

rl. Exemplar  
BayBO i.d.F.v. 04.08.97  
BayNVO i.d.F.v. 23.01.90

# GEMEINDE FELDKIRCHEN

## BEBAUUNGSPLAN Nr.103

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER  
LUDWIG-, WESTEND-, BRUNNEN- UND  
MÜNCHNER STRASSE

### SATZUNG



Architekten:

*Sodoma*  
dipl. ing. rudi & monika sodoma 127 930  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel. 089/295673 fax 089/2904194
































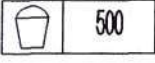
Landschaftsarchitekt:

dipl. ing. fh franz xaver ratzinger  
oberer graben 3a, 85354 freising  
tel. 08161/ 12183 fax 08161/ 91757

Fassung vom: 14.08.2003

geändert am: 13.01.2004/12.08.04

3.0		Bauweise, Baugrenzen
3.1	b	besondere Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig.
3.2		Baugrenze
3.3		nur Doppelhäuser zulässig
3.4		nur Hausgruppen zulässig
4.		Dachgestaltung
4.1	SD 25°-35°	Satteldach mit einer Minimal-Maximal-Dachneigung von z.B. 25° - 35°
4.2		vorgeschriebene Firstrichtung
5.		Verkehrsflächen
5.1		Straßenbegrenzungslinie
5.2		öffentliche Verkehrsfläche
5.2.1	G+R	Geh- u. Radweg
5.2.2	<b>P</b>	öffentl. Parkplatz
5.2.4		verkehrsberuhigte Fläche
6.		Sonstige Festsetzungen
6.1		Durchgang,
6.2		Fläche für Stellplätze mit Angabe der Anzahl, z.B.: 4
6.3		Fläche für Tiefgaragen
6.3.1		Tiefgaragenrampe
6.3.3		Bereich für TG-Ein- u. Ausfahrt
6.4		Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Anzahl, z.B.: 4 und Zuordnungsverweis z.B.: WA 2
6.5		Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit Anzahl, z.B.: 4 und Zuordnungsverweis, z.B.: WA 2
6.6		Fläche für Gemeinschaftsmüllraum mit Zuordnungsverweis, z.B.: WA 2-3
6.7.1		Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Geräteschuppen
6.7.2		Fläche für Müllbehälter und Fahrräder

6.8		Fläche für öffentliche Wertstoffsammelstelle
6.9		Fläche für Trafostation
6.10		Maßzahl in m, z.B. 10 m
6.11		Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
7.0		Grünordnung
7.1		öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün
7.2		private Freifläche mit Einfriedungsverbot
7.3		Umgrenzung von Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Entwicklungsziel siehe B. 5.9.1
7.4		Gehölze
7.4.1.		Baumbestand zu erhalten
7.4.2		Pflanzung
7.4.2.1		zu pflanzende Bäume, entwurfsbedingt geringfügig verschiebbar, als großkronige Bäume mit Festsetzung einer Baumart
7.4.2.2		zu pflanzende Bäume, entwurfsbedingt geringfügig verschiebbar, als kleinkronige Bäume mit Festsetzung einer Baumart
7.4.2.3		zu pflanzender Obstbaum
7.4.2.4		zu pflanzende Hecke
7.5		öffentlicher Kinderspielplatz gem. DIN 18034 gegliedert in Bereiche für Kinder von 0 -6 und 6-12 Jahren mit Angabe der Nettospielfläche, z.B.: 500 qm Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist bei der Anlage der Spielplätze zu beachten.

## Gemeinde Feldkirchen




### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 103 für das Gebiet zwischen der Ludwig-, Westend-, Brunnen- und Münchner Straße

umfassend die Flurnr. 200, 200/2, 200/4, 200/5, 200/6, 200/7, 200/8, 200/11, 200/13, 200/18, 201, 202, 203, 203/12, 117/2, 120/4, 120/5, 199/1 Teilfläche, 120 Teilfläche, 120/1 Teilfläche, 200/10, 200/14 Teilfläche, 200/15 Teilfläche, 203/2, 216/2 Teilfläche und 217/6 Gemarkung Feldkirchen

Die Gemeinde Feldkirchen erlässt auf Grund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

Für Bereiche bereits bestehender Bebauungspläne, welche durch diesen Bebauungsplan überlagert werden, gelten die folgenden Festsetzungen:

