

Gemeinde

**Feldkirchen**  
Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 98 b – Bauland für Einheimische

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-46

Bearb.: Ang

Plandatum

24.02.2015

08.10.2015

**Begründung**

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen ist das Planungsgebiet **bis auf eine kleine Teilfläche im Osten, die als Mischgebiet ausgewiesen ist**, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit **in dieser Teilfläche MI nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, berichtigt.**

Im Rahmen des Nachverdichtungskonzepts wurde dieser Bereich als der Bereich angesehen der mit hoher Priorität zu entwickeln ist, noch vor den anderen im FNP bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Für den Planungsbereich selbst existiert bisher noch kein Bebauungsplan. Für den westlich angrenzenden Bereich existiert der seit 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 98 A **östlich grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Mischgebiet an der Aschheimer Straße“ an.**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche (wie im vorliegenden Fall) gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind.

Der mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben. Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zum Schutz und zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.

## 2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Nachfrage sowohl nach günstigem Wohnraum im Geschosswohnungsbau, als auch nach Reihen- und Doppelhäusern ist in der Gemeinde groß, wie eine Umfrage aus dem Jahr 2014 bestätigt hat. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat die bisher noch nicht überplante, aber sich im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche an der Beethovenstraße nun zu überplanen. Gewünscht ist, im Anschluss an die bestehenden Geschosswohnungsbauten entlang der Aschheimer Straße Geschosswohnungsbau zu errichten und daran westlich anschließend, bis zu dem bereits realisierten Einheimischenmodell, Reihen- und Doppelhäuser einzuplanen.

Damit erfüllt die Gemeinde einerseits ihre Aufgabe für stabile Bewohnerstrukturen zu sorgen und zum anderen will die Gemeinde damit die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützen.

Die nun vorliegende Planung bedingt aus Immissionsschutzgründen die Aufgabe der bisher im nördlichen Plangebiet gelegenen provisorischen Spielwiese.

## 3 Inhalt des Bebauungsplans

### 3.1. Art der Nutzung

Das ebene Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1,69 ha befindet sich nördlich der Beethovenstraße, östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße und westlich der Clara-Schumann-Straße, am nördlichen Ortsrand von Feldkirchen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen ist das Planungsgebiet **bis auf**

eine kleine Teilfläche im Osten, die als Mischgebiet ausgewiesen ist, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit in dieser Teilfläche MI nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Maß der Nutzung

In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung für die Reihen- und Doppelhäuser über die Regulierung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) je Baugrundstück und die festgesetzte Wandhöhe bestimmt. Im Bereich der Einzelhäuser wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl festgesetzt, die in den ausgewiesenen Bauräumen realisiert werden kann. Damit ergibt sich im Bereich der Reihenhäuser eine GRZ von ca. 0,26, im Bereich der Doppelhäuser eine GRZ von ca. 0,24 und im Bereich der Einzelhäuser eine GRZ von 0,30.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei den Reihen- und Doppelhäusern um max. 100 % (GR<sub>2</sub>) und bei den Einzelhäusern bis zu einer GRZ von maximal 0,8 (GRZ<sub>2</sub>) überschritten werden. Der Überschreitungsgrad bis zu einer GRZ von 0,8 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei den Einzelhäusern wird dadurch relativiert, dass die Tiefgarage mit 0,80 m Humus überdeckt werden muss.

Zudem darf die festgesetzte Grundfläche für den Bau von Wintergärten bei den Reihen- und Doppelhäusern um 10% überschritten werden. Die Wintergärten dürfen jedoch nur eingeschossig errichtet werden.

Da die Bauräume eng gezogen sind dürfen diese, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden, für die Wintergärten um max. 2,5 m überschritten werden. Bei profilgleich an Kommungrenzen gebauten Wintergärten kann auf die Einhaltung von Grenzabständen verzichtet werden. Die Wandhöhe an der Traufe darf 2,50 m nicht überschreiten. Die weitere Überschreitung der Baugrenze um max. 1,50 m Tiefe und 3 m Länge ausschließlich für Treppenhäuser und Eingangsüberdachungen wird aus den o.g. Gründen zusätzlich für zulässig erklärt.

Für die Reihen- und Doppelhäuser werden zwingend zwei Vollgeschosse mit einer traufseitigen Wandhöhe von zwingend 6,50 m festgesetzt um zu verhindern dass zwei unterschiedlich hohe Doppelhaushälften entstehen die gestalterisch unbefriedigend in Erscheinung treten würden. Diese Höhenentwicklung passt sich der umgebenden Bebauung an und nimmt die städtebauliche Struktur der umgebenden Wohnbebauung auf. Die Wandhöhe für das zweite Geschoss bei den Einzelhäusern darf max. 6,50 m betragen, die für das dritte Vollgeschoss darf sie traufseitig maximal 8,50 m betragen. Die Wandhöhen werden gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Um das dritte, zurückgesetzte Geschoss bei den Einzelhäusern nicht zu wuchtig in Erscheinung treten zu lassen wird festgesetzt, dass über dem zweiten Obergeschoß als Abschluss der Terrassen nur Geländer zulässig sind.

### 3.3 Wohneinheiten, Bauweise

Der Bebauungsplan versucht sowohl die westlich angrenzende Reihen- bzw. Doppelhausbebauung, als auch die östlich angrenzende Bebauung mit Einzelhäusern weiterzuführen und damit die bisherige „Lücke“ in der Bebauung städtebaulich harmonisch zu schließen.

