



**GEMEINDE FELDKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 109**

**„Südlich des S-Bahn-Haltepunktes,
südlich der Raiffeisenstraße,
westlich des Bahnhofplatzes“**

**FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE DURCH TEXT**

Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 04.07.2024

geändert am:

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die Erdgeschossflächen sind im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gewerblich zu nutzen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Die Baugrenzen gem. A.3.2 dürfen nur auf der Südseite durch untergeordnete Balkone/ Erker im Sinne des Art.6 Abs. 6 BayBO überschritten werden.

3. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen

3.1 Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO ist zu beachten.

3.2 Dächer

Sämtliche Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Photovoltaik- oder Solarthermie-Elemente auf den Dachflächen sind zulässig.

3.3 Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden.

3.4 Garagen - und Stellplatzzufahrten

Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

3.5 Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils aktuellen gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen. Davon abweichend ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

Automatisiert-funktionale Parksysteme (Duplex-Parker, Verschiebepaletten) sind unzulässig.

3.6 Einfriedungen

Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum), senkrechter Holzlattenzaun (Maximalhöhe 1,00 m) auszuführen.

4. Grünordnung

4.1 Pflanzgebot

Sämtliche durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen lt. A.6.3 sind mit heimischen Pflanzenarten (Beispiele siehe Pflanzliste unter D.1.1) in den nachgenannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Für zusätzliche Pflanzungen im Bereich der privaten Gärten sind die Pflanzen lt. D.1.1 nicht bindend.

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen.

4.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

4.2.1 Einzelbäume oder Baumreihen als Bäume 1. Wuchsordnung
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 20-25 cm

4.2.2 Einzelbäume oder Baumreihen als Bäume 2. Wuchsordnung
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

4.2.3 Einzelbäume oder Baumreihen 3. Wuchsordnung oder Obstbäume
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm

4.2.4 Sträucher 2 x verpflanzt, h 80-100 cm

4.2.5 Schling- und Kletterpflanzen
Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe

4.3.1 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe):	28 - 36 m ³
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe):	20 - 28 m ³
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe) und Obstbäume:	13 - 20 m ³

4.3.2 Bäume und Baumscheiben im Nahbereich von Befestigungsflächen sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B.: Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

4.4 Grünflächen

Nicht überbaute und unbefestigte Flächen sind als naturnah gestaltete Grünflächen anzulegen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist unter Anrechnung der bestehenden Bäume südlich des Bauraums min. 1 Baum 1. bis 2. Wuchsordnung bzw. 2 Bäume 3. Wuchsordnung oder 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

5. Immissionsschutz

5.1 *Schallschutzmaßnahmen*

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

5.2 *Schallschutzmaßnahmen für Stellplätze / Tiefgaragen*

Die Fahrwege zu Tiefgaragen sind zu asphaltieren bzw. mit einem Pflasterbelag mit engem Fugenabstand zu versehen. Das Überfahren von Ablaufrinnen sowie das Schließen und Öffnen des Tiefgaragentores darf zu keiner maßgebenden Erhöhung der Schallemissionen führen.

An Decken und Wänden von Tiefgaragenöffnungen ist eine schallabsorbierende Auskleidung bis zu einer Tiefe von 10 m im Bereich der Ein- und Ausfahrt (Absorptionsgrad $\alpha = 0,5$ bei 500 Hz) vorzusehen.

5.3 *Schallschutz gegen Gewerbegeräusche*

Es ist eine geeignete Grundrissplanung vorzusehen, die in an den mit Planzeichen A.1.2.1 gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser) vorzusehen.

Ist dies nicht möglich, so sind dort im Einzelfall vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (bzw. Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Weitere Fenster von diesen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die ebenfalls an Fassaden mit überschrittenen Richtwerten liegen, müssen festverglast ausgeführt werden.

C. Hinweise durch Text

1. Grünordnung, Artenschutz, Oberboden

1.1 Pflanzliste

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Pyrus communis	- Gemeine Birne

Bäume 3. Wuchsordnung

Malus communis	- Wildapfel
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Sorbus aria	- Mehlbeere

und alle standortgerechten Obstsorten

Sträucher und Hecken:

Amelanchier ovalis	-gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	-Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-Hartriegel
Corylus avellana	-Haselnuss
Crataegus monogyna	-Weißdorn
Deutzia magnifica	-Deutzie
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Hydrangea	-Hortensie
Ligustrum vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus catharticus	-Kreuzdorn
Rosa i. S.	-Wildrose
Sambucus nigra	-Holunder
Syringa vulgaris	-Flieder
Viburnum lantana	-Schneeball

und weitere heimische Sträucher

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis i. S.	-Waldrebe
Hedera helix	-Efeu
Hydrangea petiolaris	-Kletterhortensie
Jasminium nudiflorum	-Jasmin

Lonicera caprifolium	-Heckenkirsche
Parthenocissus i. S.	-wilder Wein
Polygonum aubertii	-Knöterich

1.2 Pflanzabstände

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten. Zum benachbarten privaten Grundstück sind 2 m Abstand einzuhalten.

Die Pflanzabstände zu öffentlichen Flächen dürfen unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass gegenüber eingebauten Leitungen ein ausreichender Wurzelschutz gewährleistet ist.

- 1.3 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“, in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

- 1.4 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.

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BnatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BnatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse, Höhlungen) von einer qualifizierten Person untersucht werden. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütenden 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. 1 BnatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

- 1.5 Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10% aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall/kategorie-a>).

- 1.6 Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. „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).