#### A. Festsetzung durch Planzeichen

- |   |  |
|---|--|
|      | Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans  |
| 1.  | Art der baulichen Nutzung  |
| 1.1 <b>WA</b>   | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO<br>Nutzungsbeschränkungen siehe B.2.1 -2.2  |
| 1.2.1 <b>W</b>  | Gewerbe- und Wohnnutzung in allen Geschossen zulässig  |
| 1.2.2 <b>G</b>  | im 1. und 2. Vollgeschoss nur Gewerbenutzung zulässig,<br>im 3. Vollgeschoss wahlweise auch Wohnnutzung zulässig           |
| 1.3  | Gebäudeseiten, bei denen Immissionsauflagen gem. Ziff. B.6.1<br>Satzungstext zu beachten sind.                             |
| 2.  | Maß der baulichen Nutzung  |
| 2.1 <b>GR = 200</b>   | höchstzulässige Grundfläche pro Bauraum, z.B. 200 qm   |
| 2.2 <b>GR50</b>   | Grundfläche für Gemeinschaftsanlagen mit Angabe der max.<br>Fläche, z.B.: 50 qm  |
| 2.3 <b>WH = 6,50</b>  | höchstzulässige Wandhöhe über der fertigen Gehsteig-<br>oberkante, z.B. 6,5 m, (Definition siehe Satzungstext Ziff. B.3.1) |
| 2.4.1 <b>Wh.1</b>   | maximale Wandhöhe im WA 5, z.B.: Wh. 1   |
| 2.4.2 <b>Wh.2</b>   | Wandhöhe zwingend, z.B.: Wh. 2   |
| 2.5  | Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung   |

## **B. Festsetzungen durch Text**

### **1. Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die festgesetzte Grundfläche und Baugrenze (inkl. der 50% igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann durch Balkone und Wintergärten, so weit sie den Festsetzungen der Ziff. B.4.8 entsprechen, bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,4 überschritten werden.

Darüber hinaus gehende Überschreitungen durch Befestigungsflächen sind zulässig, wenn durch entsprechende Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Bauart) die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens ausgeglichen wird und eine Obergrenze von GRZ 0,5 nicht überschritten wird.

Gleiches gilt für Überschreitungen durch bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, so weit diese baulichen Anlagen mit mindestens 1 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,65.

- 1.2 Bei festgesetzter Doppelhausbauweise ist die Grundfläche jeweils hälftig pro Doppelhausgrundstück zu verteilen.

### **2. Art der Baulichen Nutzung**

- 2.1 Im WA 1-4 werden von den zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO, die in Nr. 2 und 3 genannten Nutzungen nicht zugelassen, die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind dort generell unzulässig.
- 2.2 Im WA 5 sind alle Nutzungen des § 4 BauNVO, außer den in Abs. 3 Nr. 4 und 5 genannten, zulässig.  
In den Bauräumen mit dem Planzeichen **G** dürfen nur im 3. Vollgeschoss (= Dachgeschoss) Wohnungen errichtet werden.  
In den Bauräumen mit dem Planzeichen **W** dürfen in allen Geschossen Wohnungen errichtet werden.

### **3. Bauweise, Wandhöhe**

- 3.1 Die maximale Wandhöhe ist das Maß von Ok. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.  
Für Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 2,75 m.  
Für Garagen zwischen den Bauräumen des WA 1 und WA 4 beträgt die maximale Wandhöhe 3,6 m

### **4. Örtliche Festsetzungen**

- 4.1 **Abstandsflächen**  
Ergeben sich bei Ausnutzung der max. zulässigen Baugrenzen und Wandhöhen geringere Abstandsflächen als in Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO gefordert, sind diese zulässig, so weit ein Mindestabstand von 3 m nicht unterschritten wird.
- 4.2 **Dächer**  
Sämtliche Dachflächen der Wohn- und Garagengebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild hellroter Ziegel zu decken. Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profiligleich auszuführen.

Giebelseiten sind mit max. 60 cm Dachüberstand, Traufseiten mit max. 80 cm Dachüberstand auszuführen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dächer der Nebenanlagen siehe B.5.8

#### 4.2.1 Gauben

Gauben sind als stehende Satteldachgauben ab Dachneigungen von 32° zulässig. Ihre Einzelbreite darf max. 1,50 m betragen.

