

# **GEMEINDE FELDKIRCHEN**

## **BEBAUUNGSPLAN Nr.103 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER LUDWIG-, WESTEND-, BRUNNEN- UND MÜNCHNER STRASSE**

### **BEGRÜNDUNG**

Architekten:

dipl. ing. rudi & monika sodomann  
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

## **Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich zwischen Ludwig-, Westend-, Brunnen- und Münchner Straße (M 18), Gemeinde Feldkirchen**

### **Begründung**

#### **1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäusern im Verdichtungsraum München und insbesondere in den durch das S-Bahnnetz erschlossenen Randgemeinden, soll durch die Entwicklung geeigneter Bauflächen befriedigt werden.

Bei dem in Rede stehenden Areal handelt es sich um eine innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur eingebettete, großteils unbebaute Fläche, welche im Wesentlichen bereits erschlossen ist und eine hervorragende innerörtliche Ausgangslage für die Entwicklung verdichteten Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbaus bietet.

Da der Planungsbereich (zumindest im nördlichen Teil) auf Grund seiner Größenordnung als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten ist, soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine städtebaulich geordnete Entwicklung eingeleitet werden.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat am 03. Juni 2003 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

#### **2) Beschreibung des Planungsbereiches**

Das Planungsgebiet liegt im Westteil der Gemeinde nördlich der Münchner Straße und wird auf der Ostseite durch die Ludwigstraße und an der Nordseite durch die Westendstraße begrenzt. Die Westgrenze wird durch die Grundstücksgrenzen der Anrainer östlich der Brunnenstraße gebildet.

Der Instruktionsbereich besteht aus verschiedenen Flurnummern welche sich z.T im Besitz der Gemeinde und z.T. in Privateigentum befinden.

Das Planungsgebiet ist eben, und hat gut tragfähigen Kiesboden. Der Grundwasserhöchststand wird etwa 3 - 4 m unter Gelände vermutet.

Im Südteil des Geltungsbereiches existiert ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Garagengebäude, welches langfristig planerisch zur Disposition steht. Dieses Gebäude soll jedoch noch eine gewisse Zeit bestehen bleiben, sodass die bauliche Entwicklung zunächst auf dem nördlichen Teilbereich und als Teilabschnitte an der Südwest und der Südostecke des Plangebietes stattfinden dürfte.

Um das Gebäude herum stehen einige Laub- bzw. Obstbäume, von denen der mächtigste auf Flurnr. 200/2 erhalten werden kann.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets steht eine Trafostation, welche im Zuge der Realisierung abgebaut und verlagert werden muss.

Dies gilt auch für die daneben liegende Werststoffsammelanlage, welche künftig durch eine Unterfluranlage an der Westendstraße ersetzt wird.

Das Planungsgebiet liegt etwa 450 - 500 m südwestlich der Ortsmitte entfernt, wo alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie alle öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirchen usw.) anzutreffen sind.

In etwa 350 m Entfernung liegt das Sportgelände der Gemeinde.

Die Haltestelle der MVV-Busverbindung Nr. 228 Ismaning - U-Bahn Messestadt liegt in ca. 500 m Entfernung an der Münchner Straße.

Die S-Bahnstation Feldkirchen liegt etwa 1,3 km vom Plangebiet entfernt.

### 3) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Dieser stellt für den Instruktionsbereich ein Allgemeines Wohngebiet dar, welches an der Nordostecke eine Grünfläche aufweist, die als platzartige Ausbildung der Kreuzung Westendstraße mit der Ludwigstraße gedacht war.

Der Entwurf verlagert diese Grünfläche in gleicher Größe in die geschützte Mitte der Bebauung, wo sie einen ungleich höheren Aufenthalts- und Erholungswert für spielende Kinder wie Erwachsene erhält.

Da sich durch die flächengleiche Verschiebung der Grünfläche keine Änderungen an den Nutzungsverhältnissen des Flächennutzungsplanes ergeben, ist eine Änderung des FNP deshalb entbehrlich.

### 4) Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

#### 4.1 Erschließung

Die zu überplanende Fläche ist bereits an drei Seiten erschlossen (Ludwigstraße, Westendstraße, Münchner Straße) und verfügt an der vierten, westlichen Seite über eine Anbindung an die bestehende Brunnenstraße.

Insofern kann über einen einfachen Ringschluss der Brunnenstraße an die Westendstraße die gesamte Fahrerschließung sehr flächensparend bewältigt werden.

Eine zusätzliche Belastung der Brunnenstraße ist durch den Ringschluss mit der Westendstraße nicht gegeben, da die Anlieger immer nur in den Straßenast einfahren werden, der ihr Gebäude erschließt. Gewisse Mehrbelastungen durch das Neubaugebiet ergeben sich lediglich für die Westend- und Ludwigstraße, deren Querschnitte den zusätzlichen Verkehr aus den 28 neuen Eigenheimen aber ohne weiteres aufnehmen können.

Mit Realisierung des Baugebietes wird der Ausbau der Ludwig- und Westendstraße notwendig, welche voraussichtlich beidseitig einen Fußweg erhalten, der über ein Hochbord von der Fahrbahn getrennt ist. Mit der Einlagerung kleiner Bauminseln soll, wie schon an anderer Stelle der Gemeinde (Fasanstraße, Friedenstraße), die bestehende Tempo-30-Regelung optisch unterstützt werden.

Die Anordnung dieser Bauminseln bleibt voraussichtlich auf die Westseite der Ludwigstraße und die Südseite der Westendstraße beschränkt, da auf den gegenüberliegenden Straßenseiten die bestehenden Gas- und Wasserleitungen eine Baumpflanzung nicht zulassen.

Der dargestellte Straßenausbau wurde nur nachrichtlich dargestellt. Die genaue Form des Straßenausbaus bleibt einem eigenen Straßenausbauplan vorbehalten, welcher vom Gemeinderat erst noch zu beraten und zu beschließen ist.

Für die Fußgänger und Radfahrer wird ein Sekundärnetz entwickelt, welches zum einen die Durchlässigkeit des Baugebietes sicherstellt und zum anderen der Pflege der Gärten dient.

