



BEBAUUNGSPLAN NR. 91 „Orts- mitte Nordost- Fl.Nr. 64 T“

4. Änderung

Die Gemeinde Feldkirchen erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10, sowie § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in den jeweils gültigen Fassungen, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fertigungsdaten

Entwurf: 26.03.2026

Geändert:

Planverfasser :

Gemeinde Feldkirchen

Bauamt




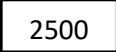




Rathausplatz 1

85622 Feldkirchen

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ und seiner Änderungen behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch diese Bebauungsplanänderung innerhalb ihres Geltungsbereichs geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ wird für seinen Geltungsbereich in seinen Festsetzungen durch diesen Bebauungsplan wie folgt geändert:



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|-------|---|---|
| 1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 2 | | Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung
sozialen Zwecken dienende Gebäude, Kinderbetreuung |
| 3. |  | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
z.B. Kinderbetreuung |
| 5. |  | Baugrenze |
| 6. |  | maximal zulässige Geschoßfläche pro Bauraum in m ²
z.B. 2.500 m ² |
| 7. | <u>850</u> | maximal zulässige Grundfläche pro Bauruam in m ² ,
z.B. 800 m, Abweichend zu § 19 Abs. 4 BauNVO
wird eine Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen
um mehr als 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90
zugelassen. |
| 11. | DN 45° | zulässige Dachneigung, z.B. 45°
(s. auch Festsetzung B.2.1) |
| 16.1. | b4 | besondere Bauweise: einseitiger Grenzanbau an die
Straßenbegrenzungslinie zulässig |
| 22. |  | öffentliche Verkehrsfläche |
| 23. |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 27. |  | Bäume, zu erhalten |
| 31. |  | Maßzahl in Metern, z.B. 11 m |

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.3. Abgrabungen am östlichen Bauraum sind mit einer Tiefe von max. 3 m, einer Breite von max. 11,50 m und einer Länge von max. 40 m zulässig. Die Ausbildung eines weiteren Vollgeschosses im Untergeschoss ist nicht zulässig.

1.4. Für den östlichen der beiden von der Änderung erfassten Bauraum wird eine Grundfläche von max. 870 m² festgesetzt.

1.5. Für den östlichen der beiden von der Änderung erfassten Bauraum wird eine Geschossfläche von max. 2.610 m² festgesetzt.

1.6. Für den östlichen der beiden von der Änderung erfassten Bauraum wird eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt.

1.7. Für den östlichen der beiden von der Änderung erfassten Bauraum wird eine Wandhöhe von max. 9,75 m, bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt gemäß Festsetzung durch Text Nr. 1.4 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91, festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.8. Zu den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken sind die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geltenden Abstandsflächen einzuhalten.

Davon ausgenommen ist der nordöstliche Bereich des Gebäudes im östlichen Bauraum in dem an die Straßenbegrenzungslinie angebaut werden darf (A. 16.1). Ebenfalls ausgenommen davon ist der Vorsprung des Gebäudes im westlichen Bauraum.

Zwischen den Bauräumen im Geltungsbereich regelt der vorliegende Bebauungsplan die Tiefen der Abstandsflächen durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, deren Vermaßung und durch die zulässige Höhenentwicklung.

2. Gestaltung

2.1 Die zulässige Dachneigung des Gebäudes im östlichen Bauraum wird mit 11 – 35 Grad festgesetzt. Als Dachform sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer als auch asymmetrische und versetzte Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

Für Nebenanlagen und erdgeschossige Anbauten sind auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer bis max. 15 Grad Dachneigung zulässig.

5.2.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Verlust oder Ausfall oder wenn aufgrund der Baumaßnahme eine Entfernung unvermeidbar ist, sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode bzw. Beendigung der Baumaßnahme in einer gleichwertigen Art derselben oder einer größeren Wuchsordnung nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualitäten sind Punkt 6.2 zu entnehmen.

C) HINWEISE



Nebenanlage nach § 19 Abs. 4 BauNVO

18.1.

Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und / oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

23.1.

In Bereichen mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausbildung und Größe der für die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Versickerungsanlagen im Baugenehmigungsverfahren und ebenso in den Unterlagen zu einer Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO nachzuweisen sind, und dass die Gemeinde sich insbesondere im Hinblick auf den Nachweis der ordnungsgemäßen Versickerung des Niederschlagswassers vorbehält, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu verlangen.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Gem. geotechnischem Kurzbericht der KDGeo, München, vom 25.02.2023 ist für die Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen ein Bemessungs-kf-Wert von $k = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ anzusetzen.

Werden im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtungen verlehmt Kiessande angetroffen, müssen diese aus dem Einflussbereich der Versickerungsanlagen entfernt und gegen gut versickerungsfähige Kiessande ersetzt werden oder die Versickerungsanlagen müssen in anderen Bereichen positioniert werden.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebungundleitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).

Als Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen sind Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

24. Denkmalpflege

1. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und sind der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenständevorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

25. Bodenschutz

1. Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
2. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
3. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

26. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist

unverzögerlich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

27. Beleuchtung

1. Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
2. Im gesamten Geltungsbereich sind insektenfreundliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) einzubauen.

Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit V-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

28. Brandschutz

Auf das Kompendium für den Brandschutz, herausgegeben vom Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.3 – Brandschutzdienststelle (Stand 09/2023) wird hingewiesen

29. Grünordnerische Empfehlungen

1. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem § 202 BauGB der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.
2. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

30. Artenschutz

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen in § 39 BNatSchG hingewiesen. Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und Sanierungen sowie sonstigen Arbeiten an den Fassaden ist eine artenschutzrechtliche ntersuchung durch eine geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütenden Fledermausvorkommen und gebäudebrütenden Vogelarten durchgeführt werden. Es sind hierzu alle geeigneten Strukturen wie z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potenzielle Spalten und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. m artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs.

5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutzmaßnahmen umzusetzen.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

31. Sparten

Telekommunikation-, Erdgas-, Wasser-, Abwasser-, Stromversorgungsanlagen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikations- und anderen Erschließungsanlagen wie Erdgas-, Wasser-, Abwasser- und Stromversorgungsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Sparten vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den einzelnen Spartenlinien jederzeit möglich ist.

Die vorhandene Überdeckung der Strom- und Erdgasversorgungsanlagen darf durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändert werden. Weiterhin dürfen Hausanschlussleitungen nicht mit Wintergärten o.ä. überbaut werden.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Spartenträger angezeigt.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Spartenlinien nicht behindert werden. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m (zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante) zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerken.

32. Normen und Vorschriften:

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN Vorgaben, Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung Gemeinde zur Einsichtnahme bereit und können zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Bauamt eingesehen werden. Sie können auch über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt archiviert.

D) AUSFERTIGUNG UND BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Gemeinderat Feldkirchen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

.....
Janson, Erster Bürgermeister

Siegel

Der Beschluss über die Bekanntmachung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Internet erfolgte am gleichen Tag.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom kann ab im Rathaus Feldkirchen, Bauamt, Rathausplatz 1, 85622 Feldkirchen, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

.....
Janson, Erster Bürgermeister

Siegel