

Gemeinde	Feldkirchen Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 32 Südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner Straße 4. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Becker-Nickels QS: Wiß
Aktenzeichen	FEK 2-64
Plandatum	07.02.2024 (Entwurf II) 27.07.2023 (Entwurf I) 01.12.2022 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Feldkirchen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.





Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 32 für das Gebiet südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner, in Kraft getreten am 25.06.1957 sowie die 1. Änderung, in Kraft getreten am 02.11.2010, die 2. Änderung, in Kraft getreten am 27.04.2009 und die 3. Änderung, in Kraft getreten am 27.02.2017 des Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 32 für das Gebiet südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner Straße und den Bebauungsplan Nr. 41 „von-Tucher-Straße“, in Kraft getreten am 28.10.1996 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 2.2 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 300 höchstzulässige Grundfläche, z.B. 300 m²
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Für Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 v.H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. A 2.1 darf die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.1 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und 2 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche gem. A 3.1 darf durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet gem. A 2.1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- 3.5 Im Mischgebiet gem. A 2.2 und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gem. A 7.1 darf die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.1 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 3.6 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. A 2.1 darf die maximal zulässige Wandhöhe max. 6,70 m betragen. Im Mischgebiet gem. A 2.2 darf die maximal zulässige Wandhöhe max. 8,50 m betragen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr gem. A 7.1 wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,50m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Sattel- und Walmdächern, bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. bis zum hochseitigen Dachabschluss (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) bei Pultdächern.

- 3.7 Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen, sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- 4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für Grundstücke mit einer Gemeinbedarfsnutzung wird eine abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen sind.

- 4.2  Baugrenze

- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden. Im Mischgebiet dürfen die Baugrenzen durch Überdachungen um bis zu 5 Meter überschritten werden.

- 4.4 Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke muss 300 qm betragen.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

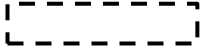
- 5.1 Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, wobei der für dieselbe Wohneinheit erforderliche zweite notwendige Stellplatz im Stauraum vor der Garage/ Carport untergebracht werden kann. **Ab 8 dem achten nachzuweisenden Stellplatz** ist eine Tiefgarage erforderlich.

- 5.2 Pro Einzelhaus **und pro Doppelhaushälfte** ist max. 1 Doppelgarage/ -carport zulässig. **pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Einzelgarage/ Carport zulässig. Eine Kombination von Carport und Garage ist zulässig.** Werden auf Grund der Nutzung mehr Stellplätze erforderlich, so sind diese als offene Stellplätze nachzuweisen.

- 5.3 Garagen / Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- 5.4 Garagen / Carports sind innerhalb der Baugrenzen und / oder an der Grundstücksgrenze zulässig. Soweit Garagen / Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.



- 5.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotter) anzulegen.

- 5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Der höchst gemessene Punkt der Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO darf max. 2,50 m betragen, als unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände heranzuziehen.
- 5.7 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Für die Dächer von Tiefgaragenrampen werden Flachdächer mit extensiver Begrünung aus einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm, festgesetzt.
- 5.8  Gemeinschaftsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:
St Stellplätze





6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachformen für Hauptgebäude sind symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie Flach- und Pultdächer zulässig.
- 6.2 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 6.3 Bei Sattel- und Walmdächern beträgt die Dachneigung 20-45°.
- 6.4 Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 28° als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig.
- 6.5 Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 1,5 m betragen. Der Abstand der Quergiebel zum Ortgang muss mind. 3,0 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel) darf pro Hausseite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.6 Es sind Flachdächer bis 7° und Pultdächer von 7° bis 15° zulässig. Diese sind als extensive Gründächer auszubilden. Dachaufbauten sind unzulässig.
- 6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig. Diese sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Der Abstand der aufgeständerten Solaranlage zum Dachrand muss mindestens 1,5 m betragen.
- 6.8 Doppelhäuser sind profилgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.9 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

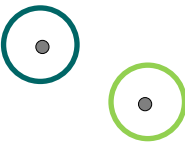
7 Flächen für den Gemeinbedarf

- 7.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:
- 7.1.1  Feuerwehr
Zulässig sind Anlagen für die Feuerwehr.

8 Verkehrsflächen


- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  Fuß- und Radweg
- 8.3  Straßenbegrenzungslinie
- 8.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke bzw. der Versorgungsträger (Netztrafostation, Fl.-Nr. 91/15) zu belastende Fläche.