#### 4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der Einfamilienhausbebauung (WA 1-4) wird ausschließlich oberirdisch untergebracht und entspricht damit den gängigen Vorstellungen und Erwartungen der künftigen Bewohner.

Der Stellplatzbedarf hierfür wird unter Zugrundelegung der Gemeindlichen Stellplatzsatzung mit 2 Stellplätzen angesetzt, da sämtliche Häuser über 100 qm Wohnfläche aufweisen.

Um eine flächensparende Unterbringung der Autos zu ermöglichen, sind die Stellplätze der meisten Doppelhäuser in Duplexgaragen nachzuweisen, welche jeweils zwischen die Hauseinheiten eingeschoben sind und so die funktionell notwendige größere Traufhöhe städtebaulich vertretbar machen.

Positiver Nebeneffekt der Duplexgaragen ist, dass sie ausschließlich nur für das Parken geeignet sind und somit nicht - wie so oft - als Lagerraum zweckentfremdet werden können.

Die Endhäuser erhalten jeweils Doppelgaragen mit geringeren Traufhöhen.

Für die Reihenhäuser stehen jeweils ein Stellplatz in einer Garage sowie ein offener Stellplatz zur Verfügung.

Sämtliche Garagen weisen einen einfriedungsfreien Stauraum auf, der zusätzlich zum Kurzzeitparken geeignet ist.

Der ruhende Verkehr der Wohn- und Gewerbebebauung im WA 5 wird zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage untergebracht.

Um eine flächenschonende Organisation der Tiefgarage zu erhalten, können die Stellplätze durch den Einsatz von Verschiebepaletten auf einer Seite zweireihig untergebracht werden (siehe Grundrissnachweis TG).

Um eine Teilrealisierung der Bebauung entlang der Münchner Straße in Abschnitten zu ermöglichen, werden die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen getrennt angelegt. Damit können diese, solange die Tiefgaragen unterhalb der Schwellenwerte einer Großgarage sind, gleichzeitig die Ein- und Ausfahrtfunktion übernehmen.

Nach Fertigstellung der gesamten straßenbegleitenden Bebauung und unterirdischen Verbindung der Tiefgarage zu einer Großgarage, dienen die Tiefgaragenrampen jeweils der Ein- oder Ausfahrt.

Aus immissionstechnischen Gründen (Lärmbeeinträchtigung, Blendung usw.) wurden die Ein- bzw. Ausfahrten an die Münchner Straße angebunden, welche in innerörtlicher Lage schon an anderer Stelle vergleichbare Anbindungen aufweist, ohne dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wäre.

Für die Besucher des neuen Wohnquartiers werden entlang der inneren Erschließungsstraße 18 öffentlich nutzbare Stellplätze angeboten.

Für die Nutzer der Wohn- bzw. Gewerbeflächen im WA 5 stehen 10 oberirdische Stellplätze in der verlängerten Brunnenstraße zur Verfügung.

Für die Besucher der Geschossbauten stehen dazu zusätzlich einige öffentliche Längsparker an der Münchner Straße sowie einige oberirdische Stellplätze (10 Stck.) an der Südwestecke des Planungsgebietes zur Verfügung.

#### 4.3 Städtebauliches Konzept der Bebauung

Die Bebauung gliedert sich in 2 Hauptbereiche:

- in einen überwiegend gewerblich genutzten Schallschutzriegel gegenüber der Münchner Straße, sowie
- in eine verdichtete Einfamilienhausbebauung in dessen rückwärtigen Bereich.

Letztere wird durch zwei Zeilen südwestorientierter Doppelhauszeilen östlich der Brunnen- bzw. westlich der Ludwigstraße gebildet, zwischen die sich zwei südostorientierte Reihenhäuserzeilen spannen. Deren unterschiedliche Längen reagieren auf den trapezförmigen Zuschnitt der Binnenfläche.

Die Schallschutzbebauung entlang der Münchner Straße nimmt an deren Enden die Randfluchten der Einfamilienhausbebauung auf und führt diese als untereinander verkettete Einzelbaukörper maßstäblich weiter.

Dadurch entsteht ein stringenter städtebaulicher Rahmen zur Fassung einer zentralen öffentlichen Grünfläche.

Diese stellt das kommunikative Zentrum der Bebauung dar und ist Schnittstelle der verschiedenen Fuß- u. Radwegbeziehungen sowie Nahtstelle der unterschiedlichen Nutzungsarten (Gewerbe zu Wohnen).

Der bestehende Großbaum auf dem ehemaligen Wasserturmgrundstück stellt dabei den zentralen Fixpunkt innerhalb dieser grünen Mitte dar.

#### 4.4 Art und Maß der Nutzung

Die Bauzeile entlang der Münchner Straße erfordert aus schalltechnischen Erwägungen eine gewerbliche Nutzung in den straßennahen Bereichen.

Eine Ansiedlung von Ladengeschäften im EG und Büros bzw. Praxen im OG erscheint auf Grund der zentralen Lage an einer der Hauptzufahrten in die Gemeinde auch realistisch.

Um das Spektrum gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten so groß wie möglich zu halten, können in diesem Bereich auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nr. 1-3 des § 4 Abs. 3 BauNVO realisiert werden.

In den Dachgeschossen kann eine ergänzende Wohnnutzung Platz finden, deren schutzbedürftige Schlafräume sich allerdings zur ruhigen Hofseite orientieren sollten.

In den rückwärtigen Flügeln der Schallschutzzeile sind in allen Geschossen Wohnungen möglich, da diese nicht mehr so stark vom Straßenlärm beaufschlagt werden bzw. im Schallschatten der straßenbegleitenden Bebauung liegen. Sie lassen sich mit einfachen grundrisslichen und technischen Mitteln so gestalten, dass ein gesundes Wohnen sichergestellt werden kann.

Für die Bauräume nördlich der verlängerten Brunnenstraße ist ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen. Dort sind auf Grund des hohen gewerblichen Angebots im Südteil selbst die sonst zulässigen gewerblichen Nutzungen des Abs. 2 des § 4 BauNVO nicht mehr gestattet.