1.7 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des

Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

2. Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

2.1 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Sobald Grundstücke bebaut bzw. Teilungen von Grundstücken vorgenommen werden, ist dies dem VE München Ost zeitnah mitzuteilen. Die Grundstückseigentümer erhalten dann auf Antrag, die Angaben zu den Anschlussstellen. Antragsformulare für die Lieferung von Trinkwasser und die Angaben zur Kanalanschlussstelle sind bei der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage Neufinsing verfügbar und sollten rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung von Anschlüssen gewährleisten zu können.

Sind Abscheider erforderlich, ist schon in der Planungsphase Kontakt mit der VE München Ost aufzunehmen, damit die spezifischen Anforderungen berücksichtigt werden können.

Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen dürfen nicht überpflanzt und überbaut werden. Auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall wird verwiesen.

Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Leitungen informieren, um zum einen Beschädigungen zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob Ihr Bauvorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.

Neuverlegungen von Kanal-Grundstücksanschlüssen sind der VE München Ost anzuzeigen. Entwässerungspläne sind in 2-facher Ausfertigung beim VE München Ost einzureichen, entweder mit dem Bauantrag über die Gemeinde oder direkt bei: gKu VE München Ost, Blumenstraße 1, 85586 Poing.

2.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

Für die Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich. Dies gilt auch für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt München zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der NwFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) erlaubnisfrei, die TRENGW sind einzuhalten. Die Verantwortung der Einhaltung liegt bei den Bauherren bzw. dessen Planer.

Neuere Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Metallen. Eine gezielte, unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit

diese Stoffe zurückzuhalten ist hier ebenfalls eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.

Für die Bemessung und Planung im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt Nr. 153 DWA-M (Handlungsempfehlungen für die Bemessung und Planung zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.

2.3 Überflutung infolge Starkregen

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

2.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind 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.

3. Altlasten

Im Planbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen besteht. Sollten bei den Aushubarbeiten dennoch 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).

4. Abwehrender Brandschutz

4.1 Die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- ist einzuhalten und zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

4.2 Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen 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 Nachverdichtungen 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 Anleitern 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 Aufstellungsflächen 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.

5. Sparten (Fernwärme, Gas, Wasser, Strom, Telefon)

5.1 Es wird empfohlen für die Spartenverlegung Zonen nach DIN 1998 zu schaffen. Zu Erdgas- und Wasserleitungen ist ein seitlicher Abstand von 1,5 m zu tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

Soweit Versorgungsleitungen in nicht öffentlichem Straßengrund verlegt werden, sind für die einzelnen Versorgungsunternehmen ein entsprechendes Anschluss- und Leitungsrecht einzutragen.

Es sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

Die vorhandene Überdeckung von Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. .

5.2 Die Grundeigentümer haben die Errichtung von Verteilerschränken auf privatem Grund, bündig mit dem Leistenstein zu dulden.

5.3 Grundstücke die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden (Schmutzwasser) bzw. muss, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme, zugunsten VE|MO eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, im Grundbuch eingetragen werden (Trinkwasser). Falls Grundstücke später geteilt werden, ist dies zeitnah VE|MO mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann. Bauherrn können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen dort rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können. Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Anschlussleitungen und Grundstücksentwässerungsanlagen informieren, um zum einen Beschädigung dieser zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob Ihr Vorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.

Die Verlegung von Wasserleitungen und Kanälen auf bzw. in Tiefgaragen ist nicht möglich. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten. Gebäude mit Tiefgaragen können nur dann an das VE|MO-Trinkwassernetz angeschlossen werden, wenn in der Tiefgarage, ein frostfreier, zu einer öffentlichen Straße hin situierter, abschließbarer Anschlussraum vorhanden ist.

Wenn vorhandene Grundstücksanschlüsse nicht mehr verwendet werden können und Neue und/oder zusätzliche Grundstücksanschlüsse erstellt werden müssen, sind sämtliche Kosten, auch die im öffentlichen Straßenbereich, vom Grundstückseigentümer zu tragen. Hierzu ist eine Vereinbarung mit VE|MO abzuschließen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, zu beachten. Sind Abscheideanlagen erforderlich, ist bereits in der Planungsphase, Kontakt mit der VE|MO aufzunehmen. Abschließend wird auf das im Trennsystem aufgebaute Entwässerungsverfahren verwiesen, mit der Folge, dass

den Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

6. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223045 / 3 vom 16.05.2023 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbe Geräusche zugrunde. Ergänzend zu den Festsetzungen durch Text sind folgende Punkte zu beachten:

- An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleisten zu können.

- Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.

- Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

- 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 L_a aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

7. Fundstellen

Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Gemeinde zur Einsicht breit gehalten.

D. Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2022 die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 109 „Südlich des S-Bahn-Haltepunktes, südlich Raiffeisenstraße, westlich des Bahnhofplatzes“** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Mit Datum des 25.04.2024 hat der Gemeinderat einen Ergänzungsbeschluss hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans gefasst
- 2.1 Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2024 hat in der Zeit vom2024 bis2024 stattgefunden.
- 2.2. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 04.07.2024 hat in der Zeit vom2024 bis2024 stattgefunden.
- 3.1. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 109 in der Fassung vom wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3.2. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 109 in der Fassung vom wurde gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis einschließlich **öffentlich ausgelegt**.
4. Mit der Bebauungsplanfassung vom erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom bis
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich des S-Bahn-Haltepunktes, südlich Raiffeisenstraße, westlich des Bahnhofplatzes“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt
Feldkirchen b. München, den.....

Siegel

.....
Andreas Janson, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich des S-Bahn-Haltepunktes, südlich Raiffeisenstraße, westlich des Bahnhofplatzes“ i. d. F. vom wurde am gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt** gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen b. München, den

Siegel

.....
Andreas Janson, Erster Bürgermeister