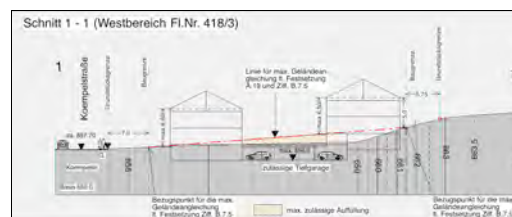


Gemeinde Feldafing am Starnberger See - Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 72 "Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen
 Edelweißstraße und Jahnstraße"



Stand: 11.11.2013
 Geändert: 16.01.2017
 Geändert: 18.07.2017

Feldafing,

Sontheim, 1. Bürgermeister

Ortsplanung:
 Dipl.Ing. Rudolf Reiser
 Architekt Regierungsbaumeister
 Aignerstraße 29 81541 München
 Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
 E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:
 Dipl.Ing. Christoph Goslich
 Landschaftsarchitekt
 Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
 Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473
 E-Mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Inhalt	Seite
1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2 Ablauf des Bauleitplanverfahrens Anfang 2017	3
1.3 Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans: Grundkonzept, Optionsbebauung	4
2. Planerische Grundlagen	8
2.1 Lage im Ortszusammenhang	8
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.3 Angrenzende Bebauungspläne	9
3. Abgrenzung, Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks	10
3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
3.2 Denkmalschutz	10
3.3 Umgebungsbebauung und Infrastruktur	11
3.4 Verkehrsanbindung	11
4. Begründung einzelner Festsetzungen	11
4.1 Umgriff der Planung	11
4.2 Art und Maß der Nutzung	11
4.3 Mindestgrößen der Baugrundstücke	13
4.4 Anzahl der Wohnungen	13
4.5 Festlegung privater Grünflächen	14
4.6 Geplante Straßen- und Geländehöhen	14
4.7 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhe	14
4.8 Festlegung der Geschoszahl, Bauweise und Maßstäblichkeit	15
4.9 Immissionen	16
4.10 Stellplätze und Garagen	16
4.11 Größe und Untergrundverhältnisse	17
4.12 Entwässerungskonzept Oberflächenwasser	17
5. Grünordnung	17
5.1 Bestandsaufnahme der landschaftlichen Gegebenheiten	17
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Grün	19
5.3 Artenschutzrechtliche Würdigung	20
5.4 Ziele der Grünordnung	21
5.5 Maßnahmen	21
5.6 Grünordnung: Topographie, Private Grünflächen und Eingrünung	21
5.7 Privater Spielplatz (nach BayBO)	23
5.8 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung	23
6. Sonstiges	22
6.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Versickerung von Regenwasser	22
6.2 Altlasten	23
6.3 Denkmalschutz	23
6.4 Erneuerbare Energien	24
7. Erschließung	24
8. Flächenzusammenstellung	26
9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	26
Anlage 1: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)	27
Anlage 2: Schwarzplan des Baubestandes, Folgerungen	29
Anregungen aus dem Aufstellungsverfahren	30

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße“, Gemeinde Feldafing am Starnberger See

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Feldafing hat in der öffentlichen Sitzung vom 16.07.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Plangebiet Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße den Bebauungsplan Nr. 72 aufzustellen.

Der bebaute Bereich beidseits der Koempelstraße wurde bisher noch nicht mit B-Plan geregelt. In dem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich ist durch die Konversion ehemals gewerblich genutzter Flächen eine städtebauliche Entwicklung absehbar. Auch aufgrund der teilweise recht kleinen Wohngebäude im Stile der 50er und 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts ist bei Realisierung eines zeitgemäßen Wohnens ein Veränderungsbedarf gegeben. Daher ist diese Bauleitplanung städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB und eine qualifizierte Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB für das bereits bebaute Siedlungsgebiet. Die Innenentwicklung ist ein durchgreifendes Ziel **(Z)** des Bayer. Landesentwicklungsprogramms von 2013.

1.2 Ablauf des Bauleitplanverfahrens Anfang 2017

- 11.07.2013: Antrag Bauwerber vom mit Vorstellung Projekt und Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
- 16.07.2013: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Abschluss städtebaulicher Vertrag wg. Kostentragung Auftrag Bebauungsplan und Grünordnungsplan
- Ende 2013: Billigung des Vorentwurfs und Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB
- 18.12.2013 – 28.01.2014: Auslegung gem. §§ 3 (1) und 4(1) BauGB
- Abwägung der Anregungen, Billigung am 15.04.2014; Parallel dazu Antrag GO auf Nachbehandlung der Abwägung
- Nach Beschlussfassung vom 15.05.2014 lag der überarbeitete Plan nach § 3 (2) BauGB aus. Da jedoch die ursprüngliche Abwägung im neuen Gemeinderat nicht durch Beschluss erfolgte, war die 2. Auslegung gegenstandslos.
- 17.07.2014: Antrag Bauwerber auf Vorbescheid für Neubau Wohnanlage mit Tiefgarage
- 29.07.2014: Kein Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid durch Gemeinderat
- Erlass Veränderungssperre durch dringliche Anordnung am 15.10.2014
- Überarbeitung der Bebauungsplanung mit einer **Grundlösung** für den gesamten Geltungsbereich und für Fl.Nr. 418/ 3 mit einer **Optionslösung**. Ziel der Optionslösung ist es, den Baubestand auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO zu erhalten, wobei Erweiterungen, Änderungen,

Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig sind. Der Baubestand des prägenden Satteldachgebäudes bleibt unverändert, der eingeschossige Flachbau wird durch bauliche Änderungen für Wohnzwecke ertüchtigt, wobei keine Erweiterungen in der Fläche stattfinden, sondern an der Nordgrenze Reduzierungen der Bestandsgrundfläche von 47 m² nördlich, damit ein Grenzabstand von 3 m eingehalten wird, und 138 m² im Bereich der Patios (Gesamtreduzierung Grundflächen: 185 m²).

1.3 Wesentlicher Inhalt des überarbeiteten Bebauungsplans, Grundkonzept, Optionsbebauung

Mit einem ersten Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 11.11.2013 für den weitgehenden Umbau und eine Erweiterung der ehemals gewerblich genutzten Bebauung zur Wohnbebauung wurde das Verfahren nach § 13 a BauGB i.V. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und anschließend die Abwägung durch den (vorherigen) Gemeinderat gefasst. Mit Geschäftsordnungsantrag aus dem Kreis des neuen Gemeinderates hat diese Abwägung keinen Bestand gehabt.

Ungeachtet des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens mit § 3(1) und § 4(1) BauGB hat die Antragstellerin einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Wohnanlage mit 4 Baukörpern als Reihenhaustypologie mit Tiefgarage und erheblicher Auffüllung des nördlichen, bisher abgegrabenen Bereiches auf der Fl.Nr. 418/3 gestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.07.2014 über den Antrag beraten und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass auch zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vom 11.11.2013 erhebliche Einwendungen der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft aus den Verfahren § 3(1) und 4(1) BauGB vorliegen. Summarisch haben aber diese Einwendungen gezeigt, dass die ursprünglich dem Aufstellungsbeschluss vom 16.07.2013 zugrunde gelegten städtebaulichen Ziele in Teilbereiche fortzuschreiben sind.

Um die ursprünglichen Planungsziele noch durchsetzen zu können, wurde der Erlass einer Veränderungssperre gemäß 14 BauGB erforderlich. Diese wurde dann am 15.10.2014 erlassen.

Ziele der künftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung sind nach Durchführung der Verfahren § 3(1) und §4(1) BauGB:

- Sicherung der weiträumigen überkommenen Baustruktur des villenartigen Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäuser in frei stehender Bauform. Dazu ist zur Erhaltung der Baustruktur die Festlegung von Einzel- und Doppelhäusern städtebaulich erforderlich.
- Festlegung von maximalen Gebäudegrößen in Länge und Breite einschließlich der zulässigen Wand- und Firsthöhen. Regelmäßig betragen die bestehenden Wohngebäude in Länge und Breite etwa 18 m x 11 m. Das gegenüber liegende ehemals gewerblich genutzte Gebäude auf Fl.Nr. 418/10 mit 26,75 m x 11 m (-16 m) ist als „Fremdkörper“ zu beurteilen, der bei der Maßstabsfindung außer Betracht bleiben muss. In den Gebäuden sind regelmäßig 1 - 2 Wohnungen vorhanden.

- Begrenzung zulässiger Auffüllungen zur Sicherung der Topographie
Die vorhandene, seit über 30 Jahren geänderte Topographie auf Fl.Nr. 418/3 ist inzwischen Teil des Orts- und Landschaftsbildes geworden. Eine Auffüllung [wie in einer früheren Bauvoranfrage Fl.Nr. 418/3](#) vorgesehen um über 2 m im rückwärtigen Bereich und darauf situiert dann eine zweigeschoßige Bebauung mit Satteldach berücksichtigt städtebaulich nicht angemessen die nördlich angrenzenden benachbarten Bauparzellen mit eingeschossiger Bebauung, zumal diese Bebauung die topographisch höchsten Stelle des Geländes freihält. Als Art der Nutzung soll allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)
Das Maß der Nutzung (GRZ) beträgt regelmäßig zwischen 0,10 – 0,26. Die Möglichkeit einer „Nachverdichtung“ im Sinne der Gleichbehandlung der Grundeigentümer soll jedoch im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans eingeplant werden.

