

TEIL A: PLANZEICHNUNG IM M : 1.000, FESTSETZUNGEN,
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH
PLANZEICHEN, VERFAHRENSVERMERKE

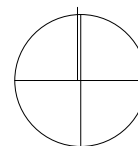


GEMEINDE FELDKIRCHEN

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, 29.09.2026

M 1 :1000

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

NRT
Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

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

platz
18/2

74/1
74/2

68/5
68/6
68/7

71/3
71/2
71/6
71/4
71/5
69/5

69/4
69/1
12
10
8

10c
10b
10a

74
83

19
17
15
13
21b
21c

83/1
83/2
83/3
83/4

11
9

11c

5

67/11
67/9
67/15
602
602/7
602/10
636/18
636/16
636/17
635/4
602/4
634/15
634/16
634/17
634/19
633/4

638/8
638/7
638/6
638/9
638/10
636/15
636/3
636/24
636/23
636/21
636/19
636/17
636/16
636/15
636/14
636/13
636/12
636/11
636/10
636/9
636/8
636/7
636/6
636/5
636/4
636/3
636/2
636/1
636/0

638/2
638/1
638/0

637/2
637/3
637/4
637/5
637/6
637/7
637/8
637/9
637/10
637/11
637/12
637/13
637/14
637/15
637/16
637/17
637/18
637/19
637/20
637/21
637/22
637/23
637/24
637/25
637/26
637/27
637/28
637/29
637/30
637/31
637/32
637/33
637/34
637/35
637/36
637/37
637/38
637/39
637/40
637/41
637/42
637/43
637/44
637/45
637/46
637/47
637/48
637/49
637/50

637/1
637/0

636/1
636/0

635/1
635/0

634/1
634/0

633/1
633/0

632/1
632/0

631/1
631/0

630/1
630/0

629/1
629/0

628/1
628/0

627/1
627/0

626/1
626/0

625/1
625/0

624/1
624/0

623/1
623/0

622/1
622/0

621/1
621/0

620/1
620/0

619/1
619/0

618/1
618/0

617/1
617/0

616/1
616/0

615/1
615/0

614/1
614/0

613/1
613/0

612/1
612/0

611/1
611/0

610/1
610/0

609/1
609/0

608/1
608/0

607/1
607/0

606/1
606/0

Hohenlindner Straße

70 m

67/3
69/6
602/7
638/4
638/5
638/9
638/10

69/4
69/1
12
10
8

10c
10b
10a

74
83

19
17
15
13
21b
21c

83/1
83/2
83/3
83/4

11
9

11c

5

67/11
67/9
67/15
602
602/7
602/10
636/18
636/16
636/17
635/4
602/4
634/15
634/16
634/17
634/19
633/4

638/8
638/7
638/6
638/9
638/10
636/15
636/3
636/24
636/23
636/21
636/19
636/17
636/16
636/15
636/14
636/13
636/12
636/11
636/10
636/9
636/8
636/7
636/6
636/5
636/4
636/3
636/2
636/1
636/0

638/2
638/1
638/0

637/2
637/3
637/4
637/5
637/6
637/7
637/8
637/9
637/10
637/11
637/12
637/13
637/14
637/15
637/16
637/17
637/18
637/19
637/20
637/21
637/22
637/23
637/24
637/25
637/26
637/27
637/28
637/29
637/30
637/31
637/32
637/33
637/34
637/35
637/36
637/37
637/38
637/39
637/40
637/41
637/42
637/43
637/44
637/45
637/46
637/47
637/48
637/49
637/50

