

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

GEMEINDE FELDKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 113 „SÜDLICH DER HOHENLINDNER STRASSE BIS ZUR JAHNSTRASSE“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf

Änderungen zum Planstand 26.02.2026 sind blau markiert.

Feldkirchen, den 20.02.2025
geändert am 02.10.2025, 26.02.2026 und 29.09.2026

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen,
Verfahrensvermerken

Teil B - **Textlichen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
durch Text**

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

B.I FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzt.
- 1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 9 und Nr. 10 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für die Unterbringung von alten Menschen geeignet und die barrierefrei gem. Art. 48 BayBO in Verbindung mit DIN 18040-2 sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die planzeichnerisch festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR), die Wandhöhen (WH) und die Höhen Erdgeschossfertigungsboden gelten als Höchstmaß.
- 2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die festgesetzten Grundflächen (GR) für Flächen von Terrassen, Balkonen und Vordächern um bis zu maximal 15% ~~je Geschoss~~ überschritten werden.
- 2.3 Die zulässigen Grundflächen gem. Zif. 2.1 und 2.2 dürfen von Flächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen inklusive öffentlicher und gewidmeter Verkehrsflächen überschritten werden
 - auf der Fl.Nr. 69/3 bis zu einer maximalen Grundfläche von 918 qm,
 - auf der Fl.Nr. 69 bis zu einer maximalen Grundfläche von 661 qm,
 - auf den Fl.Nrn. 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 und 71/7 bis zu einer maximalen Grundfläche von 12.945 qm.

Bezugsfläche für die maximal zulässigen Grundflächen sind ~~die Buchgrundstücke. Grundstücke im Geltungsbereich hinter der Straßenbegrenzungslinie zur Hohenlindner Straße und zur Jahnstraße, einschließlich der Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.~~

- 2.4 Die zulässigen Grundflächen gem. Zif. 2.1 und 2.2 dürfen von Flächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen für Grundstücke, die **vollständig** mit einer Tiefgarage

unterbaut sind, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. ~~Bezugsfläche für die Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächenzahl ist in diesem Fall das Grundstück im Geltungsbereich hinter den Straßenbegrenzungslinie.~~

~~Die Summe der zulässigen Grundflächen im Geltungsbereich darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 14.870 qm überschritten werden.~~

- 2.5 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante Attika (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern) bzw. bis zur Oberkante Absturzsicherung (oberer Bezugspunkt bei Dachterrassen bzw. Balkonen) bzw. bis zum höchsten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt flach geneigtes Dach).
- 2.6 Die festgesetzte Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf maximal 30 cm höher liegen als das angrenzende Gelände.
- 2.7 Die zulässige Wandhöhe darf für Anlagen zur Energiegewinnung und für technisch erforderliche Anlagen überschritten werden, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sind.
- 2.8 Je überbaubare Grundstücksfläche ist folgende maximale Anzahl an Vollgeschossen zulässig:
- | | |
|---|----------------------------|
| überbaubare Grundstücksflächen 1 bis 5, 10: | maximal drei Vollgeschosse |
| überbaubare Grundstücksflächen 7, 8, 9: | maximal vier Vollgeschosse |
| überbaubare Grundstücksflächen 6: | maximal fünf Vollgeschosse |

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 3.1 Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt und nummeriert (1 bis 10).
- 3.3 Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Vorzone für die Errichtung von Terrassen, Balkonen und Vordächern ist ausschließlich die Errichtung von Terrassen, Balkonen und Vordächern zulässig.
- 3.4 Je Balkon ist eine maximale Breite von 5,0 m zulässig.
- 3.5 Gegenüber den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken sind die in der Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.04.2026, geltenden Abstandsflächen einzuhalten.
Davon ausgenommen sind,
- das Gebäude für die Tiefgaragenabfahrt an der Jahnstraße, das auf der Grundstücksgrenze errichtet werden darf und dessen Abstandsflächen in ganzer Tiefe auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flurnummer 646 liegen dürfen,
- sowie die festgesetzten überdachten Stellplätze, die an der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 638/2 errichtet werden dürfen.