Die ursprüngliche Bebauungsplanung vom 11.11.2013 wird nunmehr überarbeitet. Dabei werden zwei Lösungen für das betreffende Grundstück Fl.Nr. 418/3 eingeplant:

Grundlösung:

Für das Gesamtgebiet wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Grundstücksmindestgrößen festgelegt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl mit 0,60.

Pro 250 m² Bauland ist eine Wohnung zulässig. Dies bedeutet, dass z.B. bei einem Einzelhausgrundstück [mit der Mindestbaugrundstücksgröße 600 m²](#) zwei Wohnungen zulässig sind, bei einer Grundfläche von 180 m², einer Geschossfläche von max. 360 m² (Wohnfläche ca. knapp 270 m²; je Wohnung max. 135 m²).

Für die umgenutzten Gebäude Fl.Nr. 418/10 wird der Baubestand mit GRZ 0,33 und GFZ 1,0 festgesetzt, da das Dachgeschoss hier aufgrund der großformatigen Dachgauben und Zwerchgiebel, aber auch wegen des Kniestockes ein Vollgeschoß ist.

Der Baubestand auf Fl.Nr. 418/3 wird insgesamt beseitigt, da er in der vorhandenen Siedlungsstruktur ein „Fremdkörper“ ist, und bisher nicht für Wohnzwecke genutzt wurde, sondern gewerblich. Sodann können in einem Bauraum kleinere Gebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden, wobei die Lösung des Antrages auf Vorbescheid von 2014 mit Änderungen zugrunde gelegt wird.

Gegenüber dem damaligen Antrag werden keine Reihenhäuser oder reihenhausartige Anlage zugelassen (nur ED, kein H), die Zufahrt zur Tiefgarage wird in die Mitte verlegt. Grund ist der Erhalt der mächtigen, ortsbildprägenden Buche fast an der östlichen Grundstücksgrenze auf Fl.Nr. 418/2.

Optionslösung Fl.Nr. 418/3:

Die Optionslösung kann alternativ ausgeführt werden, nicht jedoch kumulativ. Rechtsgrundlage für diese Optionslösung ist [§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO](#):

„Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (.....)
(10) Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend

bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.“

Aufgrund des vorhandenen, erhaltenswerten Baubestandes ist als ortsbildprägendes, senkrecht zur Koempelstraße stehende Satteldachgebäude mit ca. 17,90 x 34,90 m zu erhalten, sanieren, umzunutzen und energetisch zu ertüchtigen.

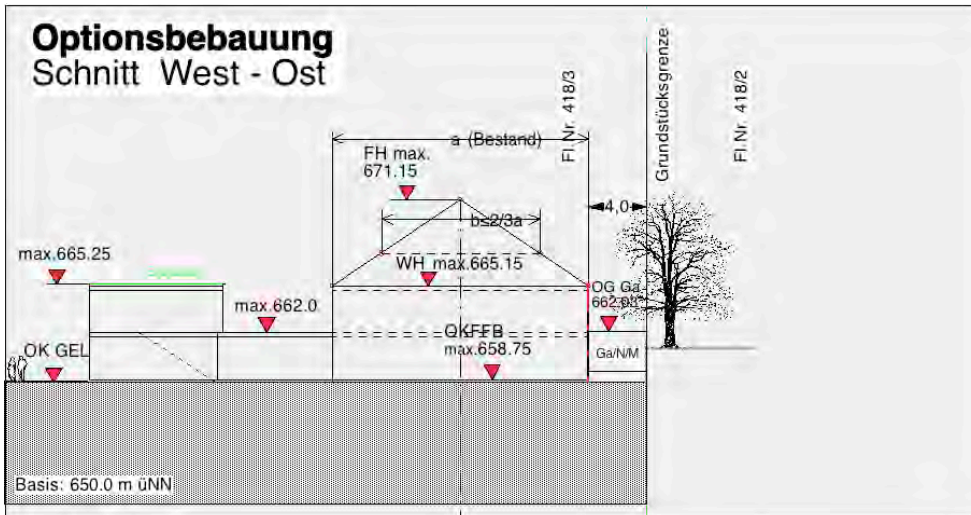
Der sich in der Verlängerung befindliche rückwärtige zweigeschossige Flachdachbaukörper wird ebenfalls erhalten, da er zur Nachbarschaft ausreichende Abstände aufweist und mit mindestens einem Geschoss in das abgegrabene Gelände eingetieft liegt. Damit ergeben sich in diesem Bereich für die östliche und nördliche Nachbarschaft keine Änderungen betreffend die Abstandsflächen und die Gebäudemassen. Die Firsthöhe wird – mit Ausnahme der energetischen Maßnahmen, die aber nach [§ 248 BauGB](#) ohnehin allgemein zulässig wären – ebenfalls beibehalten und auf 671,15 m üNN festgesetzt (Bestand: 670.97 m üNN).

Der westliche eingeschossige Flachbaukörper wird für die neue Nutzung umstrukturiert, wobei insbesondere die nach BayBO geforderte Belichtung des tiefen Ost-West Bestandsgebäudes von ca. 33,50 m großen Baukörpers planerisch bewältigt werden muss. Die ursprüngliche Idee der Patios (ca. 138 qm) wäre nach wie vor überzeugend, da damit eine qualitativ hochwertige, ganz besondere Wohnanlage möglich wird, die so nur an dieser Stelle und mit dem vorgefundenen Baubestand erreichbar ist. Ausdrücklich wird bei dieser Lösung darauf hingewiesen, dass nach Abbruch von Gebäudeteilen im nördlichen Bereich, die den Mindestabstand zu FI.Nr. 422/12 und 422/13 nicht einhalten, auch hier planungsrechtlich geordnete Zustände geschaffen werden. Durch die teilweise Zweigeschossigkeit des bisher erdgeschossigen Gewerbebau-Flachbaukörpers werden sinnvolle [Wohnungen](#) geschaffen. Die zweigeschossigen Teile halten mit dem obersten Geschoss – und nur dieses wird von Norden her überhaupt sichtbar sein – eine Grenzabstand von mindestens 7 m ein, erforderlich wären je nach Wandhöhe etwa 3 m. Die Gesamtreduzierung der Grundflächen beträgt ca. 185 m².

Die Grundflächenzahl beträgt dann 0,40, die GFZ max. 0,70. Die festgelegten städtebaulichen Werte auf der FI.Nr. 418/10 betragen GRZ 0,35, GFZ 1,0.

Bezugsfälle ergeben sich nicht, da der Gebäudebestand auf FI.Nr. 418/3 atypisch ist, aber auf der Rechtsgrundlage des [§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO](#) erhalten und sinnvoll umstrukturiert werden kann. Mit Bauland wird gem. [§ 1 a Abs. 1 BauGB](#) sparsam umgegangen, das Ziel der Landesplanung (Z) nach vorrangiger [Innentwicklung](#) wird städtebaulich sinnvoll umgesetzt.

Alle Flachdächer – soweit sie nicht als Dachterrassen benutzt werden - sind zu begrünen, so dass die Wohnanlage sich dann durch die gegliederten Gebäudeteile besser in das Orts- und Straßenbild einfügen wird. Durch den Erhalt des Satteldachgebäudes wird das überkommene Ortsbild bewahrt und fortentwickelt.



zu erhaltendes Satteldachgebäude an der Ostseite und Flächdachteil an der Nordseite, Umstrukturierung Bestandteil im Hof



