kleinteilige, überwiegend zweigeschossige Bebauung prägt die Westseite der Oberndorfer Straße. Entlang der Südseite des Planungsgebiets verläuft der Meisenweg, der als Fuß- und Radweg ein Teilstück der fußläufigen Verbindung von der Oberndorfer Straße über den Jakob-Wagner- und der Wendelsteinstraße in die freie Landschaft darstellt.

Planfertiger:

Gemeinde Feldkirchen

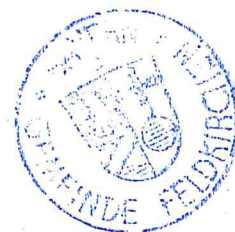
Rathausplatz 1

85622 Feldkirchen

Feldkirchen b. München, den 26.03.2026.....

A. Janson

.....
Andreas Janson, Erster Bürgermeister



Siegel