Eine durchgängige Höhenentwicklung mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss bezieht sich auf die umliegende Bebauung, wobei die Wandhöhe der gewerblichen Gebäude durch ihre größeren Geschosshöhen etwas höher als die der Wohnbebauung ist, was für einen wirksamen Schallschutz der dahinterliegenden Wohn- und Freiflächen durchaus sinnvoll ist und deshalb zwingend festgesetzt wurde.

Das Maß der Nutzung ist etwas höher als das der umliegenden Bebauung, erscheint jedoch auf Grund der die Dichte ausgleichenden Grünfläche im Zentrum der Anlage im Sinne flächensparenden Bauens durchaus angemessen.

#### 4.5 Nebenanlagen

Neben den Anlagen für den ruhenden Verkehr wurden Flächen für die Unterbringung von Gartengeräten Müll, Fahrrädern und dergl. festgesetzt, welche pro zusammenhängender Bauzeile ein einheitliches Erscheinungsbild vorweisen müssen.

Damit wird versucht, dem Wildwuchs individuell errichteter Nebenanlagen, welche in der Regel die gestalterisch unbefriedigende Angebotspalette der gängigen Bau- und Gartencenter widerspiegeln, Einhalt zu gebieten.

An der Südostecke des Planungsbereiches wurde zusammen mit einigen öffentlichen Parkplätzen eine neue unterirdische Wertstoffsammlung eingepflanzt (bisher neben dem alten Trafohäuschen), da dieser Standort für die Bürger gut erreichbar ist und dort die geringsten Störungen für die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.

#### 4.6 Dachaufbauten

Um eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft zu erhalten, wurden Festsetzungen hinsichtlich verschiedener Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte getroffen.

Während für den Bau von Gauben und Dachflächenfenstern Gestaltungsregelungen festgesetzt wurden, sind Dacheinschnitte generell unzulässig.

## **5. Immissionsschutz**

Durch die unmittelbare Nähe der Münchner Straße (m 18) an der Südgrenze des Planungsgebietes ergeben sich für die südlichen Teilbereiche des Instruktionbereiches Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte.

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Greiner, erfasst im Bericht Nr. 20328/2 vom 12.05.2003, legt fest, bei welchen Außenbauteilen besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig werden und welche Anforderungen diese zu erfüllen haben.

Dieser Bericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplans.

Aus dieser Untersuchung geht auch hervor, dass eine Realisierung der Eigenheime im WA 1-4 unabhängig von der Schallschutzbebauung entlang der Münchner Straße möglich ist und nur mit geringfügigen Schallschutzmaßnahmen im Bereich der südlichsten Giebelflächen verbunden ist.

## **6. Grünordnung**

Der vorliegende Bebauungsplan füllt die Wohnbauflächen der Gemeinde Feldkirchen innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes auf.

Die städtebauliche Struktur der Gewerbe- und Wohnbauflächen schafft die räumliche Fassung für eine große öffentliche Grünfläche im Zentrum des Plangebietes. Sie erfüllt neben der Kommunikationsfunktion auch eine ökologische Ausgleichsfunktion für einen Teil der überbauten Planungsflächen.

Die Lage und Führung der Fußwege sichert dabei (z. T. durch Passagen) die Durchlässigkeit der Bebauung und die Erreichbarkeit des öffentlichen Grüns für die Allgemeinheit.

Um die Gestaltung des öffentlichen Raumes steuern zu können, wurden auf öffentlichen wie privaten Flächen straßen- und wegbegleitende Baumpflanzungen hinsichtlich ihrer Größen und Standorte festgesetzt. Zudem wurden einfriedungsfreie, private Freibereiche festgesetzt, welche mit ihrer Begrünung einen Beitrag zu einem offenen und freundlichen Straßenbild leisten sollen.

Für die innerhalb der Einfriedung liegenden Privatgärten wurden, über die Festsetzung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen hinaus, keine Festsetzungen zu weiteren Pflanzungen getroffen, um Überreglementierungen zu vermeiden.

Auf der Fläche, für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, ist mit der Pflanzung von Obstbäumen die Entwicklung einer Streuobstwiese beabsichtigt.

## **7. Ökologie, Ausgleichs- u. Eingriffsregelung**

Mit der Realisierung des Baugebietes entsteht ein Eingriff in bisher unversiegelte und unbebaute Flächen, welcher entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des § 1a BauGB auszugleichen ist. Aus planungsrechtlicher Sicht ist dabei zu unterscheiden, welche Flächen bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB hatten oder in anderer Art und Weise bereits mit Nutzungen (wie z. B. bestehende Straßenflächen) belegt waren.

Letzteres trifft bezüglich einer Beurteilung nach § 34 BauGB auf den südlichen Teilbereich des Planungsgebietes entlang der Münchner Straße zu. Zudem bleiben die Flächen der bestehenden Trafostation sowie die laut Grundbuch bereits gewidmeten Straßenflächen der Flurnr. 200/5, 200/11 und 217/2 als Eingriffsflächen unberücksichtigt.

Damit verbleibt eine Eingriffsfläche von 11.856 m<sup>2</sup>. Als geringste Ausgleichsfläche ist bei einem Faktor von 0,2 eine Gesamtfläche von 2.371 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Die konkrete Eingriffsberechnung und der Katalog der Vermeidungsmaßnahmen ist dem Anhang zur Begründung zu entnehmen.

Diese wird zu einem Teil innerhalb des Planungsgebietes in Form einer öffentlichen Streuobstwiese mit 1.666 m<sup>2</sup> nachgewiesen, welche jedoch nur zur Hälfte (833 m<sup>2</sup>) als Ausgleichsfläche angerechnet wird, da durch die zentrale Lage neben dem Kinderspielplatz deren Nutzung durch die Bewohner nicht ausgeschlossen werden kann.

Das sich ergebende Defizit von 1.538 m<sup>2</sup> wird an anderer Stelle, außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen.

Der Nachweis erfolgt in direkter Nachbarschaft auf Flurnr. 1727 der Gemarkung Trudering an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Feldkirchen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine bereits wieder verfüllte Fläche auf dem Areal eines Kies- und Quetschwerkes.