Der Abstand zum Ortgang und untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Der lotrechte Abstand des unteren Gaubenanschnittes zur Traufe und des Gaubenfirstes zum Hausfirst muss mindestens 0,60 m betragen.

#### 4.2.2 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind nur im WA 5 ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Ihre Breite darf max. 3,5 m betragen.

Der Abstand zur Giebelwand und untereinander muss mindestens 2,50 m betragen.

#### 4.2.3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 qm zulässig.

#### 4.2.4 Breite der Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster einer Dachseite darf im WA 1-4 max. 1/3, im WA 5 max. die Hälfte der Trauflänge, bezogen auf die Länge einer Doppelhaushälfte bzw. eines Hausgruppenhauses, betragen.

#### 4.2.5 Dächer von Nebengebäuden

Die Dächer der mit Planzeichen A.6.7.1 und 6.7.2 gekennzeichneten Nebengebäude sind als begrünte Flachdächer herzustellen.

#### 4.3 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Sockel von Gebäuden sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.

Die Höhe des Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über der Oberkante der direkt angrenzenden verkehrsberuhigten Erschließungsstraße bzw. der Gehsteigoberkante liegen.

#### 4.4 Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur auf der zur Erschließungsstraße abgewandten Hausseite bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter GOK. auf max. 3 m Breite zulässig.

#### 4.5 Garagen - und Grundstückszufahrten

Vor Garagen mit direkter Straßenzufahrt muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Grundstückszufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

#### 4.6 Materialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Garagengebäuden sind helle Putzflächen sowie naturbelassene oder hell gestrichene Holzschalungen zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

#### 4.7 Einfriedungen, Sichtschutz

Einfriedungen der mit A.7.2 gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind unzulässig.



Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 10 cm bodennaher Freiraum), senkrechter Holzlattenzaun (Maximalhöhe 1,20 m) auszuführen.

Trennungen der Parzellen untereinander können auch mit verzinktem Maschendrahtzaun gleicher Höhe vorgenommen werden.

Sichtschutzwände sind geschosshoch bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.

#### 4.8 Wintergärten, Balkone

Im den von den Erschließungsstraßen abgewandten Bereichen der Bauquartiere WA 1-4 darf außerhalb der Bauräume pro Hauseinheit entweder ein Balkon oder ein erdgeschossiger Wintergarten mit ans Gebäude angelehntem Pultdach errichtet werden, wenn die Tiefe max. 2,0 m, die Wandhöhe (bei Wintergärten) max. 2,50 m und die Breite nicht mehr als die Hälfte der Hausbreite der Hauseinheit beträgt.

Die gemeinsame Errichtung von Balkon und Wintergarten ist nur dann zulässig, wenn der Balkon durch einen Wintergarten, der die Außenkanten des Balkons nicht überschreiten darf, unterbaut wird.

Wintergärten/ Balkone können entweder kommun an der Nachbargrenze, oder mit einer seitlichen Mindestabstandsfläche von 3m errichtet werden.

Die Wand von kommun angebauten Wintergärten ist als massive Wandscheibe mit einem blechgedeckten Überstand und einem seitlichen Vorsprung von jeweils 0,15 m auszuführen.

#### 4.9 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der Gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 23.09.1994 nachzuweisen.

Im WA 1 und 4 sind die Stellplätze als Stapelparker in den ausgewiesenen Garagenflächen nachzuweisen. Hiervon ausgenommen sind jeweils die Eckhäuser mit Doppelgaragen.

Im WA 5 sind pro Wohnung 2 Fahrradabstellplätze, min. einer davon oberirdisch nachzuweisen.

#### 4.10 Nebenanlagen

Die durch Planzeichen A.6.7.1 und 6.7.2 gekennzeichneten Nebenanlagen sind pro Bauquartier in einheitlicher, filigraner Stahl- oder Holzbauweise zu errichten.

Müllbehälter und Fahrräder im WA 1 und WA 4 sind ausschließlich auf der durch Planzeichen A.6.7.2 festgesetzten Fläche in einem gedeckten Nebengebäude, welches an das Hauptgebäude angebaut und gegenüber der Straßenfront geschlossen ist, unterzubringen.