Innerhalb des Geltungsbereichs, zwischen den Gebäuden untereinander, zu Grundstücksgrenzen zwischen Grundstücken im Geltungsbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen, regelt der vorliegende Bebauungsplan die Tiefen der Abstandsflächen

durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, deren Vermaßung und durch die zulässige Höhenentwicklung.

4. Dächer

- 4.1 Die Dachflächen von Gebäuden, über der Tiefgaragenab- und auffahrt und dem Tiefgaragenfluchttreppenhaus sind extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit dieser Dachbegrünung zu kombinieren. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Pflege- und Wartungswege mit einer maximalen Breite von 1 m sowie notwendig technische Anlagen, Dachaufbauten und Flächen für Dachterrassen.
- 4.2 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf Dächern und an Fassaden zugelassen.
- ~~4.3 Die Dachflächen von Gebäuden, über der Tiefgaragenab- und auffahrt und dem Tiefgaragenfluchttreppenhaus sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Pflege- und Wartungswege mit einer maximalen Breite von 1 m sowie notwendige Technische Anlagen, Dachaufbauten, Flächen unter Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen und Flächen für Dachterrassen.~~
- 4.3 Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 12 cm für die begrünten Dachflächen vorzusehen.

5. Stellplätze, Tiefgaragen, Nebengebäude

- 5.1 Tiefgaragen, deren Ab- und Auffahrten sowie das Fluchttreppenhaus sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Die maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden für die Tiefgaragenab-, -auffahrt und das Fluchttreppenhaus beträgt 3,00 m. Sie wird gemessen ~~von der festgesetzten Oberkante Fahrbahn von 525,90 m ü. NHN bei der Tiefgaragenabfahrt und 524,90 m ü. NHN bei der Tiefgaragenauffahrt bzw. der festgesetzten Oberkante Gelände von 524,93 m ü. NHN beim Fluchttreppenhaus~~ bis zur Oberkante Attika (oberer Bezugspunkt).
- 5.3 Die Überdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,60 m und im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,00 m betragen und aus einer durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen.
- 5.4 Nicht überdachte oberirdische Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.5 In den festgesetzten Flächen für Nebengebäude sind Gebäude für Fahrradabstellplätze und Müllhäuschen zulässig. Sie sind nur in Holz- und / oder Stahlkonstruktion mit begrünten Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 6° zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden Gelände bis zur Oberkante Attika.
- 5.6 Die Mindestlänge der Stellplätze hat 5,50 m zu betragen.
Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens betragen
2,70 m, wenn keine Längsseite,
2,80 m, wenn eine Längsseite,

2,90 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, andere Bauteile und Einrichtungen begrenzt ist,
 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.
 Pfosten oder Stützen bis zu einer Länge von 0,50 m bleiben bei der Bemessung der lichten Breite unberücksichtigt.

5.7 Folgende Stellplatzanzahlen sind nachzuweisen:

je altersgerechte Wohnung	0,5 Stellplätze,
je Wohnung < 40 qm Wohnfläche	1,3 Stellplätze,
je Wohnung $\geq$ 40 qm Wohnfläche	2 Stellplätze.

Die Summe der so ermittelten Stellplätze darf aufgrund der integrierten Lage des Baugebietes um 15 Stellplätze reduziert werden.

5.8 Die Summe der gem. Pkt. 5.7 geforderten Stellplätze darf gem. Mobilitätskonzept durch folgende Mobilitätsmaßnahmen reduziert werden:

max. 3 Carsharing-Stellplätze: 1 Carsharing-Stellplatz / -5 Stellplätze

max. 1 Pedelec- und Lastenrad-Sharing-Station, überdacht
 (3 Pedelecs und 2 Lastenräder) -5 Stellplätze

max. 30 zusätzliche Fahrradabstellanlagen 6 Fahrräder / - 1 Stellplatz

Verlegung der Bushaltestelle „Rathaus“ in die Hohenlindner Straße: -5 Stellplätze

Auf Grundlage dieser Maßnahmen darf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze insgesamt um 30 Stellplätze reduziert werden.

Die Mobilitätsmaßnahmen sind gem. Mobilitätskonzept der Obermeyer Infrastruktur GmbH, München, vom 27.11.2025, umzusetzen.