9 Grünordnung

- 9.1  Bestehender, zu erhaltender Baumbestand, der bei Ausfall durch einen standortgerechten heimischen Baum, Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm ersetzt werden muss. Laubbäume werden hellgrün und Nadelbäume werden dunkelgrün dargestellt.
- 9.2 Je vollendete 250 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer bzw. klimaresilienter Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3 – 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen. Bestehende Bäume, die den im Pflanzgebot festgesetzten Kriterien entsprechen, können darauf angerechnet werden.
- 9.3 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind befestigte Flächen, z.B. Zuwegungen. An Baumstandorten muss die durchwurzelbare Pflanzsubstratschicht für Bäume 3. Ordnung mind. 100 cm und für Bäume 2. Ordnung mind. 120 cm betragen.
- 9.4 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen auf den Grundstücken entlang der Münchner Straße (Mischgebiet), die eine schallabsorbierende Funktion erfüllen.
- 9.5 Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,3 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind unzulässig. Lichtgräben sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m auf 3,0 m der Gebäudelänge zulässig.

- 9.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- und Schotterflächen zur Gartengestaltung)
- 9.7 Entlang der Erschließungsstraße sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- 9.8 Einfriedungen auf den Grundstücken entlang der Münchner Straße (Mischgebiet) sind zur südlichen Grundstücksgrenze hin mit Bäumen, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm oder Sträuchern, versetzt, 60-100 cm Höhe gemäß der Pflanzliste zu hinterpflanzen oder mit geeigneten Klettergehölzen Schling- und Kletterpflanzen, Solitärpflanzen, 3x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm zu begrünen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleich- oder höherwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen.


10 Immissionsschutz

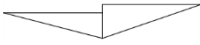
- 10.1  Im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten innerhalb und entlang der rot markierten Bauraumbereiche des WA-Gebietes sind aufgrund der Gewerbe Geräusche folgende Anforderungen einzuhalten:
- An Gebäudefassaden mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für WA-Gebiete nachts (40 dB(A)) dürfen keine offenbaren Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) situiert werden. Zulässig sind Festverglasungen (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).
 - Alternativ sind an den betroffenen Fassaden vor den Fenstern von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass der Immissionsrichtwert vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten wird.
 - Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Bauräumen sind dem Anhang A in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 218071 / 4 vom 07.10.2022 zu entnehmen.

11 Bemaßung

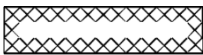
- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen


1  Bodendenkmal D-1-7836-0135 –
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

2  Freizuhaltende Sichtfelder
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen, auch innerhalb der Bauzeit, keine neuen Hochbauten errichtet sowie Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel und Haufen angelegt werden. Auch dürfen keine genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Zudem sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C Kennzeichnungen


1  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche)

D Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 454 Flurstücksnummer, z. B. 454

3  bestehende Bebauung

4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

5 **Stellplätze**
Es gilt, ergänzend zu den Festsetzungen 5.1 bis 5.5, die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

6 **Grünordnung**

6.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus torminalis (Elsbeere)
 Sorbus domestica (Speierling)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die Pflanzung folgender klimaresilienter Baumarten wird empfohlen:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer monspessulanum (französische Ahorn)

Alnus x spaethii (Purpurerle)

Fraxinus ornus (Blumenesche)

Ginkgo biloba (Ginkgo)

Gleditsia triacanthos Skyline (Gleditsie)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Pyrus pyraister (Wild-Birne)

Quercus cerris (Zerreiche)

Robinia pseudoacacia (gewöhnliche Robinie)

Sorbus aria (Echte Mehlbeere)

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Sorbus domestica (Speierling)

Tilia x euchlora (Krim-Linde)

6.4 Die gesetzlichen Grenzabstände von Gehölzen zu Nachbargrundstücken und Versorgungsleitungen sind zu beachten.

6.5 Es wird auf das Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 31.07.2018, durchgeführt von Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro Haugg, hingewiesen. Das Baumgutachten beinhaltet eine Tabelle der erhaltenswerten Gehölze sowie einen Baumbestandsplan.

- 6.6 32 Baum-Nr. (siehe beiliegendes Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 16.10.2017, durchgeführt durch Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung)
- 6.7 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird empfohlen folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen vorzusehen.
- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 28 - 36 m³
 - Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 20 - 28 m³
 - Bäume 3. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³
- 6.8 Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung oder Beschädigung von Baumbeständen auf Straßengrund der M18 mit dem Bauamt abzustimmen sind und diese zu entschädigen sind.
- 6.9 Artenschutz
- 6.10 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- 6.11 Der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um 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. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 4 BNatSchG zu vermeiden.
- 6.12 Schutz vor Vogelschlag:
- Geplante Über-Eck-Verglasung, großflächige Glaselemente und verglaste Durchgänge sind mit einer Bemusterung zu versehen (z.B. halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (Folien, Lasern, Sandstrahlverfahren, Siebdruck o.ä., keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber)
 - Gem. dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen (siehe Anhang IV)
- 6.13 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

7 Niederschlagswasserbeseitigung und Baugrund

7.1 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

7.2 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

7.3 Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreie Bereiche außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

7.4 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU- M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.