Der Regionalplan sieht an dieser Stelle eine Grünfläche als Teil eines übergeordneten regionalen Grünzugs vor.

Mit der Anlage dieser Ausgleichsfläche soll ein ökologischer Trittstein für einen durchgehend geplanten Vegetationssaum entlang der südlichen Gemeindegrenze geschaffen werden.

Folgende Maßnahmen sind im Einzelnen für diese externe Ausgleichsfläche zu treffen:

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 Dernoton). Der Mehraufwand für die Laichgewässer kann mit 10 % Flächenminderung bei der externen Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Herstellung und Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgen durch städtebaulichen Vertrag mit der Eintragung einer Dienstbarkeit der betroffenen Grundstücke zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. zu Gunsten der Gemeinde Feldkirchen. Sollten wiederkehrende Pflegemaßnahmen notwendig werden, werden diese durch Eintrag einer Reallast abgesichert.

## **8. Technische Erschließung**

Durch die bestehende Erschließung des benachbarten Siedlungsgebietes existieren bereits alle wesentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtung und müssen nur innerhalb des Plangebietes ergänzt werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des bereits vorhandenen Leitungsnetzes der Zornedinger Gruppe erfolgen.

Die Versorgung mit Strom wird über das Netz der EON AG sichergestellt. Die bestehende Trafostation wird an den Nordrand des Baugebietes entlang der Westendstraße verlegt.

Die Versorgung mit Erdgas kann nach Auskunft der Stadtwerke München ermöglicht werden.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das Kanalisationsnetzes des Zweckverbandes München Südost Gewähr leistet.

Die Müllentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband München Südost.

## 9. Auswirkungen der Planung

Mit Realisierung der Planung entstehen voraussichtlich 22 Doppelhaushälften, 9 Reihenhäuser und ca. 28 Geschosswohnungen mit 2-4 Zimmer-Wohnungen.

Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 124 Einwohnern in Einfamilienhäusern sowie ca. 84 Einwohnern in Geschosswohnungen wenn man einen durchschnittlichen Schlüssel von 4 EW/ Einfamilienhaus und 3 EW/Geschosswohnung ansetzt.

München, den 14.08.2003  
den 13.01.2004  
den 12.08.2004

der Planer



Feldkirchen, den 14.08.2003  
den 13.01.2004  
den 12.08.2004

der 1. Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wimmer', is written over a horizontal dotted line.



## Anlage 1 zur Begründung

### EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBERECHNUNG

(Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

1) Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen mit Verweis auf die entsprechende Quelle:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (B.4.8)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (B.5.5.1-5.5.2), komprimierte Grundrisslösung der Tiefgaragen- und Garagenflächen durch Duplexparker und Verschiebepaletten (B.4.10, siehe auch Grundrissnachweis TG).
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Regenrückhalt durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (B.5.5.2) sowie hoher Tiefgaragenüberdeckungen (B.5.6) und Dachbegrünungen (B.5.8).
- Rückhalt und Reinigung des abfließenden Niederschlagswassers (D.2.1)
- schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens (D.1.1)
- Vermeidung der Aufheizung von Fassaden durch Begrünung (B.5.7)
- Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung wie Fassadenbegrünung, Eingrünung der Wohnstraßen, Baumüberstellung der öffentlichen und privaten Park- bzw. Stellplätze.

2) Berechnung

Die Flächen der vorliegenden Bauleitplanung sind entsprechend **Matrix Abb. 7 des Leitfadens** folgendermaßen einzuordnen:

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutztes Grünland) **Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung**

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere (GRZ < 0,35) **Typ B, geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**

Damit ergibt sich die **Zuordnung zu Feld B I.**

Der Ausgleichsbedarf hierzu ist lt. Matrix mit 0,2 bis 0,5 der Eingriffsfläche festgelegt.

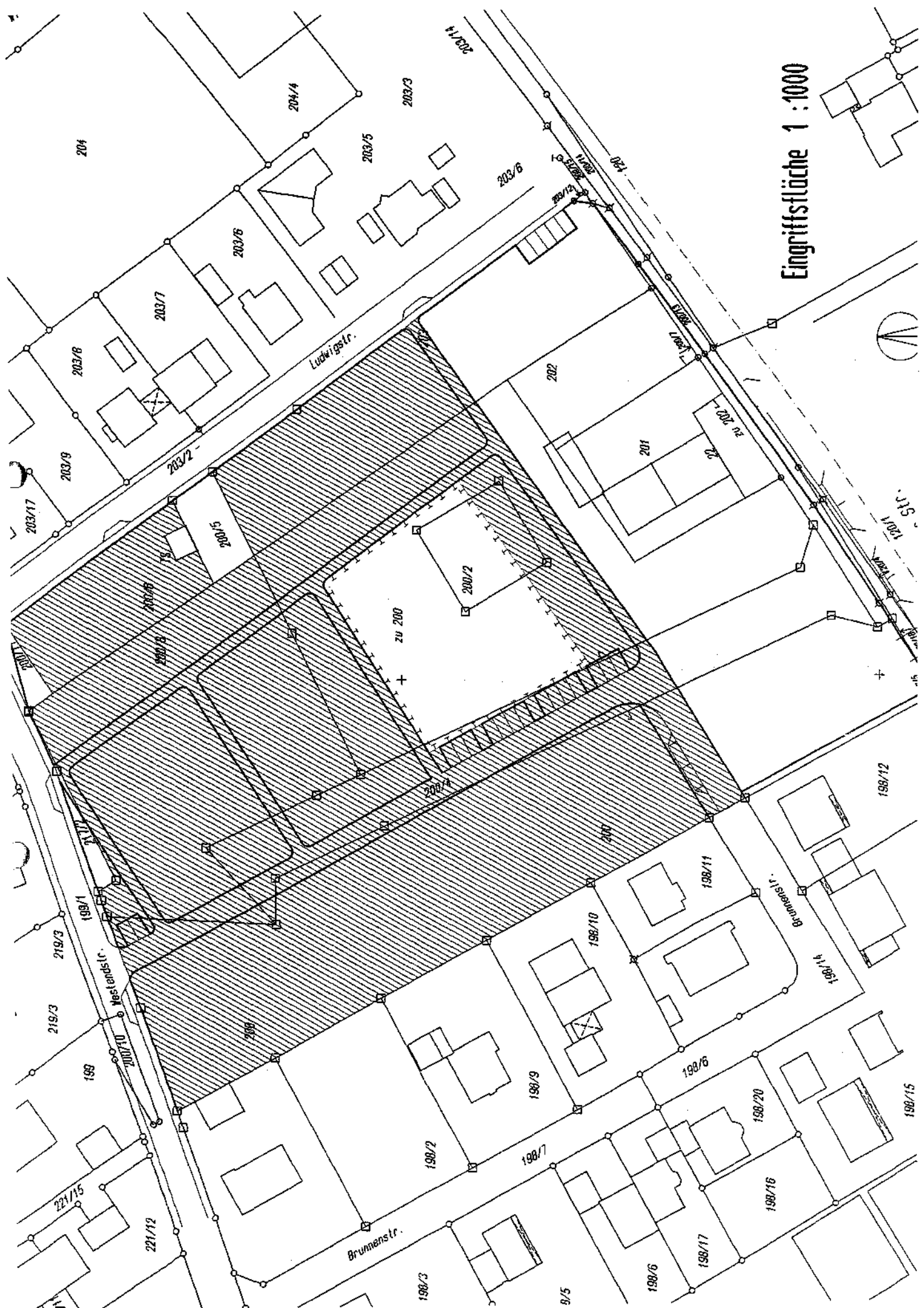
Auf der Grundlage der geringen Versiegelung, GRZ i.M. 0,25 und der in 1) aufgeführten, umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen wird für die nachfolgende Berechnung der **Faktor 0,2** zu Grunde gelegt.