5.9 Darüber hinaus gilt die Satzung der Gemeinde Feldkirchen bei München über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

5.10 Es gilt die Satzung der Gemeinde Feldkirchen bei München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) in der jeweils gültigen Fassung.

6. Grünordnung

6.1 Unbebaute Grundstücksflächen - auch innerhalb der Baugrenzen - sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen und Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten, Pflanzenvorschläge siehe unter B.II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text Punkt 1.5.

Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen.

6.2 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

- Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm

- Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:
Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
- Mindestpflanzqualität für Gehölz- und Strauchpflanzungen:
Solitär, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 100 - 150 cm
- Verplanter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

- 6.3 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:
- Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Höhe) von mind. 36 m³,
 - Bäume 2. Wuchsordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) von 24 - 36 m³
 - Bäume 3. Wuchsordnung inkl. Obstbäume (Bäume bis 10 m Höhe) 18 - 24 m³.
- Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder mit Substrat B nach ZTV Vegtra-Mü erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen 1. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen 2. bis 3. Ordnung einzuhalten.

- 6.4 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.
- 6.5 Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit je Bauabschnitt, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- 6.6 Je 200 m² angefangener privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter vorwiegend heimischer Laubbaum (Pflanzenvorschläge siehe unter B. II Hinweise, Punkt 1.5) zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden. Es sind mindestens 10 % der Bäume als Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
- 6.7 Bei Baumpflanzungen im Geltungsbereich sind maximal 10 % der gleichen Baumart und maximal 20 % der gleichen Baumgattung zu pflanzen.
- 6.8 Auf der Allmende-Fläche ist auf mindestens 500 m² ein Spielplatz für die Altersgruppe 6 bis 14 Jahre vorzusehen.

7. Sichtfelder, Einfriedungen

- 7.1 Innerhalb der frei zu haltenden Sichtfelder sind über 0,80 m Höhe ständige Sichthindernisse oder Sicht behindernder Bewuchs unzulässig.
- 7.2 Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorbepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Ein Abstand zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante Einfriedung von 10 cm ist einzuhalten.
Hecken sind nur aus heimischen Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

- 7.3 Sockel, blickdichte Zäune oder Natursteinmauern und verputzte Mauern sind nicht zulässig.
Ausgenommen davon ist die Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 69/2, an der außerhalb frei zu haltender Sichtfelder Einfriedungen als verputzte Mauern, Gabionen oder als Holzwand bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig sind.
- 7.4 Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird die Höhe angrenzendes natürliches Gelände festgesetzt.

8. Lärmschutz

- 8.1 Die Ab- und Auffahrtsrampen der Tiefgaragen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Es ist eine schallabsorbierende Auskleidung bis zu einer Tiefe von 10 m von Decke und Wänden im Bereich der Ein- und Ausfahrt (Absorptionsgrad $\alpha = 0,5$ bei 500 Hz) vorzusehen.
- 8.2 Regenrinnen und Tiefgaragentore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.
- 8.3 Der Fahrbahnbelag ist ohne Riffelung auszubilden.
- 8.4 Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnischen Einrichtungen zugehörige Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, sowie körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.
- 8.5 An der Nordfassade von Haus 9 sind für Wohn- und Schlafräume, die ausschließlich über Fenster an der Nordfassade verfügen, eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.
- 8.6 Die festgesetzten überdachten Stellplätze (Carport) sind mit einer geschlossenen Wand zur nördlichen Grundstücksgrenze und einem Dach mit einem Schalldämm-Maß $R_w \geq 15$ dB auszuführen.
- 8.7 Für die der Hohenlindner Straße nächstgelegenen Gebäude, Häuser 9 und 10, ist im Bauvollzug der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Dabei ist auch zu prüfen, ob an Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern der nächtliche Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 49 dB(A) überschritten wird.
Soweit dies der Fall ist, sind geeignete Maßnahmen, insbesondere fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten oder eine Lüftung über eine lärmabgewandte Fassade, sicherzustellen.

9. Flächen für die Abfallentsorgung

- 9.1 In der festgesetzten Fläche für die Abfallentsorgung ist ein Wertstoffhof mit drei Unterflurglascontainern zu errichten.