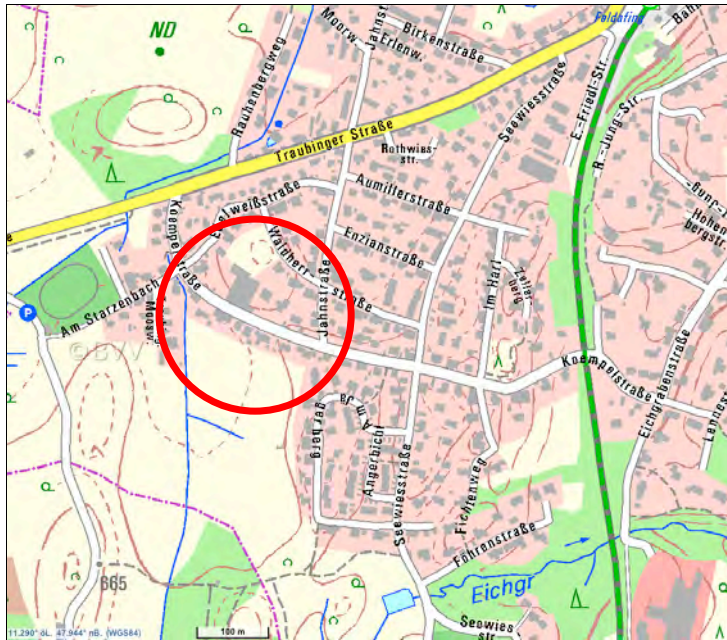
zu erhaltendes Satteldachgebäude



eingeschossiger Bestandteil im Hof

2. Planerische Grundlagen

2.1 Lage im Ortszusammenhang

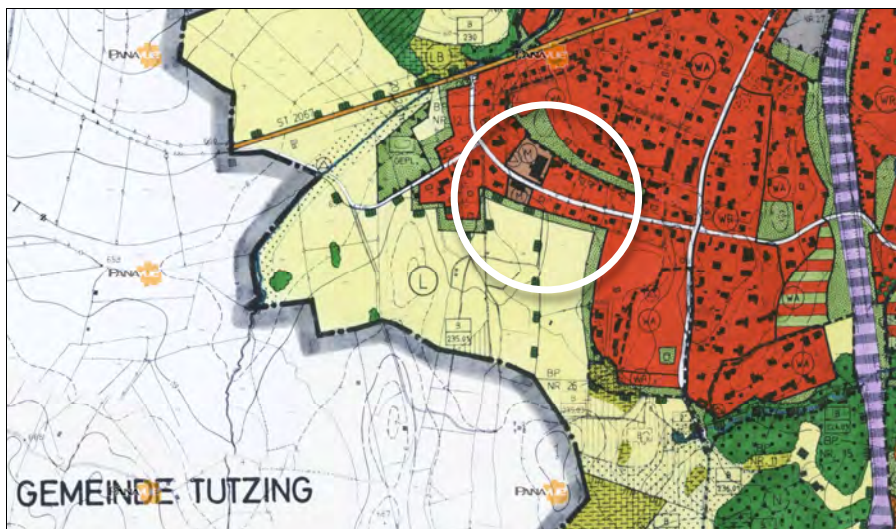


Übersichtplan mit Lage des Baugebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich des historischen Ortskerns von Feldafing beidseits der Koempelstraße. Die zweigleisige Bahnlinie München – Mittenwald liegt ca. 450 m entfernt im Osten, die St 2067 (Traubinger Straße) ca. 100 m entfernt im Norden. Der Starnberger See liegt ca. 1,5 km vom Baugebiet entfernt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

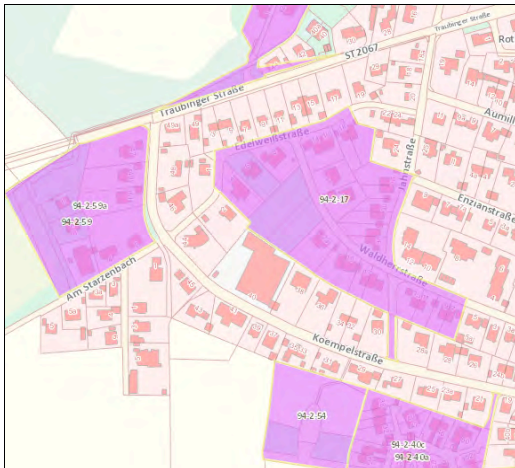
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet und als gemischte Baufläche dar. Nachdem das Gebiet bereits bebaut ist, liegen die Voraussetzungen vor, nach § 13 a BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Flächennutzungsplan kann später dann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 2 letzter Satz BauGB).



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Standort des Planbereichs o.M.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Umfeld des neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 72 „Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße“ befinden sich mehrere Bebauungspläne und Satzungen, die die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 ff BauGB bereits regeln.



Darstellung angrenzender B-Pläne; Quelle: GEO_LIS LRA STA

Im Westen besteht die Einbeziehungs- und Festlegungssatzung „Am Starzenbach“, die eine lockere Einfamilienhausbebauung vorsieht.

Im Bereich nördlich der Koempelstraße besteht der Bebauungsplan zwischen Jahn-/Flurstraße (Waldherrstraße) mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung in E+D. Hintergrund für die geringen Wandhöhen ist sicherlich auch die topographisch auf einer Moräne erhöht gelegene Bebauung auf bis zu 664,50 m üNN, was ca. 8,50 m über der geringsten Höhe Koempelstraße mit 656,0 m üNN im neuen Planbereich Nr. 72 liegt.



Südlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Walser Wiese“, der eine lockere Einfamilienhausbebauung plant, östlich davon das Einheimischenmodell Am Jägerberg mit einer dichteren Einfamilienhausbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern.

3. Abgrenzung, Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Umgriff hat eine Gesamtgröße von 18.169 m², gerundet 1,82 ha.



Der Planbereich liegt beidseits der Koempelstraße und zwischen der Edelweißstraße und der Jahnstraße. Südöstlich schließt ein etwas dichter bebautes Wohngebiet im Einheimischenmodell an.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt direkt im Süden des Planbereiches an.

Das Gebiet ist günstig auf halbem Weg zur Ortsmitte an die S-Bahn angeschlossen.

Der Untergrund besteht aus lehmigem bis moorigem Boden (Moräne).

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von etwa 7 – 8 m an.

Analog der vorhandenen Bebauung Am Jägerberg und Walser Wiese sollte für Kellerbauwerke voraussichtlich mit notwendigen Schutzmaßnahmen gegen das Schichtwasser gerechnet werden, z.B. durch Abdichtung oder durch Drainage. Bei Baumaßnahmen allgemein ist die Standsicherheit nachzuweisen, gegebenenfalls durch auf die einzelnen Grundstücke bezogene Baugrunduntersuchungen (wegen des häufig wechselnden Untergrundes).

3.2 Denkmalschutz

Im Gebiet sind weder Bodendenkmäler noch Einzeldenkmäler vorhanden, auch nicht im angrenzenden Siedlungsbereich.

3.3 Umgebungsbebauung und Infrastruktur

Die Entfernung zum S-Bahnhof beträgt ca. 750 m, zum Ortszentrum ca. 1.000 m. Die Grundschule liegt an der Höhenbergstraße, evangelische und kath. Kirche ebenfalls ca. 900 m Luftlinie, Rathaus ca. 750 m. Läden liegen ebenfalls in einer Entfernung von ca. 1.200 m an der Bahnhofstraße. An das Baugebiet grenzen außer dem Einheimischenmodell Am Jägerberg, weitere locker bebaute Wohngebiete an.

3.4 Verkehrsanbindung

Äußere Erschließung

Mit der nördlich gelegenen Traubinger Straße (Staatsstraße 2067) hat die Koempelstraße einen guten Anschluss an eine Hauptverkehrsstraße. Im Osten bindet die Koempelstraße an die Seewiesstraße an.

Innere Erschließung

Das Gebiet ist intern durch die Koempelstraße, die Edelweißstraße im Westen und die Jahnstraße im Osten bereits ausreichend mit Straßen erschlossen. Im Zusammenhang mit der Anlage des Baugebietes Walser Wiese wurde ein Fußweg nach Norden zur Koempelstraße hin geplant, der zwischenzeitlich ausparzelliert und nun auch planungsrechtlich festgesetzt wird.

ÖPNV und Fahrradverkehr

Mit der in ca. 750 m liegenden S-Bahnstation Feldafing ist das Gebiet auch an das übergeordnete ÖPNV-Netz angebunden.

Der Planbereich liegt in einer Tempo-30 Zone. Damit werden auch die Belange des Radverkehrs unterstützt; dieser ist insbesondere wegen der Weitläufigkeit der Siedlungsgebiete und des entfernt liegenden Ortszentrums besonders wichtig.