Rechnerische Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs:

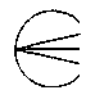
Nettobauland		9.528 m <sup>2</sup>
neue Erschließungsflächen ohne Grünanlage		2.328 m <sup>2</sup>
	Summe	<u>11.856 m<sup>2</sup></u>
<b>Berechnung Ausgleichsbedarf</b>	<b>11.856 m<sup>2</sup> x 0,2 =</b>	<b>2.371 m<sup>2</sup></b>
<b>Nachgewiesene Ausgleichsfläche innerhalb des Instruktionsbereiches 1.665 m<sup>2</sup> : 2 (Nur zur Hälfte anrechenbar)</b>		<b>833 m<sup>2</sup></b>

Das Defizit von **1539 m<sup>2</sup>** wird auf Flurnr. 1727 der Gemarkung Trudering nachgewiesen. Erforderliche Fläche nach Abzug des Erschwernisbonus für die Laichgewässer **1385 m<sup>2</sup>**.

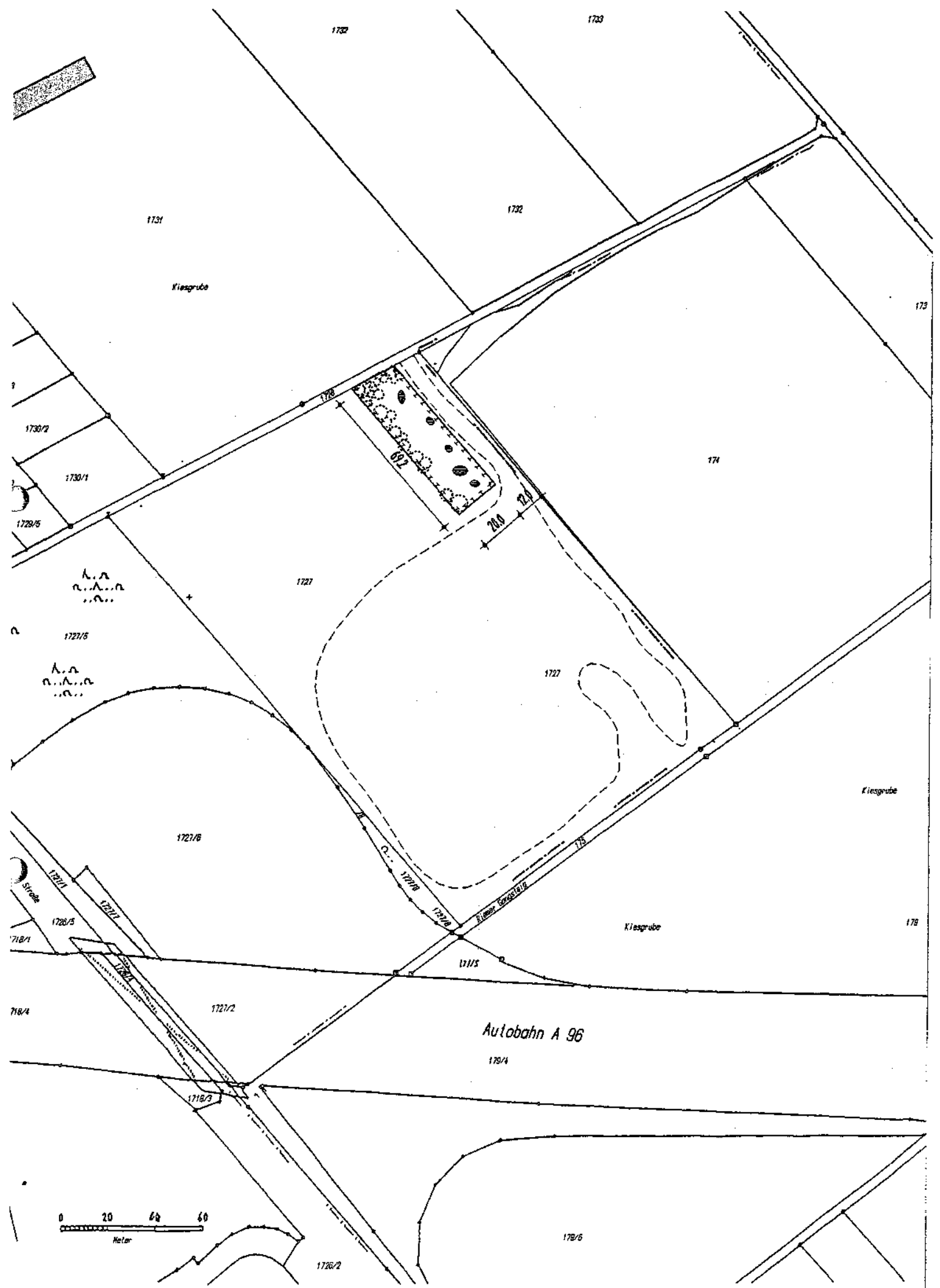
Entwicklungsziel ist die Herstellung eines durch Feldgehölze bestückten Ortsrandes im Wechsel mit einer durch Laichgewässer bestückten Magerrasenfläche.