637/1
637/0

636/1
636/0

635/1
635/0

634/1
634/0

633/1
633/0

632/1
632/0

631/1
631/0

630/1
630/0

629/1
629/0

628/1
628/0

627/1
627/0

626/1
626/0

625/1
625/0

624/1
624/0

623/1
623/0

622/1
622/0

621/1
621/0

620/1
620/0

619/1
619/0

618/1
618/0

617/1
617/0

616/1
616/0

615/1
615/0

614/1
614/0

613/1
613/0

612/1
612/0

611/1
611/0

610/1
610/0

609/1
609/0

608/1
608/0

607/1
607/0

606/1
606/0

605/1
605/0

604/1
604/0

603/1
603/0

602/1
602/0

601/1
601/0

600/1
600/0

599/1
599/0

598/1
598/0

597/1
597/0

596/1
596/0

595/1
595/0

594/1
594/0

593/1
593/0

592/1
592/0

591/1
591/0

590/1
590/0

589/1
589/0

588/1
588/0

587/1
587/0

586/1
586/0

585/1
585/0

584/1
584/0

583/1
583/0

582/1
582/0

581/1
581/0

580/1
580/0

579/1
579/0

578/1
578/0

577/1
577/0

576/1
576/0

575/1
575/0

574/1
574/0

573/1
573/0

572/1
572/0

571/1
571/0

570/1
570/0

569/1
569/0

568/1
568/0

567/1
567/0

566/1
566/0

565/1
565/0

564/1
564/0

563/1
563/0

562/1
562/0

561/1
561/0

560/1
560/0

559/1
559/0

558/1
558/0

557/1
557/0

556/1
556/0

555/1
555/0

554/1
554/0

553/1
553/0

552/1
552/0

551/1
551/0

550/1
550/0

549/1
549/0

548/1
548/0

547/1
547/0

546/1
546/0

545/1
545/0

544/1
544/0

543/1
543/0

542/1
542/0

541/1
541/0

540/1
540/0

539/1
539/0

538/1
538/0

537/1
537/0

536/1
536/0

535/1
535/0

534/1
534/0

533/1
533/0

532/1
532/0

531/1
531/0

530/1
530/0

529/1
529/0

528/1
528/0

527/1
527/0

526/1
526/0

525/1
525/0

524/1
524/0

523/1
523/0

522/1
522/0

521/1
521/0

520/1
520/0

519/1
519/0

518/1
518/0

517/1
517/0

516/1
516/0

515/1
515/0

514/1
514/0

513/1
513/0

512/1
512/0

511/1
511/0

510/1
510/0

509/1
509/0

508/1
508/0

507/1
507/0

506/1
506/0

505/1
505/0

504/1
504/0

503/1
503/0

502/1
502/0

501/1
501/0

500/1
500/0

499/1
499/0

498/1
498/0

497/1
497/0

496/1
496/0

495/1
495/0

494/1
494/0

493/1
493/0

492/1
492/0

491/1
491/0

490/1
490/0

489/1
489/0

488/1
488/0

487/1
487/0

486/1
486/0

485/1
485/0

484/1
484/0

483/1
483/0

482/1
482/0

481/1
481/0

480/1
480/0

479/1
479/0

478/1
478/0

477/1
477/0

476/1
476/0

475/1
475/0

474/1
474/0

473/1
473/0

472/1
472/0

471/1
471/0

470/1
470/0

469/1
469/0

468/1
468/0

467/1
467/0

466/1
466/0

465/1
465/0

464/1
464/0

463/1
463/0

462/1
462/0

461/1
461/0

460/1
460/0

459/1
459/0

Die Gemeinde Feldkirchen erlässt aufgrund

- der §§§ 2, 9, 10, und 13a Baugesetzbuch (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90),
- des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO),
- des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSCHG)

in der jeweils gültigen Fassung

diesen Bebauungsplan

Nr. 113

“Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße” im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

für die Grundstücke im Geltungsbereich als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch
Planzeichen, Verfahrensvermerke**
- Teil B - Textlichen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
- Teil C - Begründung

A.I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

- I.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

I.2 Maß der baulichen Nutzung

- I.2.1 GR 735 max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B. 735 qm)
- I.2.2 WH 11,00 max. zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 11,00 m)
- I.2.3 OK_{EGFFB} 525.20 max. zulässige Höhe Erdgeschossfertiggussboden in Meter ü.NHN
(z.B. 525,20 m ü. NHN)

I.3 Bauweise, Baugrenzen

- I.3.1  offene Bauweise
- I.3.2  nur Einzelhäuser zulässig
- I.3.3  Baugrenze mit Angabe der Nummer der überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. 5)
- I.3.4  Vorzone mit Festsetzungen durch Text Teil B.I 3.3

I.4 Verkehrsflächen

- I.4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- I.4.2  Straßenbegrenzungslinie
- I.4.3  öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier: verkehrsberuhigter Bereich

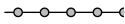
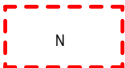
I.5 Fläche für Versorgungsanlagen

- I.5.1  Elektrizität, hier Trafostation
- I.5.2  Abfall, hier Wertstoffsammelstelle

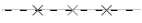
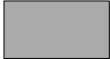
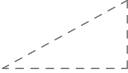
I.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- I.6.1  Baum, zu erhalten
- I.6.2  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

I.7 Sonstige Festsetzungen

I.7.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
I.7.2		Maßangabe in Meter (z.B. 7,0 m)
I.7.3		Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Wandhöhen
I.7.4		Abgrenzung der Vorzone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb derer nur Terrassen und Balkone zulässig sind (siehe A.I.3.4)
I.7.5		Fläche für Tiefgaragen
I.7.6		Gebäude für Tiefgaragenab- bzw. auffahrt
I.7.7		Gebäude für Tiefgaragenfluchttreppenhaus
I.7.8		Tiefgaragenzu- bzw. ausfahrt
I.7.9		Fläche für oberirdische Stellplätze
I.7.10		Fläche für überdachte Stellplätze (Carport) mit Anforderungen an den Schallschutz (siehe B.I.8.6)
I.7.11		Fläche für Nebengebäude (siehe B.I.5.5)
I.7.12		privater Spielplatz
I.7.13		"Allmende" - privater Spielplatz
I.7.14	OK _{Fahrbahn} 524.90	maximal zulässige Oberkante Fahrbahn der Tiefgaragenzu- und abfahrt in Meter über NHN (z.B. 524,90 m ü. NHN)
I.7.15	OK _{Gelände} 524.93	maximal zulässige Oberkante Gelände des Fluchttreppenhauses in Meter über NHN (hier: 524,93 m ü. NHN)

A.II HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

II.1		bestehende Grundstücksgrenze
II.2		aufzuhebende Grundstücksgrenze
II.3	100	Flurstücksnummer
II.4		bestehendes Gebäude
II.5		abzubrechendes Gebäude
II.6		geplanter Baukörper
II.7		geplante private Verkehrsfläche
II.8		0,20 m-Linien mit Angabe der Höhe in Meter über NHN
II.9		frei zu haltendes Sichtfeld
II.10		vorgeschlagener Standort für zu pflanzenden Baum

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Feldkirchen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße" mit Begründung, jeweils in der Fassung vom , wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße" mit Begründung, jeweils in der Fassung vom hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße" mit Begründung, jeweils in der Fassung vom , wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und waren auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße" mit Begründung, jeweils in der Fassung vom hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis stattgefunden.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße" mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt: Gemeinde Feldkirchen den

(Siegel)

.....
Andreas Janson, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
Der Bebauungsplan Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und ist auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 u. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

.....
Gemeinde Feldkirchen den

(Siegel)

.....
Andreas Janson, Erster Bürgermeister