4. Begründung einzelner Festsetzungen

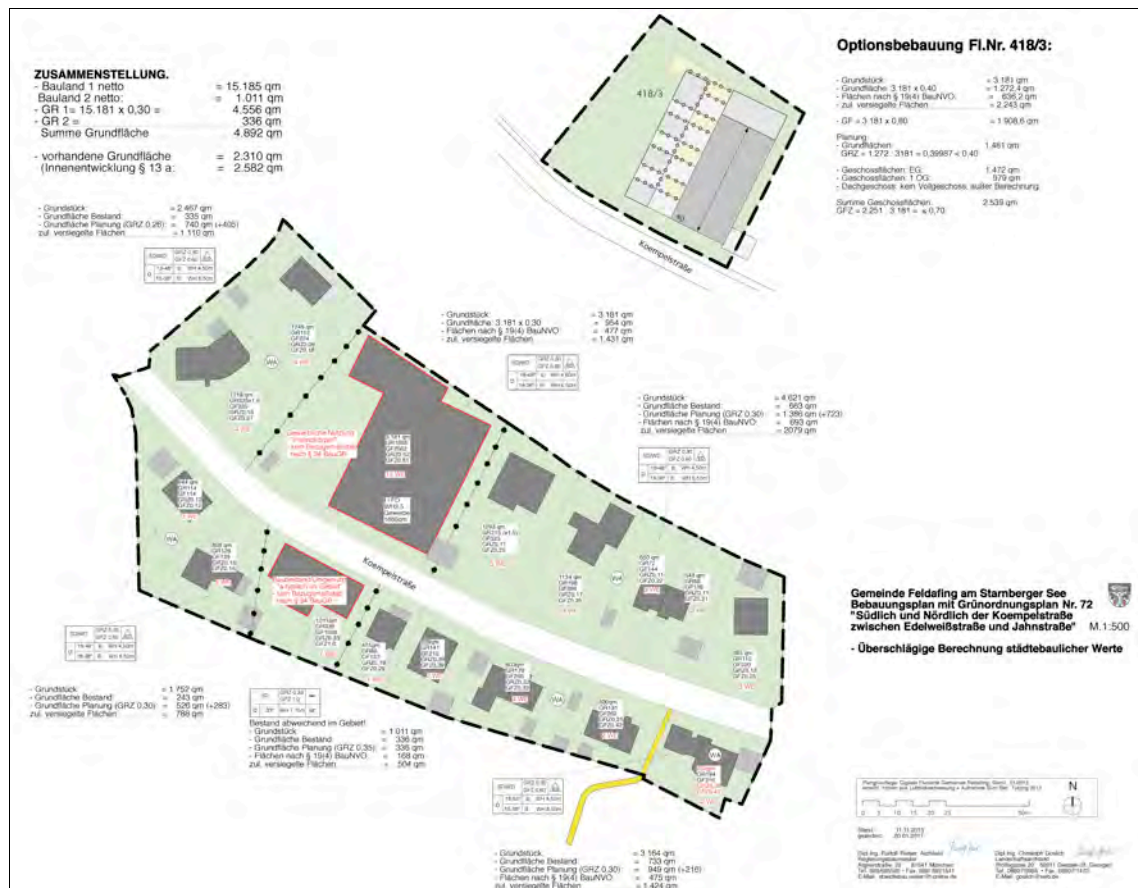
4.1 Umgriff der Planung

Aufgrund der sensiblen Lage der Gemeinde Feldafing am Starnberger See und der eng begrenzten Einwohnergleichwerte im Rahmen der Ringkanalisation ist die Gemeinde bestrebt, Schritt für Schritt Bebauungspläne aufzustellen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

4.2 Art und Maß der Nutzung, versiegelte Flächen

Als einheitliche Art der Nutzung wird das allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgelegt. Ausgangspunkt für die Festlegungen ist eine Analyse der vorhandenen Bebauung, die in der Regel aus Einzel- und Doppelhäusern besteht.

Die beiden derzeit im FNP noch dargestellten Mischgebietsflächen sind dichter bebaut. Das südlich der Koempelstraße gelegene Gebäude wurde früher als Glockengießerei benutzt, der nördlich gelegene Bereich als Diamantschleiferei. Beide Nutzungen sind aufgelassen. Die Glockengießerei ist für Wohnzwecke umgebaut. Die ehem. Diamantschleiferei [wird wieder für Büro und Wohnen genutzt](#).



Bestandskarte Nutzungen bzw. städtebauliche Werte; Analyse und Folgerungen

Bei der Bebauungsplanung bleibt bei der **Grundlösung** im Bebauungsplanentwurf die ehem. Diamantschleiferei als „Fremdkörper“ außer Betracht. Dieses großflächig gewerbliche Gebäude fügt sich aufgrund der Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der Einzel- und Doppelhausbebauung der näheren Umgebung ein.

Das umgebaute Gebäude der ehem. Glockengießerei auf Fl.Nr. 418/10 **wird als Grenzfall* bewertet** und bleibt außer Betracht, da es sich aufgrund der deutlich größeren Gebäudelänge und –tiefe, insbesondere aber auch der im Gebiet nicht üblichen Dreigeschossigkeit der Wohngebäude nicht in die Eigenart der Einzel- und Doppelhausbebauung der näheren Umgebung und auch insbesondere der Baumasse, ein.

(* Das Landratsamt Starnberg hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass die ehemalige Diamantschleiferei eindeutig als „Ausreißer“ zu bewerten ist bei der derzeitigen Beurteilung nach § 34 BauGB, während bei der ehemalige Glockengießerei dies nicht eindeutig sein dürfte.)

Das Maß der Nutzung wird daher ausgehend vom planungsrechtlich relevanten baulichem Bestand der vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser und bei Ausklammerung der vorhandenen beiden Fremdkörper im Gebiet festgelegt:

- zulässige Grundfläche als Verhältniszahl mit GRZ = 0,30),
- zulässige Geschossflächenzahl mit 0,60
- Geschossigkeit mit II (= 2 Vollgeschosse)

- Bauland netto	= 16.196 qm
- zulässige Grundfläche	= 4.284 m ²
- zulässige Geschossfläche	= 8.914 m ²
Umgriff Bebauungsplan:	18.169 m ²

Bei den Fl.Nrn. 418/10 ist der bauordnungsrechtlich genehmigte Bestand zulässig und als solcher mit den erhöhten Werten festgelegt.

Im Bereich der Fl.Nr. 418/3 wird aufgrund des Baubestandes alternativ zur **Grundlösung** auch die **Optionslösung** festgesetzt. Einzelheiten Siehe Ziffer 1.3 der Begründung!

4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die vorhandenen Grundstücksgrößen sind sehr unterschiedlich groß und variieren von knapp 500 m² bis 3.181 m².

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser mit 600 m² und Doppelhaushälften mit 300 m² greift die angestrebte Grundstücksgröße auf unter Berücksichtigung des Bestandes und der gewünschten vorrangigen Innenentwicklung (vor Außenentwicklung). Für kleinere Grundstücke als der Mindestgröße gilt der Bestandsschutz.

4.4 Anzahl der Wohnungen

Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen bezogen auf das Bauland festgelegt.

Nach den zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (auch nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 08.10.1998 - 4c 1.97 - (OVG Lüneburg)) erfolgt die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen durch eine Verhältniszahl bezogen auf die Baugrundstücksfläche.

Dabei wird pro vollendeter 250 m² Baugrundstücksfläche 1 Wohnung zugelassen.

Im Planbereich südlich Koempelstraße / ehem. Glockengießerei) ist der Bestand mit 7 WE zulässig (Bestandsschutz; 1.011 m² Grundstück; 7 WE; 145 m² Baugrundstück/WE).

Im Bereich nördlich der Koempelstraße (= Diamantschleiferei mit großflächigem Baubestand) sind und unter Berücksichtigung der geplanten Errichtung einer Tiefgarage Stellplätze unterirdisch erforderlich.

Die Festsetzung zur Anzahl der max. Wohnungen soll sicherstellen, dass bei den vorgesehenen Baugrundstücken regelmäßig nur eine maßvolle Anzahl von Wohnungen realisiert wird, um Stellplätze und Garagen, im Einzelfall auch Tiefgaragen verträglich unterbringen zu können, ohne das Ortsbild und die Nachbarschaften zu sehr zu beeinträchtigen. Weitere Wohnungen hätten auch zusätzliche Stellplätze und Garagen zur Folge, was im Hinblick auf die eher locker bebauten Bestands-

Wohngebiete städtebaulich nicht vertretbar wäre.

Schon immer stand die Gemeinde hier unter dem Druck entsprechender Bauanfragen nach mehr Dichte. Allerdings ist auch diese Regelung nur im Verbund mit anderen Festsetzungen geeignet, ein durchgrüntes Einfamilienhausgebiet zu sichern.

4.5 Festlegung privater Eingrünungsflächen

Der südliche Rand des Baugebietes soll – bei Neubauten und bei Anbauten über 50 qm Grundfläche - durch heimische Laubbäume, vor allem hochstämmige Obstbäume und Sträucher wirksam zum Landschaftsschutzgebiet, zum Wassergraben, der zum Starzenbach führt, und zum Baugebiet „Walser Wiese“ eingegrünt werden. In einem 3m-Streifen ab Graben soll damit die Ortsrandeingrünung und naturnahe Böschung gesichert werden. Die Eingrünungsflächen zählen zum Bauland und mindern nicht die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke!

Die Trenngrünfläche nach Norden soll die Bestandssituation des nördlich mit Bebauungsplan angrenzenden Gebietes berücksichtigen und eine innere Mindesteingrünung sicherstellen. Auch diese Durchgrünungsflächen zählen zum Bauland!

4.6 Geplante Straßen- und Geländehöhen

Die Erschließungsstraßen (Koempelstraße, Edelweißstraße, Jahnstraße) des Bestands-Baugebietes sind bereits vorhanden. Geländeänderungen sind regelmäßig nicht geplant (außer Fl.Nr. 418/3).

Geländeänderungen sind für **Grundlösung** nördlich der Koempelstraße auf Fl.Nr. 418/3 städtebauliche zweckmäßig im Hinblick auf die annähernde Wiederherstellung des früher abgegrabenen Ursprungsgeländes. Wegen des atypischen großen Grundstückes und der Topographie ist städtebaulich die Einplanung einer Tiefgarage sinnvoll, da dadurch die Belastung der Nachbarschaft durch Lärm und Abgase verringert wird, die Wohnruhe gesichert, die oberirdischen Baumassen reduziert, und für die zahlreichen Stellplätze und Garagen nicht zu viele Flächen versiegeln werden müssen und die Grenzbebauung mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen weitgehend vermieden werden kann.