Außer den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen dürfen nur im WA 5 weitere Nebenanlagen für Müllbehälter, Fahrräder und Tiefgaragenausgänge errichtet werden.

## 5. Grünordnung

### 5.1 Pflanzgebot

Sämtliche Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit den nachfolgend genannten Pflanzenarten (PFLANZENLISTE) und Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

### 5.2 PFLANZENLISTE

#### 5.2.1 Einzelbäume, Baumreihen als Großbäume

	<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
AP	<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
	<i>Fraxinus e. Westhofs Glorie</i>	- Esche
	<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
	<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

#### 5.2.2 Kleinbäume

AC	<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
	<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
PY	<i>Pyrus c. "chanticleer"</i>	- Gemeine Birne
S	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

#### 5.2.3 Obstbäume - zulässig nur Hochstämme

Apfel  
Birne  
Kirsche  
Zwetschge

#### 5.2.4 Sträucher / Hecken

	<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
	<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
	<i>Ribes alpinum</i>	- Alpen-Johannisbeere
	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
	<i>Viburnum opulus</i>	- Wasserschneeball

#### 5.2.5 Negativliste

Einfassungshecken aus nachfolgend genannte Gehölzen dürfen nicht gepflanzt werden:

<i>Campecypris</i>	- Scheinzypresse
<i>Thuja</i>	- Lebensbaum
<i>Taxus</i>	- Eibe
<i>Picea</i>	- Fichte



### 5.3 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

5.3.1 Einzelbäume, Baumreihen als Großbäume  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 20-25 cm

5.3.2 Einzelbäume, Baumreihen als Kleinbäume  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20cm

5.4 Garagenwände in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.

### 5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

5.5.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

5.6 Die Mindestüberdeckung der Tiefgaragen wird mit 1m festgesetzt.

5.7 Unbefensterte Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen.

5.8 Die Dächer der mit Planzeichen A.6.7.1 und 6.72 bezeichneten Nebengebäude sind dauerhaft extensiv zu begrünen. *gest.*

### 5.9 Ausgleichsflächen

Die durch Planzeichen A.7.3 umgrenzten Flächen sind als Ausgleichsflächen mit den nachfolgenden Entwicklungszielen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten:

5.9.1 Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes auf Flurnr.: 200 und 200/2  
Teilfläche, Gemarkung Feldkirchen:  
2-mahdige, artenreiche Streuobstwiese mit Hochstammobstbäumen gem. Ziff.  
B.5.2.3 überstellt, Pflanzdichte: min. 1 Obstbaum je 100 qm Wiesenfläche.

5.9.2 Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes auf Flurnr.: 1727 Teilfläche,  
Gemarkung Trudering:  
Der bestehende Graben entlang der Ostgrenze ist als Pufferfläche gegenüber der geplanten Kiesabbaufäche auf Flurnr. 174 zu belassen.  
Die Ausgleichsfläche selbst ist an der Grenze zum Kieswerksgelände durch eine deutliche und stabile Abplankung zu sichern.  
Zur Verbesserung der Struktur und der Vermeidung von Stoffeinträgen aus dem Kieswerksgelände sind an der Nord- und Westgrenze der Ausgleichsfläche hecken- bis feldgehölzartige Pflanzungen (Eichen-, Hainbuchenwald) herzustellen.  
Auf dem östlich daran anschließenden Teil sind Magerrasenstandorte zu entwickeln.  
Die oberste Deckschicht von ca. 1 m ist aus nicht bindigem Grubenkies zu schütten und mit Heublumenansaat (Heideflächenverein) oder anderem autochthonem Saatgut zweimalig anzusäen. Die Magerrasenfläche ist alle zwei Jahre zur Hälfte zu mähen, das Mähgut ab dem dritten Mähgang abzufahren.  
In die Magerrasenfläche sind 4-5 ca. 13-15 m<sup>2</sup> große Laichgewässer für die Wechselkröte zu integrieren. Diese sind so zu gestalten, das ein Zuwachsen der Laichgewässer erschwert bzw. unterbunden wird (z.B. mit Derneton). Der Mehraufwand für die Laichgewässer kann mit 10 % Flächenminderung bei der externen Ausgleichsfläche angerechnet werden.