Im Bereich der Einzelhäuser sind unterschiedlich große Wohnungen vorgesehen die den unterschiedlichen Wünschen der Einheimischen entsprechen. Für die zweigeschossigen Reihenhäuser mit jeweils 70 qm Grundfläche und für die Doppelhaushälften mit jeweils 80 qm Grundfläche ist nur eine Wohneinheit zulässig. Damit ist

jedoch nicht ausgeschlossen, dass ein Familienmitglied aufgenommen werden kann, nur eben nicht in einer abgeschlossenen Wohneinheit.

Je Baugrundstück ist eine Nebenanlage im Gartenbereich von max. 6 qm zulässig für die Unterbringung der z.B. der Gartenmöbel oder des Rasenmähers.

### 3.4 Bauliche Gestaltung

Die festgesetzten Reihen- und Doppelhäuser müssen zwingend zweigeschossig errichtet werden. Für diese beiden Gebäudetypen ist ausschließlich Satteldach mit einer Dachneigung von 32°-36° zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss dabei über die Längsseite des Gebäudes verlaufen, wobei Doppelhäuser als ein Gebäude zu betrachten sind.

Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel sowie Standgiebel dürfen in der Summe pro Hausseite eines Teils einer Hausgruppe bzw. einer Doppelhaushälfte ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten und sind damit bezogen auf die Gesamtdachlänge untergeordnet. Die Wandhöhe darf in diesen Bereichen maximal 7,50 m betragen. Aus gestalterischen Gründen muss der Abstand der Gauben zum Ortgang mindestens 2,00 m betragen. Die Breite der Gauben darf maximal 1,50 m betragen.

### 3.5 Verkehr, Garagen/Stellplätze

Pro Doppelhaushälfte bzw. Teil einer Hausgruppe sind zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei bei den Reihenhäusern nur jeweils ein Garagenplatz zulässig ist. Für **die Einzelhäuser** sind bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz, bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze, und über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplätze bei den Doppel- Reihenhäusern sind jeweils so angeordnet, dass nur eine Zufahrt für jeweils 4 Stellplätze von der Straße aus zulässig ist, und die Garagen dann parallel zur Straße, auf einer mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche, angefahren werden. Die Zufahrt zu diesen Garagen/Stellplätzen darf jeweils nur 4 m betragen. Der zweite erforderliche Stellplatz bei den Reihenhäusern ist als offener Stellplatz nachzuweisen. Damit soll erreicht werden, dass bei den schmalen Grundstücken von der Straße aus nicht der Eindruck einer geschlossenen Wand, nur unterbrochen durch eine Zufahrt entsteht. Bei den Doppelhäusern ist der Abstand zwischen den Garagenzeilen größer, und daher können hier zwei Garagen errichtet werden. Zwischen den Garagen, Stellplätzen und der Straße ist eine 1 m breite Grünfläche ausgewiesen die nicht eingezäunt werden darf und mit Sträuchern zu begrünen ist. Alternativ kann auch die straßenseitige Wand der Garagen mit Kletterpflanzen berankt werden. Damit soll eine Einfassung und auch eine gewisse Begrünung des Straßenraums erreicht werden.

Die erforderlichen Stellplätze für **die Einzelhäuser** werden in einer Tiefgarage untergebracht. Im Osten, an der Clara-Schumann Straße werden zusätzlich noch Besucherstellplätze nachgewiesen.

Die Flächen für oberirdische Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen/Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. mit wassergebundener Decke, weiffugig verlegtem Pflaster oder Schotterrasen anzulegen.

### 3.6 Grünordnung

Pro Grundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 250 qm Gesamtgrundstücksfläche ein heimischer Baum, 3x verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm zu liegen kommt. Bestehende und als zu pflanzend festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

Da die Tiefgaragenüberdeckung 0,80 m beträgt kann sichergestellt werden, dass auch hierauf Bäume und nicht nur Sträucher gepflanzt werden können. Auf die

Festsetzung genauer Baumstandorte und auch Baumarten wurde verzichtet, um Spielraum für den Freiflächengestaltungsplan zu lassen der im Bauantrag gefordert ist. Einzig straßenbegleitend wurden im Bereich des Geschosswohnungsbaus Bäume auf Privatgrund festgesetzt.

Die im öffentlichen Straßenraum dargestellten Bäume und Parkplätze wurden nur als Hinweis aufgenommen, da sie bei der jeweiligen Straßenplanung detailliert festgelegt werden.

Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 0,5, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, im Zuge von Geländemodellierungen ausschließlich im Bereich der Gebäude zulässig.

Das Plangebiet liegt in der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers. Laut Allgemeinverfügung der bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom 20.11.2012, geändert mit der Allgemeinverfügung vom 09.07.2013, muss die Pflanzung von Laubbäumen in der Quarantänezone vor Beginn der Maßnahmen der Bayer. LfL schriftlich angezeigt werden.

Aufgrund der Verschärfung des Allgemeinen Artenschutzes mit dem neuen BNatschG aus dem Jahre 2010 wird darauf hingewiesen, dass etwaige Rodungen und Rückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden müssen (Sperrfrist: 1. März bis 30. September, §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG). Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Gemeinde:

Feldkirchen, den .....

.....  
(Werner van der Weck, Erster Bürgermeister)