Das Gelände steigt von der Straße nach Norden an, so dass bei ebenerdiger Einfahrt und Höhenlage der TGA von max. 656.00 m üNN eine Tiefgarage diese im rückwärtigen Geländebereich insgesamt städtebaulich sehr günstig wäre zur Unterbringung der Stellplätze und Garagen. Insgesamt wurde dieses Areal im Detail auch einschließlich der Anschlüsse an die Nachbargrundstücke aufgemessen, was in der Hochbau- und Bebauungsplanung bzw. im Baueingabeplan detailliert zu berücksichtigen ist.

4.7 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhe

In der Planzeichnung sind unter Berücksichtigung des Bestandes die Wandhöhen festgelegt. Diese Höhenfestlegung soll sicherstellen, dass unangepasste, höhere Gebäude vermieden werden und Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen wird.

Allerdings ist es aufgrund des heterogenen Gebietes mit Wandhöhen bis 6,50 m für Wohngebäude erforderlich, im Sinne der Gleichbehandlung einheitliche, gerechte und nachvollziehbare Regelungen zu schaffen und die Grundeigentümer gleich zu behandeln.

Abweichungen gibt es dann aus städtebaulichen Gründen für die Bestandsbebauung der ehem. Glockengießerei (WH 7,10 m; III*).

Im Bereich des bisher gewerblich genutzten Grundstückes Fl.Nr. 418/3 wird bei der **Grundlösung** die Zufahrt einer möglichen Tiefgarage etwa in die Mitte verlegt. Grund hierfür ist die Erhaltung der ortsbildprägenden schönen Buche auf der Ostseite (gilt mit Einschränkungen auch für die Westseite des Grundstückes mit dem schönen Baumbestand) auf der Ostseite wäre durch die Zulassung der Tiefgaragenrampe an der Ostseite stark gefährdet. Darüber hinaus soll die mittige Einplanung der TGA-Zufahrt auch die Störung der benachbarten Grundstücke gering halten.

Aufgrund der absehbaren Wohnbebauung auf diesem Grundstück – die aber die Nutzungsziffern und der Bauweise / Hausformen des Gesamtgebietes einhalten muss – wird durch die Festsetzung der Baugrenzen und regelmäßig der Ausschluss von Garagen an den Grenzen die evtl. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft weiter reduziert. Darüber hinaus sind selbstverständlich die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

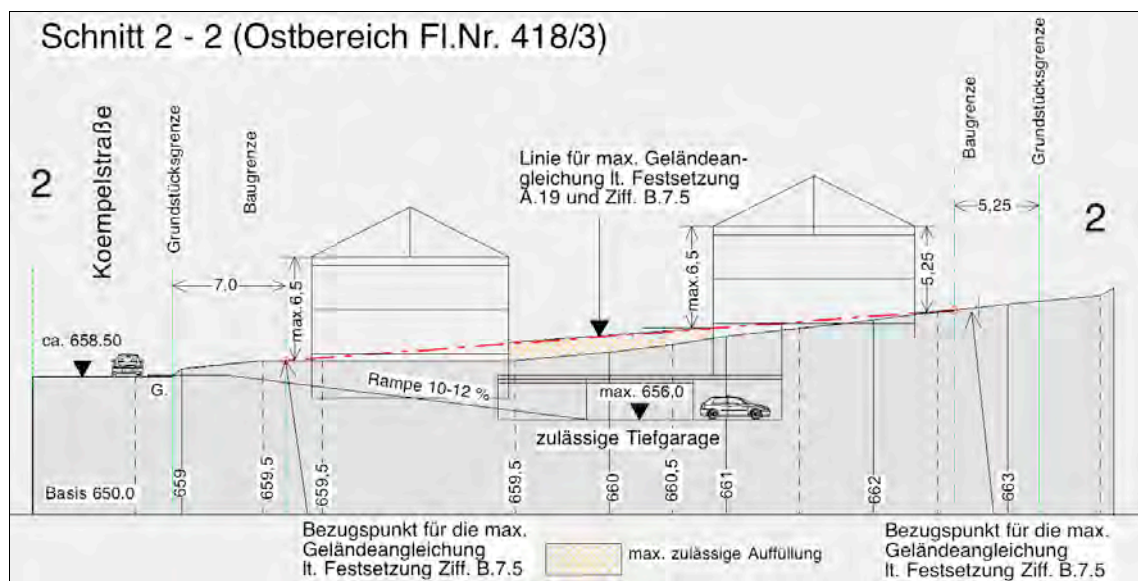
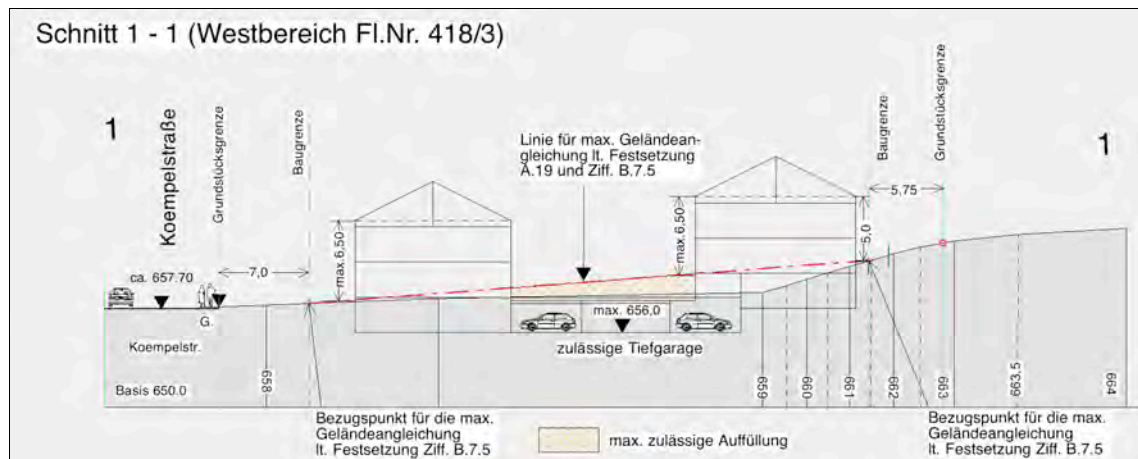
Aus städtebaulichen Gründen erscheint sowohl die Grundlösung als auch die Optionslösung städtebaulich vertretbar, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen (Vorrang der Innenentwicklung).

4.8 Festlegung der Geschosszahl, Bauweise und Maßstäblichkeit

Die vorhandene Bebauung hat zwischen I und III Vollgeschosse, wobei das 3. Geschoss das Dachgeschoss ist (1 Bestandsgebäude). Zukünftig wird generell eine max. 2-geschossige Bebauung bis zur Traufe zugelassen, da dies der typischen Hauslandschaft entspricht und energetisch ohne Dachgauben auch günstiger ist.

Als Bauweise herrscht in dem Wohngebiet das Einzel- und Doppelhaus mit je 1 – 2 WE vor. Zur Erhaltung der überkommenen Siedlungsstruktur und der vorgefundenen sozialen Einheiten werden als Bauweise die offene und als Haustyp das Einzel- oder Doppelhaus festgelegt. Damit sind Hausgruppen oder hausgruppenartige Anlagen unzulässig.

Die Festlegung der max. Größen für Einzel- und Doppelhäuser (max. Länge x Breite, daraus folgend zulässige Grundfläche) dient auch diesem Zweck, um eine städtebaulich sinnvolle Einfügung der neu hinzu kommenden Gebäude zu erreichen und bodenrelevante Spannungen in den Nachbarschaften zu vermeiden.



Die Schnittthweise zur Grundlösung für Fl.Nr. 418/3 ergeben zusammen mit den Festsetzungen der Satzung einen klaren rechtlichen Rahmen, insbesondere für die max. zulässigen Auffüllungen zur annähernden Wiederherstellung des für die gewerbliche Bebauung abgegrabenen Geländes. Auf der anderen Seite bieten die Regelungen einen rechtlichen Rahmen, in dem der nachfolgende Hochbau noch eine gewisse Planungsfreiheit hat für das konkrete Projekt.

4.9 Immissionen

Verkehrsreiche Straßen oder belastete Bahnlinien sind im Umfeld des neuen Baugebietes nicht vorhanden bzw. tangieren dieses Gebiet nicht.

Für die Tiefgaragenzufahrt ist ein Einfahrtsbereich von ca. 10,50 m Breite festgelegt. Damit ist im bauaufsichtlichen Verfahren auch ein Spielraum für eine veränderte Zufahrt gegeben. In Ziff. E.8 der Bebauungsplansatzung sind bereits entsprechende Hinweise enthalten, ebenso die Regelung, dass für die Bebauung der Fl.Nr. 418/3 ein übliches Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

4.10 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen werden auf den Baugrundstücken eingeplant. Nachdem die Gemeinde Feldafing keine Stellplatzsatzung bisher erlassen hat, wurde eine in der Gemeinde Feldafing übliche Regelung eingearbeitet. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur versickerungsfähig ausgebildet werden.

Tiefgaragen sind zulässig soweit sie innerhalb der Bauräume oder in den dafür festgesetzten Flächen liegen. In der 5m-Vorgartenzone, die für das Ortsbild maßgebend und gestalterisch besonders wichtig ist, werden einzelnen Stellplätze mit Satzungsregelung zugelassen. Offene Garagen, und dazu zählen auch Carports, werden ausgeschlossen, da sie erkennbar das Straßenraumbild verunstalten durch ihre negative Prägung.