## 6. Immissionsschutz

6.1 Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße) an den - im Bericht Nr. 20328/2 vom 12.05.2003 der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Greiner in Anhang A, Seite 7 durch Planzeichen gekennzeichneten - Fassaden inkl. ihrer Dachflächen einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen sind:

rotes Planzeichen: Wohnnutzung:  $R'_{w,res} > 40$  dB und Belüftungseinrichtung  
Büronutzung:  $R'_{w,res} > 35$  dB

blaues Planzeichen Wohnnutzung:  $R'_{w,res} > 35$  dB und Belüftungseinrichtung  
Büronutzung:  $R'_{w,res} > 30$  dB



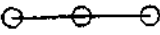
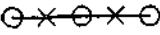



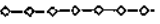


grünes Planzeichen Wohnnutzung: Belüftungseinrichtung

An den markierten Gebäudefassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nur mit Vorbauten (z.B. Wintergärten) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen zulässig (u.a. Querlüftung über schallabgewandte Fassaden). Andernfalls sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer nur zu einer lärmabgewandten Seite liegen.

Werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen, so dürfen diese die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.

6.2 Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen und schallabsorbierend auszukleiden. Dies kann z.B. durch Aufbringen von Rauhputz erreicht werden. In Gebäuden integrierte Tiefgaragenrampen sind mit körperschallisolierten Toren auszustatten.

### C. Hinweise durch Planzeichen

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 1.   |    | bestehende Gebäude  |
| 1.1  |    | Gebäude abzurechen  |
| 2.   |    | bestehende Grundstücksgrenze  |
| 2.1  |    | aufzuhebende Grundstücksgrenzen   |
| 3.   | 203   | Flur Nummer, z.B. 203   |
| 4.   |    | Vorschlag Gebäudeform   |
| 5.   | WA 1  | Index Bauquartier, z.B.: WA 1   |
| 6.   |    | zu fällende Bäume   |
| 7.   |    | Teilungsabsicht   |
| 8.   |    | bestehende Wasser- u. Abwasserleitungen                                   |
| 9.1  | FB  | Fahrbahn  |
| 9.2  | G   | Gehweg  |
| 10.1 |  | Pflanzvorschlag für die Feldgehölzinseln in der externen Ausgleichsfläche |
| 10.2 |  | Situierungsvorschlag Laichgewässer  |

D. Hinweise durch Text

- 1.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
- 1.2. Die Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als Rasenflächen anzusäen und zu unterhalten.
- 2.0 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.  
Schmutzwasser aus Tiefgaragen ist der Schmutzwasserkanalisation oder der Verdunstung zuzuführen.

- 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben (bewachsene Seitenstreifen, Mulden).  
Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

- 2.2 Gemäß Art. 33 BayWG ist bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFreIV)“ vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Art. 17 BayWG befreit.

- 2.3. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B.: Sickerschächte) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen erstellt werden.

Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten.

Bei geländenah anstehenden Grundwasser ist bei der Ausbildung von Sickerschächten zu beachten, dass ein Mindestabstand der Oberkante der sandigen Reinigungsschicht zum höchsten Grundwasserabstand (HHW) von min. 1,50 m gefordert ist.

Ergänzend zum ATV-Arbeitsblatt A 138 können die „ATV-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (ATV-Merkblatt M 153) als Planungshilfe herangezogen werden.

- 2.4 Mit höchsten Grundwasserständen von ca. 3– 4 m unter natürlichem Gelände ist zu rechnen. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltspunkt für die Abschätzung des Grundwasserverhältnisses im Planungsgebiet herangezogen werden. Genaue Angaben zum HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden

- 2.5 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein

- 2.6 In der Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher (einzelner Haushalt) gesondert feststellbar ist.
- 2.7 Erforderliche Schalt-, Anschluss- und Kabelverteilungskästen der Versorgungsunternehmen sind auf privaten Grundstücken an den Grenzen zulässig.
- 3.0 Aufgrund des von der M 18 einfallenden Verkehrslärms kommt es zu Überschreitungen der für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zur DIN 18005).
- 3.1 Es wird empfohlen, den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel für die geplante Riegelbebauung bei Vorliegen der Eingabeplanung gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu führen.
- 3.2 Für neu ausgewiesene Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst veranlasst. Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.
4. Hausanschluss- und Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Sträuchern bzw. Bäumen überpflanzt werden. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln sowie das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird verwiesen.