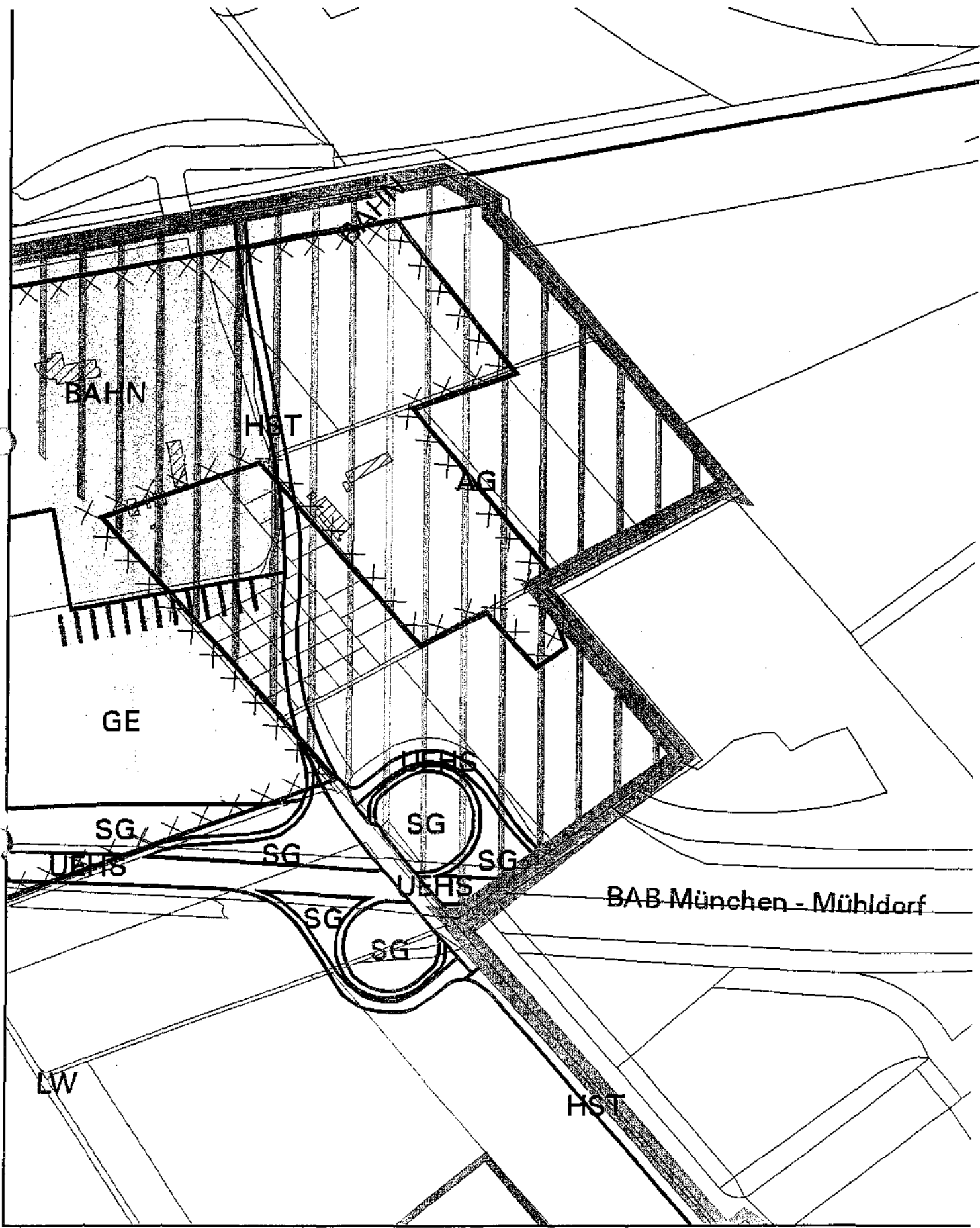
Eingriffsfläche 1 : 1000



S.T.



sgleichsfläche auf Flurnr. 1727 Gem. Trudering M= 1:2000



AUSZUG FNP LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

## Anlage 2 zur Begründung

### Planungsdaten

Geltungsbereich	22.800 m <sup>2</sup>
abzüglich bestehende Verkehrs- u. Grünflächen	<u>3.308 m<sup>2</sup></u>
Bruttobauland	19.492 m <sup>2</sup>
abzügl. Verkehrs- u. Grünflächen = Erschließungsfläche	<u>4.477 m<sup>2</sup></u>
Nettobauland inkl. Flächen der Gemeinschaftsanlagen:	15.015 m <sup>2</sup>

Bauraumindex	Nettobaulandgröße	GR	GRZ	GF	GFZ
WA 1	3.691	852	0,23	1.704	0,46
WA 2	1.217	280	0,23	560	0,46
WA 3	1.353	335	0,25	670	0,50
WA 4	3.267	770	0,24	1.540	0,47
WA 5	5.490	1.564	0,28	4.148	0,76
im Mittel	15 018	3.801	0,25	8.622	0,57
davon im WA 5:					
Wohnen		400		800	
Gewerbe		1.164		3.348	

### Stellplatzprognose Bauquartier WA 5

Es wird unterstellt, dass dort wo Wohnungen errichtet werden können auch Wohnungen entstehen.