7.5 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 (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

7.6 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.

7.7 Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

8 Immissionsschutz

8.1 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218071 / 4 vom 07.10.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Zudem sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten. Hierbei sind neben den maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschen (BAB 94, Münchner Straße) gegebenenfalls auch zusätzliche Geräuscheinwirkungen durch die gewerblichen Nutzungen im Umgriff des Plangebietes zu berücksichtigen.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Bauräumen aufgrund der pegelbestimmenden Straßenverkehrsgeräuschen dargestellt.
- Innerhalb der Bauräume des MI-Gebietes wird im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten für Wohnnutzungen die Umsetzung von Grundrissorientierungen empfohlen. So sollten an den schallzugewandten Nordfassaden nach Möglichkeit keine zum Lüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) situiert werden. Alternativ sind Schallschutzkonzepte (z.B. verglaste Vorbauten bzw. Loggien) für die betroffenen Aufenthaltsräume in Betracht zu ziehen.
- Die Ermittlung der Fassadenbereiche mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes und die Festlegung der genannten Maßnahmen ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

8.2 Es wird auf die von der westlich benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen hingewiesen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 – 06:00), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

9 Denkmalschutz

9.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

9.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 10 Altlasten
~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.~~
Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 91,92 und 97 befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Um das bestehende Gefährdungspotenzial der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können wird nachgelagert, im Rahmen der Ausführungsplanung, eine orientierende Untersuchung gem. § 13 BBodSchV veranlasst.
Sollten bei Aushubarbeiten weitere optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 11 Anlagen der Außenwerbung
- 11.1 Bei Anlagen der Außenwerbung ist gemäß §§ 33, 46 StVO über den Bereich der Anbaubeschränkungszone - also auch über den hundertsten Meter hinaus - eine Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamts im Genehmigungsverfahren notwendig.
- 12 Telekommunikationsanlagen
- 12.1 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
- 12.2 Die vorhandene Überdeckung der Strom- und Erdgasversorgungsanlagen darf durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändert werden. Weiterhin dürfen Hausanschlussleitungen nicht mit Wintergärten überbaut werden.
- 12.3 Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.
- 12.4 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 Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m (zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante) zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerken.

13 Brandschutz

13.1 Feuerwehr Zu- bzw. Umfahrten sind gemäß der DIN 14090 „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Öffentliche Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Werden Tiefgaragen errichtet, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese im Bereich einer Feuerwehrezufahrt- oder Aufstellfläche liegen. In jenem Fall müssen diese entsprechend der „Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr“ mit einer Achslast von 10t und einer Gesamtlast von 16t befahrbar sein.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinde Feldkirchen als Hubrettungsfahrzeug abweichend von den gesetzlichen Anforderungen ausschließlich ein Hubsteiger mit Teleskopmast mit einem Gesamtgewicht von 18t zur Verfügung steht. Die Ausführung von Feuerwehrezu- und umfahrten haben im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den Behörden zu erfolgen.

13.2 Die Standorte von zusätzlichen Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird. Es sind mindestens ein Drittel der Hydranten als Überfluthydrant auszuführen.

13.3 Auf die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr muss geachtet werden. Vor Ausführung einer Baumaßnahme ist die bestehende Rettungswegsituation zu betrachten.

13.4 Auf das Kompendium für den Brandschutz, herausgegeben vom Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.3 – Brandschutzdienststelle (Stand 07/2020) wird hingewiesen.

14 Schmutz- und Trinkwasserleitungen

14.1 Schmutz- und Trinkwasserleitungen dürfen weder überpflanzt noch überbaut werden. Kontrollschächte müssen stets zugänglich sein. Es wird auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

15 Benachbarte landwirtschaftliche Flächen

15.1 Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben.

15.2 Bei neuen Baumpflanzungen entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken darf keine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

16 Zitierte DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen liegen zu den allgemeinen Geschäftszeiten im Rathaus-Bauamt zur Einsicht aus.

Weiterhin sind die DIN-Normen im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum Münche
Gemeinde	Feldkirchen, den Andreas Janson, Erster Bürgermeister