4.11 Größe und Untergrundverhältnisse

Die festgesetzte Wohnbaufläche ist ca. 1,80 ha groß und wird bereits als Wohngebiet genutzt. Der Untergrund besteht vergleichbar zum angrenzenden Baugebiet Walser Wiese aus einem lehmigen Moränenkies. Dieser ist bekanntermaßen hinsichtlich Versickerung wechselhaft, in der Regel jedoch nur in Einzelfällen versickerungsfähig.

Das Grundwasser steht in ca. 5 – 7 m Tiefe an: westlich des Geltungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben, der unverändert bleibt.

4.12 Entwässerungskonzept Oberflächenwasser

- Regenwasserzisternen auf Einzelgrundstück mit Drosseleinrichtung; geringe Versickerung; Hinweis auf zulässigen mittleren Drosselabfluss, i.M. max. 3,0 l/s
- Bezüglich der Versickerungsfähigkeit wird eine Begutachtung jeder Parzelle angeregt.
- Das offene Grabensystem an der Südwestseite des Baugebietes kann nach Westen in den **Vorfluter: Starzenbach** geleitet werden .

Eine frühere überschlägige Ermittlung des Büros Weidner & Osterrieder, Tutzing vom März 2007 in Verbindung mit dem Baugebiet Walser Wiese hat ergeben, dass durch die Erschließung der Walser Wiese bei einem Jahrhunderthochwasser (Wassermenge von 7000 l/Sek.) ca. 9 l/Sek. zusätzlich in den Starzenbach fließen.

5. Grünordnung

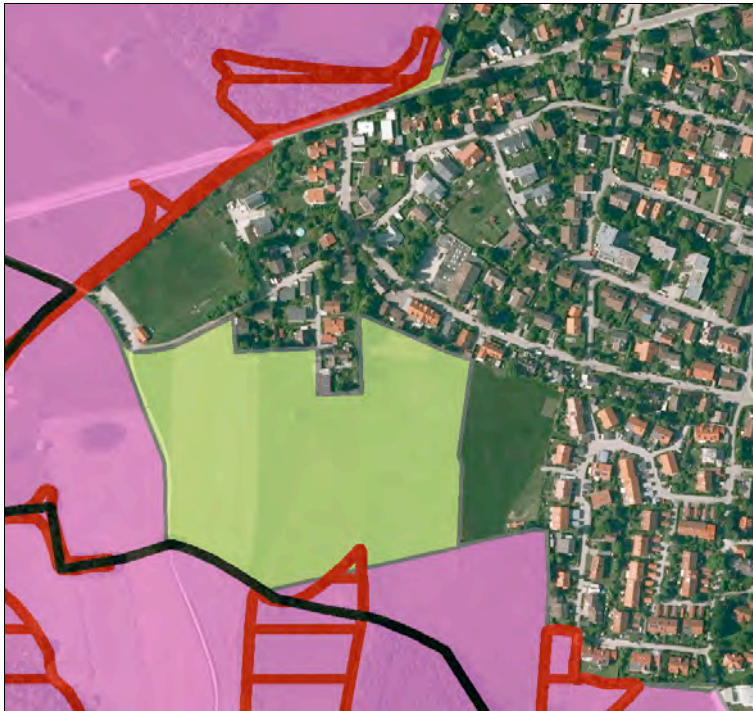
5.1 Bestandsaufnahme der landschaftlichen Gegebenheiten

Das Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ zuzuordnen. Die Einheit umfasst die eisgeformte Landschaft des Isarvorlandgletschers. Das Becken des Starnberger Sees entstand aus Teilströmen dieses Gletschers, das angrenzende Hügelland ist das Aufschüttungsgebiet. Es bildete sich eine wellige Grundmoränenlandschaft mit typischen Drumlinausbildungen. In Mulden und Becken

sind anmoorige Böden und echte Moorböden weit verbreitet.

Das Gelände hat im Osten eine Geländehöhe von 660 m üNN, fällt nach Westen um ca. 4 m ab auf ca. 656 m üNN. Das Gelände ist insgesamt bereits bebaut. Freie Grundstücke sind nicht mehr vorhanden.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz oder Biotop nach der Biotopkartierung des Landkreis Starnberg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Allerdings grenzt das Gebiet teilweise direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ im Süden.



Flächig lila: FFH-Gebiet, flächig grün: Landschaftsschutzgebiet, rot schraffiert: Biotop gemäß Bayerischer Biotopkartierung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst einen innerörtlichen Bereich, der bislang als Wohn- und Mischgebiet in unterschiedlichem Maße versiegelt ist. Das Gebiet ist damit in seiner Gesamtheit klar durch Siedlung und aufgelassenes Gewerbe (Diamantschleiferei nördlich, ehem. Glockengießerei südlich der Koempelstraße) vorgeprägt, der Naturhaushalt angesichts der Versiegelung bislang relevant im Umfang vorbelastet.

Dabei überwog bisher die Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung. Die bis dato gewerblich genutzten Hallen der ehem. Diamantschleiferei mit Sattel- und Flachdachbaukörper wurden zuletzt nicht mehr genutzt. Der Hof des Anwesens ist insgesamt asphaltiert. Auf diesem Grundstück ist daher nur ein geringer Baumbestand vorhanden. Ansonsten ist das Gebiet weitgehend mit standortgerechten Gehölzen begrünt, allerdings sind Einzelgrundstücke auch häufig unpassend mit hohen Thujenhecken eingefriedet.

Oberflächengewässer, amtlich kartierte oder naturschutzrechtlich besonders geschützte Biotop sind im Plangebiet bedingt durch Standort und Nutzung nicht vorhanden.

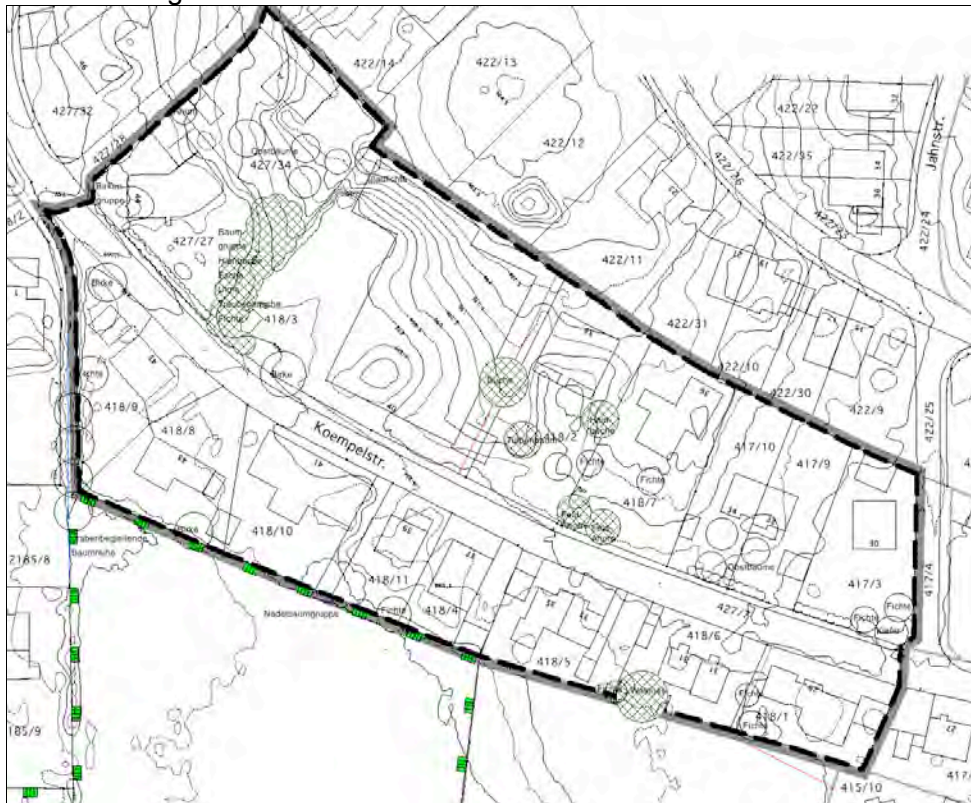
Störungen wirken in verträglichem Maße von den angrenzenden Verkehrsflächen (Koempelstraße) auf das Plangebiet ein. Mit dem Vorkommen störungsempfindlicher, naturschutzfachlich besonders bedeutsamer Arten ist daher im Geltungsbereich nicht zu rechnen.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Grünordnung

Die Bestandsdarstellung der Gehölze basiert auf einer Luftbildauswertung. Dabei wurden mit Hilfe eines aktuellen Luftbildes die Vegetationsstrukturen interpretiert. Die öffentlich zugänglichen Straßen, Wege und Flächen des Plangebietes wurden begangen und die von dort einsehbaren Bestände differenziert und bewertet. Eine Begehung der privaten Grundstücksflächen wurde nicht vorgenommen. Die Bestimmung der Baumgattungen erfolgte durch Fernansprache. Für die Bewertung wurden das heutige Erscheinungsbild sowie die Potentiale für die zukünftige Funktion der Vegetationsbestände und Einzelbäume zugrunde gelegt.