In den mit W gekennzeichneten Baukörpern entstehen pro Baukörper max. 8 WE

In den mit G gekennzeichneten Baukörpern entstehen pro Baukörper max. 3 WE

Gesamt  $8 \times 2 + 3 \times 4 =$

28 WE.

In den gewerblich zu nutzenden Bauräumen sind zu erwarten:

Tiefe Bauräume:  $13,00 \times 19,62 \times 11 \times 4$  Stck. =

2.040 m<sup>2</sup>

Zwischenbaukörper ohne Passagen:  $8,0 \times 6,0 \times 4 =$

192 m<sup>2</sup>

Gesamt

2.232 m<sup>2</sup>

abzüglich 20 % für Konstruktion und Erschließung

446 m<sup>2</sup>

Zwischensumme

1.786 m<sup>2</sup>

abzüglich 20 % nicht stellplatzrelevante Nebennutzflächen

357 m<sup>2</sup>

Stellplatzrelevante Hauptnutzfläche

1.429 m<sup>2</sup>

Stellplatzermittlung 28 WE (unter 100 m<sup>2</sup>)  $\times 1,5 =$

42 Stpl.

1.429 m<sup>2</sup> Gewerbefläche : 30 m<sup>2</sup> =

48 Stpl.

Gesamtbedarf für WA 5

90 Stpl.

Stellplätze vorhanden:

In der Tiefgarage lt. Grundrissnachweis

Normalstellplätze ca.

67 Stpl.

Stellplätze möglich auf Verschiebepaletten ca.

16 Stpl.

oberirdisch an der verlängerten Brunnenstraße

10 Stpl.

oberirdische Besucherstellplätze an der Südwestecke des Planungsgebietes

10 Stpl.

Gesamt

103 Stpl.

**Anlage 3 zur Begründung  
Zusammenstellung der Flurstücksgrößen**

innerhalb des Bruttobaulands:

Flurnr.	Grundbuchgröße in m <sup>2</sup>	Messgröße in m <sup>2</sup>
200	9339	9339
200/2	400	399
200/4	1782	1782
200/5	200	197
200/6	764	764
200/7	188	188
200/8	2909	2909
200/11	56	55
201	830	878*
202	800	800
203	2036	2111*
120/5	1	1
217/2	69	69
Gesamt		19492 m <sup>2</sup>

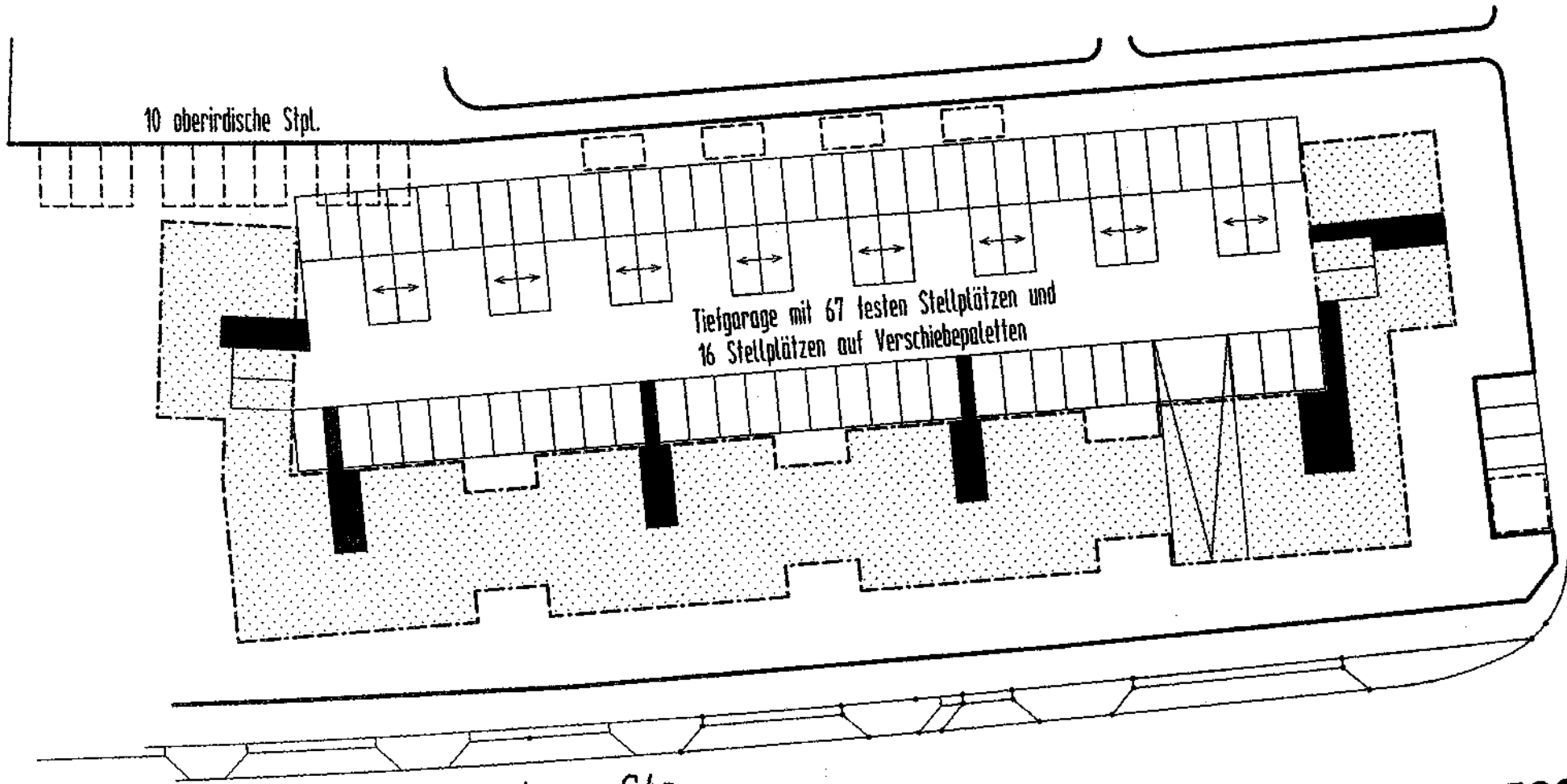
außerhalb des Bruttobaulands:

200/13	190	190
200/18	3	3
203/12	4	4
120/4	114	114
199/1 Teilfläche		877
120 Teilfläche		102
120/1 Teilfläche		296
200/10		81
200/14 Teilfläche		87
200/15 Teilfläche		26
200/3 Teilfläche		110
203/2		1350
216/2 Teilfläche		24
217/6		44
Gesamt		3308 m <sup>2</sup>

**Gesamter Geltungsbereich**

**22.800 m<sup>2</sup>**

\* größere Abweichungen zwischen Grundbuchflächen und Messflächen wurden seitens des Vermessungsamts bereits bestätigt und sind mit der Endvermessung auszuräumen.