B.II HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Grünordnerische Empfehlungen

- 1.1 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.
- 1.2 Dem Bauherrn wird empfohlen, im Baugenehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Bauvorlagen einen Plan einzureichen, der die Gestaltung der unbebauten Freiflächen des Baugrundstücks zeigt. Der Plan soll insbesondere Angaben über die Lage, Art, Größe und den Umfang der Außengestaltung (mit Materialangaben und Bepflanzung) sowie eine Beschreibung der Gestaltungsmaßnahmen enthalten.
- 1.3 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.
- 1.4 [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 Höhlen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

~~(4) Auf die Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung von ISB Urban Forestry wird hingewiesen.~~

- 1.5 Pflanzlisten
Für die festgesetzten ~~Baumpflanzungen sowie Gehölz- und Strauchpflanzungen~~ [Gehölzpflanzungen](#) werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen. Alle heimischen Arten und Sorten werden mit einem (h) gekennzeichnet.

Bäume

1. Ordnung:

Acer platanoides (h)

Castanea sativa

Juglans regia (h)

Quercus petraea (h)

Quercus robur (h)

Pinus sylvestris (h)

Tilia cordata (h)

Tilia tomentosa 'Brabant' (h)

Ulmus carpinifolia (h)

Spitz-Ahorn in Art und Sorten

Esskastanie

Walnuss

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Wald-Kiefer

Winter-Linde

Silber-Linde

Feld-Ulme

2. Ordnung:

Acer campestre (h)

Carpinus betulus (h)

Coryllus colurna

Feld-Ahorn in Art und Sorten

Hainbuche

Baum-Hasel

Prunus avium (h)
Ostrya carpinifolia
Sorbus domestica (h)
Sorbus intermedia

Vogel-Kirsche
Hopfenbuche
Speierling
Schwedische Mehlbeere

3. Ordnung

Acer monspessulanum (h)
Malus domestica
Malus sylvestris (h)
Prunus domestica
Pyrus communis (h)
Sorbus latifolia 'Henk Vink'

Französischer Ahorn
Kulturapfel
Wild-Apfel
Kulturpflaume
Holz-Birne
Breitblättrige Mehlbeere

Sträucher

Amelanchier lamarckii
Amelanchier ovalis (h)
Berberis vulgaris (h)
Cornus mas (h)
Cornus sanguinea (h)
Corylus avellana (h)
Crataegus laevigata (h)
Crataegus monogyna (h)
Euonymus europaeus (h)
Ligustrum vulgare (h)
Lonicera xylosteum (h)
Prunus spinosa (h)
Rhamnus catharticus (h)
Ribes alpinum (h)
Rosa spec. (h)
Salix spec. (h)
Sambucus nigra (h)
Syringa spec.
Viburnum lantana (h)
Viburnum opulus (h)
Viburnum spec. (h)

Kupfer – Felsenbirne
Echte Felsenbirne
Gemeine Berberitze
Kornelkirsche
Blut-Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Zweiggriffiger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Rosen in Arten und Sorten
Weiden in Arten und Sorten
Schwarzer Holunder
Flieder in Arten und Sorten
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball
Schneeball in Arten und Sorten

- 1.6 Baumpflanzungen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.
- 1.7 Die Bäume und Baumscheiben im Bereich oberirdischer Stellplätze sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.
- 1.8 Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten. Bei Baumarten, die Überflutung tolerieren, muss dieser Abstand zu Rigolen nicht zwingend eingehalten werden.
- 1.9 Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“ und „giftig“ nicht gepflanzt werden.

2. Artenschutzrechtliche Hinweise

- 2.1 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.
- 2.2 Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 bis max. 3500 Kelvin sowie die Verwendung geschlossener Gehäuse bei der Straßenbeleuchtung wird zum Schutz der nachtaktiven Insekten angeraten. Im gesamten Außenbereich des Geltungsbereiches sollten nach oben abgeschirmte Leuchtmittel eingebaut werden.

