



Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung „Gebiet westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges und östlich der Bebauungsreihe an der Oberndorfer Straße“

Begründung

Anlass der Aufstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines 2 m hohen Gabionenzaunes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 geprüft.

Grundsätzlich sind Mauern und Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,0 m nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Eine solche Rechtsnorm ist der Bebauungsplan Nr. 101. Dieser regelt unter den Festsetzungen durch Text A 8.4, dass entlang der Oberndorfer Straße in einem Grundstücksstreifen von 4 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, Einfriedungen unzulässig sind.

Folge dieser Regelung sind unter anderem, dass Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m erreichen könnten, auch als Mauern ausgebildet sein können, einen Sockel besitzen dürfen und keine Durchlässigkeit für Kleintiere besitzen müssen. Wichtig war damals ausschließlich, dass die Einfriedungen einen Abstand von 4,0 m zur Oberndorfer Straße einhalten.

Die Baustruktur wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 durch die Festsetzung der Bauweise bestimmt. Des Weiteren wurden relativ eng gefasste Baugrenzen festgesetzt. Zur Oberndorfer Straße hin wurde überwiegend eine Bauflucht mit 3 bis 4 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten. Auch wenn in der Begründung nicht auf die Festsetzung zu Einfriedungen eingegangen wird, ist zu vermuten, dass eine Eingrenzung der Vorgärten in diesem Bereich nicht gewünscht war. Vielmehr scheint der Planungswille darauf zu liegen, dass eine geschlossene Einfriedungsreihe entlang der Oberndorfer Straße nicht gewollt war. Dies ist städtebaulich nachvollziehbar, jedoch in der festgesetzten Form nicht mehr zeitgemäß.

Weitere Ergänzungen zu Einfriedungen sind notwendig (z. B. sockellos, Einfriedungshöhe, Einfriedungen entlang der Oberndorfer Straße, Bodenabstand für Kleintiere), so dass eine textliche Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 BauGB notwendig war.

Ziel und Zweck der Planung:

Einfriedung:

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 sind keine Aussagen zur Gestaltung, Höhe und Art von Einfriedungen im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhanden. Durch die Änderung sollen Vorgaben, insbesondere zur Art und Gestaltung der Einfriedungen getroffen werden.

Der Gemeinderat hat am 27.03.2025 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 beschlossen. Diese wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Grundstücke liegen an der stark frequentierten Oberndorfer Straße, was den Wunsch der Anrainer an lärmschützende Maßnahmen auslöst. Einfriedungen haben nicht nur eine gestalterische Funktion, sondern können aufgrund der Entwicklung in der Material- und Bautechnologie auch funktionelle Eigenschaften wie Schutz für Lärm, Staub oder Abgasen aufweisen. Durch die Festsetzungsänderung soll die Möglichkeit gegeben werden, schallschutzwirkende Maßnahmen in Form einer Einfriedung ergreifen zu können. Der Gemeinde ist dabei sehr wohl bewusst, dass die zugelassenen Einfriedungen keine Schallschutzmaßnahmen im immissionstechnischen Sinn darstellen.

Um die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten, sind Einfriedungen im Zu- und Ausfahrtsbereich, sowie 2 m auf jeder Seite der Zufahrt nicht zulässig. Damit soll die ungehinderte Sicht auf den Verkehr und andere Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden. Gerade in Bezug auf die Ausfahrt kreuzende Fußgänger oder Radfahrer kann eine Sichtbeeinträchtigung zu kritischen Situationen führen, was durch die Festsetzung im Bebauungsplan verhindert werden soll.

Nebenanlagen:

Eine weitere Anfrage hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Gartenhäusern, führte zu einer weiteren Festsetzungsänderung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte fest, dass pro Baugrundstück ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 10 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 101 befinden sich fünf Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern, drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern, wobei sich auf einem Grundstück zwei Einfamilienhäuser in einer Eigentümergemeinschaft befinden und ein Grundstück mit vier Reihenhäusern. Die Einhaltung der Festsetzung würde bedeuten, dass max. ein Gartenhaus je Grundstück möglich wäre. Dies ist gerade in dieser Gemengelage weder sinnvoll noch praktikabel. Die Festsetzung wird deshalb entsprechend angepasst. So wird unter den jeweiligen Gebäudeformen unterschieden und die Größe der Nebenanlage den Nutzungsbereichen angepasst. Jede Wohneinheit, die einen Gartenanteil besitzt, soll künftig die Möglichkeit haben ein Gartengerätehaus zu errichten. Weiterhin wird bei Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern mit kleineren Gartenanteilen die Größe der Nebenanlage auf max. 5 m² reduziert, bei Einfamilienhäusern kann das Gartenhaus eine Grundfläche von max. 3 % der Grundstücksgröße, jedoch max. 15 m² ausmachen.

Die Situierung der Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Fläche wird nicht näher definiert, die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind jedoch einzuhalten.



Quelle: RiWA GIS, Geltungsbereich BP 101 mit bestehender Bebauung

DIN-Normen:

Schließlich wurde festgestellt, dass im Bebauungsplan auf VDI-Richtlinien verwiesen wird. VDI-Richtlinien sind lt. aktueller Rechtsprechung (OVG Koblenz (8. Senat), Urteil v. 13.01.2024 – 8C 10495/22.OVG) mit den DIN-Vorschriften gleichzusetzen. Verweist ein Bauleitplan auf eine VDI-Richtlinie oder eine DIN-Norm (außerstaatliches Regelwerk) und ergibt sich erst aus dieser, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, so ist dem Verkündungserfordernis nur Rechnung getragen, wenn der

Satzungsgeber sicherstellt, dass die Betroffenen von dieser Vorschrift Kenntnis erlangen können. Ergibt sich aus der Planurkunde bzw. aus der Bekanntmachung kein Hinweis darauf, liegt ein Verkündungsmangel.

Dies wird durch diese Änderung ergänzt und als Hinweis aufgenommen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung ersetzt den seit 09.09.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 Gebiet westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges und östlich der Bauungsreihe an der Oberndorfer Straße hinsichtlich der in der 1. Änderung enthaltenen Regelungen. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen unverändert.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets:

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Feldkirchen, nahe der Kreuzung der Kreisstr. M 18 (Münchner bzw. Hohenlindener Straße) mit der B471 (Oberndorfer Straße). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.900 m und stimmt mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 überein.

Erschlossen wird das Planungsgebiet über die Oberndorfer Straße (B471). Eine relativ kleinteilige, überwiegend zweigeschossige Bebauung prägt die Westseite der Oberndorfer Straße. Entlang der Südseite des Planungsgebiets verläuft der Meisenweg, der als Fuß- und Radweg ein Teilstück der fußläufigen Verbindung von der Oberndorfer Straße über den Jakob-Wagner- und der Wendelsteinstraße in die freie Landschaft darstellt.

Planfertiger:

Gemeinde Feldkirchen

Rathausplatz 1

85622 Feldkirchen

Feldkirchen b. München, den

.....

Andreas Janson, Erster Bürgermeister

Siegel