Genauigkeit der Methodik: Die dargestellten Vegetationsbestände zeigen die grünordnerische Struktur und den Charakter des Plangebietes. Lage und Ausdehnung der Gehölzbestände, sowie die Lage der Einzelbäume erfordern im Einzelfall eine örtliche Standortprüfung oder eine terrestrische Vermessung. Nicht einsehbare Grundstücksteile konnten lediglich in der horizontalen Draufsicht des Luftbildes interpretiert werden. Auch hier kann im Einzelfall die Überprüfung der Struktur oder Arten notwendig sein.

Die Gehölze mit besonderer Bedeutung für die Durchgrünung des Baugebietes, für die Raumgliederung und die Ökologie sowie als besondere Solitärbäume wurden graphisch besonders hervorgehoben (s. folgende Karte) und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.



5.3 Artenschutzrechtliche Würdigung

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung dienen die vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren zusammengestellten und vom Landesamt für Umweltschutz geprüften Tabellen des zu prüfenden Artenspektrums, die alle in Bayern noch aktuell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten und restlichen streng geschützten Arten enthalten (vgl. hierzu eingerichtete Internetplattform des Landesamts für Umwelt). Im Rahmen der Relevanzprüfung werden diese Arten hinsichtlich ihres potenziellen Vorkommens im Planungsgebiet geprüft.

Als Grundlage für die Beurteilung eines möglichen Vorkommens einer Art im Gebiet und einer möglichen Betroffenheit durch Eingriffe dienen folgende Quellen:

- Fundmeldungen der Artenschutzkartierung Bayern
- Verbreitungsatlas Brutvögel in Bayern
- Rote Liste der gefährdeten Tiere Bayerns
- BIB Botanischer Informationsknoten Bayern
- Arten und Biotopschutzprogramm für den Lkr. Starnberg.

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen besonderer Tier- und Pflanzenarten liegen demnach für den Geltungsbereich nicht vor.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungs- und Biotopstruktur des Geltungsbereichs und angesichts der Störungen aus den umliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen ist nicht mit dem Vorkommen störungsempfindlicher, naturschutzfachlich besonders bedeutsamer Arten zu rechnen.

Eine besondere Bedeutung des Plangebiets für Vögel ist nicht anzunehmen. Angesichts der geringfügigen Ausstattung mit relativ jungen, durch angrenzende Nutzung regelmäßig gestörten Gehölzen finden Vögel keine besonders geeigneten Brut- oder Nahrungsstätten vor.

Im Siedlungsbereich kommen regelmäßig Fledermausarten vor, die im vorliegenden Fall jedoch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gefährdet werden, da die baulichen Anlagen im Wesentlichen bereits bestehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als Folge der Planung sind angesichts dessen nicht zu befürchten. Mit zunehmender Reife der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ist hingegen mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für Vögel und Fledermäuse zu rechnen.

Somit ist nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Informationen davon auszugehen, dass aller Voraussicht nach keine geschützten Arten im Geltungsbereich durch die vorliegende Planung gefährdet werden.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht zu prognostizieren. Für die darüber hinaus zu prüfenden, nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist ebenfalls kein Verbotstatbestand i.S. des Artenschutzes zu erwarten. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Bei Baumaßnahmen im Altbestand sind die Gebäude vorher von einem Fachmann auf schützenswerte Fledermausvorkommen zu untersuchen.“

5.4 Ziele der Grünordnung

- Schaffung von hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität im Baugebiet durch angenehmes Kleinklima, ansprechendes Ortsbild und nutzbare Freiflächen
- Nutzung der Durchgrünung zur Gliederung des Baugebiets, d.h. Aufgabe der gewerblichen Nutzungsart.
- Entlastung des Bodenhaushalts: Nutzung eines vorbelasteten Standorts, Beschränkung der Neuversiegelung, verdichtete Bebauung im Bereich der Gewerbebranche
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Erhaltung und Sicherung des ortsbildprägenden Baumbestandes

5.5 Maßnahmen

Zur Ein- und Durchgrünung der bebauten Flächen sind im Bebauungsplan umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen in der Bebauungsplansatzung durch Pflanzbindungen je Fläche festgesetzt:

- Pflanzung von groß- bis mittelgroßkronigen Bäumen mit optischer Wirkung in den Straßenraum („Vorgartenbepflanzung“ in der Satzung)
- Pflanzung von klein- bis großkronigen Bäumen im Bereich von Neubauten und Stellplätzen
- Pflanzgebote zur Einbindung der neuen Baukörper in das Ortsbild und zur Begrünung der Gärten mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Diese lockere Eingrünung ist der „innerörtlichen“ Lage angemessen.
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

5.6 Grünordnung: Topographie, Private Grünflächen und Eingrünung

Durch die in den Vorgärten geplante Baumpflanzung wird der Straßenraum aufgewertet.

Regulär ist – auch wegen der erheblichen Flächenversiegelung - ab 300 m² vollendeter Grundstücksfläche die Pflanzung mindestens eines Laub- bzw. Obstbaumes festgesetzt. Für die Anzahl der auf den Einzelbaugrundstücken zu pflanzenden Gehölze ist die Pflanzbindung maßgebend. Außer bei der Konversionsfläche wurden keine Standorte festgelegt, um die Bauherren wegen des Bestandsgebietes nicht unnötig in der Freiflächennutzung einzuschränken. Die Gebote zur Pflanzung von

Sträuchern, zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Hinterpflanzung/ Begrünung der Einfriedungen zur Sicherstellung der Wohnqualität.

Für bestimmte Bereiche (Vorgärten kleiner als 2,50 m) entlang wichtiger Wegebeziehungen ist gemäß Festsetzung auf Einfriedungen zu verzichten. Damit soll der offene Charakter gegenüber den halböffentlichen und öffentlichen Bereichen gewahrt bleiben und die Qualität des Wohnumfelds allgemein gesichert werden.

5.7 Privater Spielplatz (nach BayBO erforderlich)

Im Bereich der Konversionsfläche ist je nach Planung ggf. für die dort geplanten Wohnungen ein privater Kleinkinderspielplatz nach BayBO erforderlich. Kinderlärm ist immissionsmäßig aber als sozialadäquat einzustufen.

5.8 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1. kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen:

- Bauland netto	= 16.196 m ²
- zulässige Grundfläche	= 4.892 m²
- <u>zulässige Geschossfläche</u>	<u>= 10.119 m²</u>
Umgriff Bebauungsplan:	18.169 m ²

Summe festgesetzte Grundfläche 4.892 m² <<< 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB); maßgebend sind die aus der GRZ und dem Bauland sich ergebenden Werte!

Aufgrund der zulässigen Grundfläche von ca. 4.892 m², der Planung eines durchgrüntes Wohngebietes mit regelmäßig GRZ 0,30, ggf. optional Wohnanlage mit Gründach über Tiefgarage, und zahlreichen großkronigen Bäumen, sowie von versickerungsfähigen offenen Stellplätzen, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Wertvolle Gehölzbestände oder sonstige erhaltenswerte Grünbestände, die im Geltungsbereich vorhanden sind, sind zu erhalten.

6. Sonstiges

6.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser

Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird dringend empfohlen,

Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser an einzelnen Stellen möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Sofern der Untergrund auch dafür nicht ausreichend durchlässig und aufnahmefähig ist, kann anschließend untersucht werden, inwieweit die Möglichkeit besteht, das anfallende Niederschlagswasser über den neu anzulegenden naturnahen Graben am westlichen Baugebietsrand abzuleiten (für die direkt angrenzenden Gebäude).

Anschließend ist auch die Voraussetzung zu schaffen, das Regenwasser über einen Regenwasserkanal in einen Vorfluter abzuleiten. In diesem Fall sind die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (ATV) zu beachten. Genügend große Regenrückhalteeinrichtungen sind zu schaffen. Verschlechterungen im Abfluss und der Qualität des Gewässers sind zu vermeiden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen. Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden.

[Angeschnittenes Quell- und Hangschichtwasser darf nicht in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.](#)

[Unverschmutztes Regenwasser ist soweit möglich an Ort und Stelle zu versickern, ansonsten gepuffert \(3 l/sec\) in den gemeindlichen Tagwasserkanal abzuleiten. Das erforderliche Regenrückhaltevolumen pro 100 qm versiegelte Fläche muss als Rückhaltevolumen von je 3 cbm auf dem Baugrundstück erstellt werden, wobei die max. Einleitungsmenge 3 l/sec betragen darf \(Hinweis: Das genaue Rückhaltevolumen ist auf Grundlage der Eingabeplanung vom Grundeigentümer/ Planfertiger zu ermitteln\).](#)

6.2 Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder dem Wasserwirtschaftsamt noch der Gemeinde Feldafing bekannt.