3. Bodendenkmäler, Baudenkmäler

- 3.1 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.
- 3.2 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 Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3.3 Northwestlich des Bebauungsplanes befinden sich die Baudenkmäler
- D-1-84-118-9, Hohenlindner Str. 8, Evang. Kinderheim und weiter nördlich
 - D-1-84-118-1, Bahnhofstr. 2, Evangelische Kirche
 - D-1-84-118-5, Bahnhofstr. 4, Pfarrhaus,
 - D-1-84-118-2, Bahnhofstr. 2, villenartiges Wohnhaus
 - D-1-84-118-2, Bahnhofstr. 3a, Sägewerk.

4. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser

- 4.1 Gemäß der Ergänzung zum Geotechnischen Bericht – Ermittlung HGW der KDGeo, München, vom 13.03.2024, kann der Bemessungswasserstand für den Endzustand HGW für das Baufeld mit den Flurnummern 69/9, 69/13, 71/7 zunächst auf 519,6 m NHN angenommen werden.
In Zweifelsfällen bezüglich Baugrund, Grundwasser und grundbaulicher Maßnahmen ist KDGeo, München, einzuschalten.
- 4.2 Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.
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.

- 4.3 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien zulässig.
- 4.4 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.
- 4.5 Auf das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der decon, Deutsche Energie-Consult GmbH, Dresden, vom 10.01.2025, wird verwiesen.
- 4.6 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- k_f -Wert von $k = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ anzusetzen. Werden im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtungen verlehnte 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.
- 4.7 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen.
- 4.8 Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. ältere Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.
- 4.9 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.
- 4.10 Für Gründächer sind nur Dachdichtungsbahnen ohne Herbizide als Durchwurzelungsschutz zulässig.
- 4.11 Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-undleitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).

- 4.12 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. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich falls zum Schutz vor Überflutung erforderlich mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
Die Tiefgarage ist gemäß DIN 18195 mit DIN 18533 oder als wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach der DAfStb-Richtlinie, Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie) auszuführen. Zur Reduzierung freier Wasseransammlungen sind in der Tiefgarage Verdunstungsrinnen vorzusehen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.
- 4.13 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).

5. Bodenschutz, Altlasten

- 5.1 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.
- 5.2 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- 5.3 Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, soll das Landratsamt zu benachrichtigen.

6. Normen, Richtlinien

Die in diesem Bebauungsplan ~~genannten DIN-Vorschriften und sonstigen nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke genannte „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“~~, liegen in der Bauverwaltung der 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.~~

7. Klimaschutz

- 7.1 Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien empfohlen.
- 7.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt zu beantragen bzw. anzuzeigen ist.

Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.

- 7.3 Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern zu installieren.
- 7.4 Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 8.1 Das Grundstück mit der Flurnummer 69/13 ist bereits mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hausnummer 14a, Flurnummer 638/2 belastet.

9. Sparten

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Spartenträger angezeigt.
- 9.4 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.
- 9.5 Weiterhin ist für die Leitungen der SWM folgendes zu beachten:
Die Leitungen sind frei von Bepflanzung und Überbauung (Müllhaus, Überdachung Fahrräder) zu halten. Sie dürfen nicht unterkellert werden (Garage o.ä.). Eine Verlegung von Elektroleitungen über der Tiefgarage ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 70 cm erfolgt. • Der Abstand zu Gebäuden muss mindestens 1,00 m betragen. Es wird ein Arbeitsraum von mindestens 4,00 m (dauerhaft) benötigt. Die Trassenbreite beträgt ca. 0,80m – 1,00m. Möglichst geradliniger Trassenverlauf (Bei Verlegung in Leerrohren dürfen insgesamt nicht mehr als 90° Biegeradius entstehen). Mindestabstand zu parallelverlegten Fremdsparten von 1,00 m.

10. abwehrender Brandschutz

- 10.1 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 16 t (Achslast 10 t) 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.
Im Bereich der Aufstell-/Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist die Tiefgarage so zu dimensionieren, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen entsprechend DIN14090 in der jeweils gültigen Fassung mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 18 t befahren werden können.
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
- 10.2 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,
in Geschäftsstraßen: etwa 80 Meter.
Diese werden 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.
- 10.3 Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständige 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 Nahverdichtungen 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 Anleiten 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.