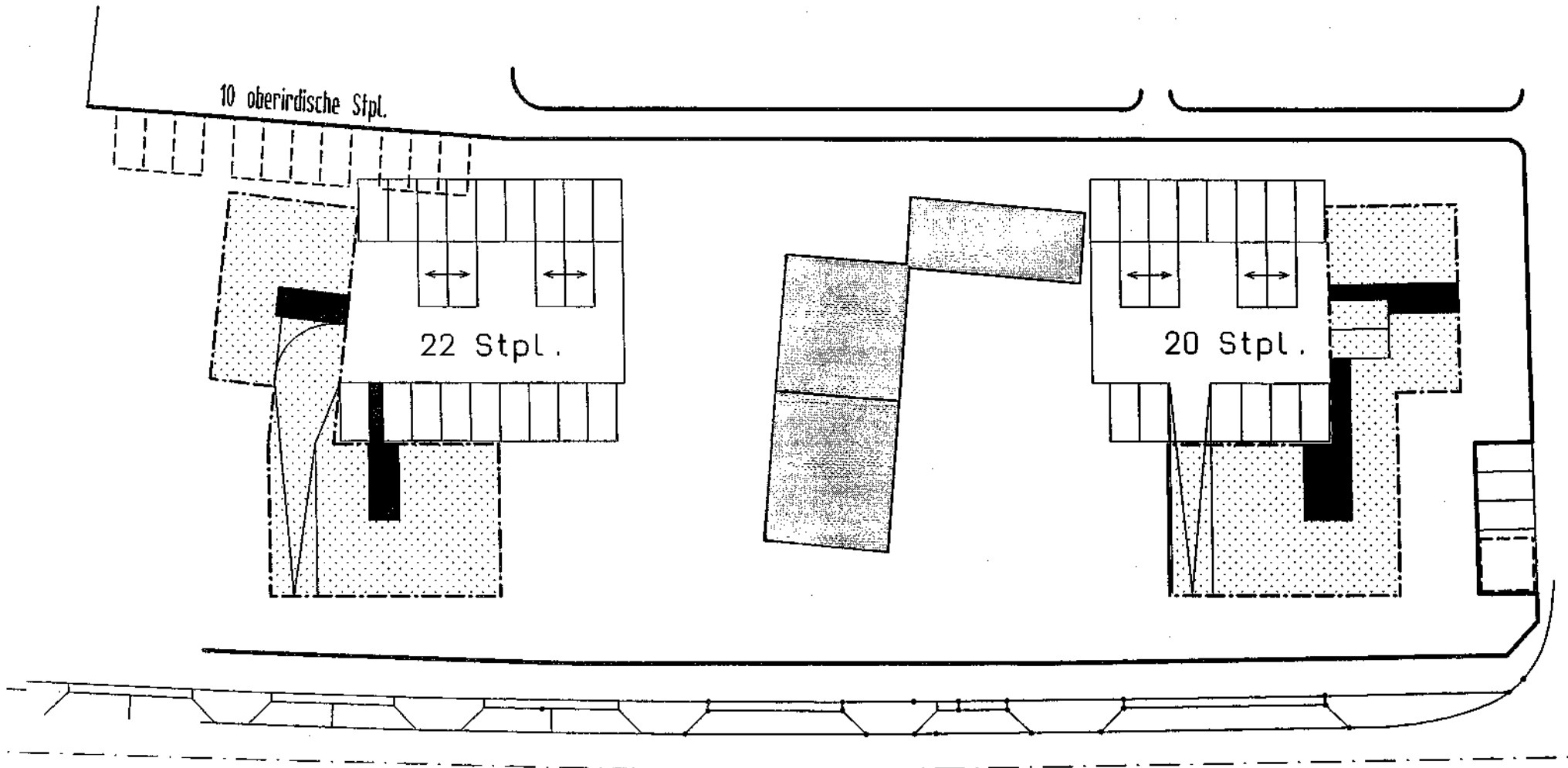


10 oberirdische Stpl.

Tiefgarage mit 67 festen Stellplätzen und  
16 Stellplätzen auf Verschiebepaletten

Münchner Str.

**Grundrissnachweis Tiefgarage WA 5 M= 1:500**



*Münchner Str.*

**Grundrissnachweis Tiefgarage WA 5 M= 1:500 bei Teilabschnittswelser Realisierung**





Landratsamt München - Postfach 95 02 60 - 81518 München

An  
Gruppe 8.1.1

im Hause

**Öffnungszeiten:**

Di. und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr  
und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

**Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit. Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren.**

Ihr Zeichen: **Bitte bei Antwort angeben** Ansprechpartner/-in:  
Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen  
7.1.3 - 0203/03/BL Frau Gnyp

Durchwahl: Zimmer-Nr. München,  
089 / 6221-  
Tel. 2582 - E 3.05 27.08.2004  
Fax 2639  
E-Mail: inge.gnyp@lra-m.bayern.de

## Rechtskraft des Bebauungsplanes 103 für das Gebiet zwischen der Ludwig-, Westend-, Brunnen- und Münchner Straße der Gemeinde Feldkirchen

### Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Feldkirchen hat den o.g. Bebauungsplan am 20.08.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtsverbindlich. Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Schuff