Bezüglich des Schutzes bereits bestehender Bäume wird auf die DIN 18920 (Wurzelschutz bei nahen Baugruben usw.) verwiesen.

5. Fernsehanschlüsse an das Breitbandkabel der Deutschen Bundespost sind möglich. Das zuständige Fernmeldeamt wird 1 Jahr vor Beginn der Straßenbauarbeiten in Kenntnis gesetzt.
6. Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom zu verständigen, um die entsprechenden Planungsschritte frühzeitig in die Wege leiten zu können.
7. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde atlasterfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
8. Beim Bau von Kinderspielplätzen sind folgende Vorschriften bzw. Empfehlungen zu beachten:
  - a) Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen.
  - b) Mit Steinkohleteeröl oder anderen gesundheitsschädlichen Imprägniermitteln behandelte Hölzer dürfen nicht verwendet werden.
  - c) Spielsand von Sandkästen für Kleinkinder sollte mindestens einmal jährlich ausgewechselt werden.
  - d) Seit 01.04.1999 ist auch in Deutschland die neue Europäische Spielplatzgerätenorm (DIN EN 1176) gültig, die bautechnische Sicherheitskriterien festlegt. Die Verpflichtung zu regelmäßigen Sicherheitskontrollen von Kinderspielplätzen gilt sowohl für öffentliche Träger als auch für private Anbieter wie Einkaufszentren, Restaurants oder Wohnungsbaugesellschaften.

9. Die Wertstoffcontainer auf der in A.6.8 festgesetzten Werstoffsamelfläche sind als unterirdische Sammelbehälter (Undergroundsystem) vorzusehen.

10. Mülltonnenstandplätze

Die Mülltonnen sind auf den ausgewiesenen Flächen für Nebengebäude im Vorgartenbereich gegenüber der Straße abgeschirmt unterzustellen.

Sofern im WA 5 Einzelhandelsbetriebe vorgesehen werden, ist bei den Nebenanlagen ausreichend Platz für Sammelgefäße für Transportverpackungen (Kartonagen, Paletten u.ä.), die außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung von den Gewerbetreibenden zu entsorgen bzw. zwischenzulagern sind, einzuplanen.

11. Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben evtl. zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG. und sind dem Landesamt für Denkmalpflege, SG Bodendenkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

**E      Verfahrensvermerke**

1.      Die Gemeinde Feldkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

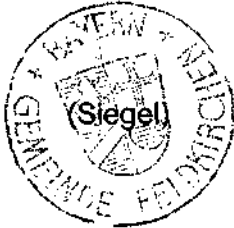
Feldkirchen, am **29. Aug. 2003**



*Wolfgang Baumann*  
.....  
Baumann, 1. Bürgermeister

2.      Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.09.2003 bis 02.10.2003 durchgeführt.

Feldkirchen, am **06. Okt. 2003**



*Wolfgang Baumann*  
.....  
Baumann, 1. Bürgermeister

3.      Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung in der Fassung vom 13.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 18.02.2004 bis 19.03.2004 öffentlich ausgelegt.

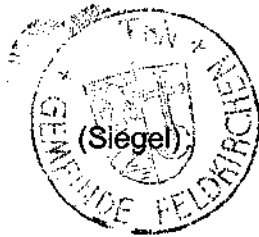
Feldkirchen, am **23. März 2004**



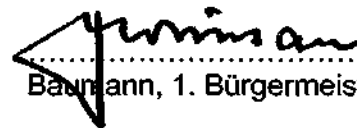
*Wolfgang Baumann*  
.....  
Baumann, 1. Bürgermeister



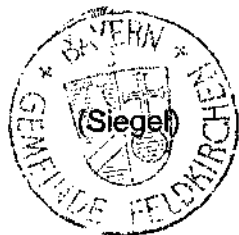
4. Die Gemeinde Feldkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.08.2004 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



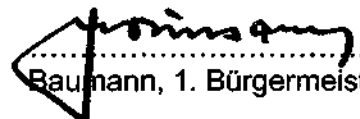
Feldkirchen, am **17. Aug. 2004**.....

  
.....  
Bauermann, 1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde erfolgte am 20.08.2004. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.08.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Feldkirchen, am **24. Aug. 2004**.....

  
.....  
Bauermann, 1. Bürgermeister