6.3 Denkmalschutz

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.4 Erneuerbare Energien

Auf die rechtsverbindlich einzuhaltenden Anforderungen des Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Kurztitel Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2017; Inkrafttreten 1. Januar 2017 (Art. 19 G vom 22. Dezember 2016)) wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu Verringerung der Umweltbelastung und aus Gründen des Klimaschutzes sollen energiesparende Bauweisen und -standards eingesetzt werden, so dass mindestens der sog. KfW-40-Standard eingehalten wird. Auf die entsprechenden Förderprogramme der Gemeinde und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen, die auf den geeigneten Dachflächen möglich sind, Rechnung getragen. Die Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung ist durch die Möglichkeit der Südorientierung der Gebäude und deren weiten Abstände optimiert bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung gegeben.

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Flächen (vgl. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“)
- Kopplung der Siedlungsentwicklung an eine günstige ÖPNV-Anbindung sowie Förderung des Radverkehrs, Berücksichtigung Rad- und Fußverkehr
- Gebäude- und energieeinsparende Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude, Kompaktheit der Gebäude, solare Ausrichtung, Vermeidung von Verschattung
- Erhalt schutzwürdiger Böden, Vernetzung von Grünräumen
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Durchgrünung großer versiegelter Flächen
- Erhalt und Entwicklung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume sowie naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb der Siedlungsbereiche;
- Förderung von Dachbegrünungen und/ oder solarenergetischer Nutzung von Dachflächen

Bauökologie

Die Verwendung ökologischer und gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe ist dringend erwünscht. Eine Beratung der Bauherrn ist zweckmäßig. Die Verwendung der hierfür geeigneten Dachflächen zur Sonnenenergie-Nutzung auch in der kompletten Fläche wird angeregt und im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel von der Gemeinde und vom Staat mit entsprechenden Förderprogrammen unterstützt.

7. Erschließung

7.1 Straße

Das Grundstück ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

7.2 Wasserversorgung

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist gesichert. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim weist noch auf folgendes hin:

Eine gesicherte Bewirtschaftung im Rahmen der Wasserversorgung wird derzeit erschwert durch Engpässe bei der Wasserförderung in Trockenzeiten. In diesen Zeiträumen erfolgt die Bereitstellung des Trinkwassers teilweise über einen Brunnen der wegen der hydrogeologischen Verhältnisse und der konkurrierenden Nutzungen im Einzugsgebiet nicht wirksam geschützt werden kann.

Der Wasserversorger verfolgt zielstrebig die Neuerschließung einer Trinkwassergewinnung.

7.3 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal im Trennsystem in den Straßen gesichert.

Darüber hinaus ist in der Straße auch ein Regenwasserkanal verlegt, der in Richtung Starzenbach verläuft. Die genaue Lage ist aber nicht exakt eingemessen; die eingetragene Lage läuft daher auf der einer vermuteten Trasse. Darüber hinaus werden Vorkehrungen getroffen, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen, soweit möglich, zu versickern.

7.4 Erdgas

Anschluss an die Erdgasleitung ist möglich.

7.5 Stromversorgung (Bayernwerk AG)

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert.

Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt.

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen im Kundencenter der Bayernwerk AG in Penzberg, Oscar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/9275-0 zu erkundigen.

7.6 Fernmeldetechnik

Die fernmeldetechnische Versorgung muss im Planbereich erweitert werden.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes ist eine Verlegung aller Kabel und Leitungen nur unterirdisch möglich. Die oberirdische Verlegung von Kabeln und Leitungen

vermittelt dem Betrachter das Gefühl von einem Provisorium und Unordnung. Sie scheidet deshalb aus städtebaulichen Gründen aus und würde zudem dem Ziel der Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers zuwiderlaufen.

7.7 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Flächenzusammenstellung

8.1 Flächenbilanz

Umgriff Bebauungsplan:	18.169 m ²
- Bauland netto	= 16.196 m ²
- zulässige Grundfläche	= 4.892 m ²
- max. zul. versiegelte Flächen ges.	= 7.337 m ²
<u>- zulässige Geschossfläche</u>	<u>= 10.119 m²</u>

8.2 Wohnungen

Anzahl der vorhandenen Wohnungen: ca. 27 WE

Anzahl der max. zulässigen Wohnungen: 59 WE

(gesamt zusätzlich: 32 WE)

8.3 Einwohner

Bestand: 27 WE x 2,3 E/WE = 62 Einwohner

Möglicher Einwohnerzuwachs: 32 WE x 2,3 E/WE = 73 Einwohner

Summe Einwohner zukünftig gesamt: 135 Einwohner

9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Erschließungskosten werden nach den vorhandenen gemeindlichen Satzungen umgelegt.

Anlage 1: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 920 („Beschreibung“)

Inhaltliche Beschreibung der DIN 18920

In DIN 18920 geht es um "**Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**".

Man wendet diese Norm an bei der **Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Siedlungsbereich**, um Bäume und Vegetationsflächen dabei weitgehend zu erhalten. Dies ist so wichtig, weil "der ökologische, klimatische, ästhetische, schützende oder sonstige Wert von Pflanzen/Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird".

Ursachen von Schäden bei o.a. Maßnahmen sind u.a. Bodenverdichtung, -versiegelung, Erosion, mechanische Beschädigung von Pflanzen, Bäumen, das Freistellen von Bäumen, die Absenkung des Grundwassers, Vernässung und Feuer.

Schutzmaßnahmen

Für baumpflegerische Maßnahmen ist die [ZTV-Baumpflege](#) zu Rate zu ziehen. Sie ist zu beziehen über die [Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL](#), Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

Um **vor Feuer zu schützen**, müssen Feuerstellen mindestens 5m von der Kronentraufe (Äußere Begrenzung der Kronenschirmfläche, also der Bodenfläche, welche durch die Krone überdeckt wird) von Bäumen und Sträuchern entfernt sein. Offenes Feuer (Windrichtung beachten!) muss mindesten 20m entfernt sein.

Vegetationsflächen müssen bei Baumaßnahmen in 1,50m Abstand mit einem 2 m hohen Zaun geschützt werden. Bei Bäumen ist das ebenso, wobei säulenförmige Bäume einen Abstand des Zauns von 5m benötigen. Wenn diese Abstände nicht einzuhalten sind, dann sollen sie doch so groß wie möglich gehalten werden. Falls auch dies nicht möglich ist, müssen Bäume durch eine mindestens 2m hohe Ummantelung aus Brettern, die zum Baum hin gepolstert ist, geschützt werden.

Wenn Bäume durch Eingriffe in ihrer Umgebung des Schutzes anderer Bäume beraubt werden(sog. **Freistellung**), sind diese, wenn es die Baumart erfordert, an den Hauptästen und am Stamm gegen Rindenbrand zu schützen.

Wurzeln dürfen nicht durch **Auftragen von Boden** beeinträchtigt werden. Wenn dies im Einzelfall unbedingt erforderlich ist, muss für ausreichende Belüftung der Wurzeln gesorgt werden. Deswegen darf zum Auftragen nur grobkörniges, durchlässiges Material verwendet werden. Vorher muss der Wurzelbereich von organischen Stoffen schonend befreit werden. Der Wurzelbereich darf beim Auftragen nicht befahren werden.

"Im Wurzelbereich darf **Boden** nicht **abgetragen** werden." Gräben, Mulden oder Baugruben sind nicht im Wurzelbereich anzulegen. Falls dies unbedingt erforderlich ist,

darf es nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik ausgeführt werden. In jedem Fall müssen solche Erdbewegungen mindestens das Vierfache des Baumumfangs in 1m Höhe vom Stammfuß entfernt sein. (Beispiel: Baumdurchmesser in 1m Höhe: 20 cm => 63cm Umfang => 2,52m Abstand)

Wurzeln sind durch Schnitt zu zertrennen, und bei einem Durchmesser bis zu 2cm sind die Schnittflächen zu Glätten; bei dickeren Wurzeln sind die Schnittstellen mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknen zu schützen. Durch Art und Weise der Verfüllung ist für dauerhafte Durchlüftung und die Regenerierung beschädigter Wurzeln zu sorgen. Wenn Wurzeln in erheblichem Maße gekappt wurden ist ggf. die Krone des Baumes entsprechend auszulichten.

Bei unsicherem Boden und/oder tiefen Bodenöffnungen ist mit Spundungen zu arbeiten. Wenn Bodenöffnungen mit Wurzelverlust anstehen, ist möglichst eine Vegetationsperiode vorher ein Wurzelvorhang anzulegen. Dieser sollte einen Abstand von der Kronentraufe von mindestens dem Vierfachen des Stammumfangs in 1m Höhe haben, und den ganzen Wurzelbereich umfassen. Jedoch sollte er höchstens so tief angelegt werden, wie die Bodenöffnung erforderlich ist. Der Wurzelvorhang ist ständig feucht zu halten.

Fundamente im Wurzelbereich sind zu vermeiden. Falls unbedingt erforderlich, sind statt Streifenfundamenten Punktfundamente anzulegen. Geeignete Orte für solche Punktfundamente sind durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Wurzelbereiche sollten nicht ständiger Belastung ausgesetzt sein. Falls dies unvermeidlich ist, sollte die zu belastende Fläche minimiert werden. Diese Fläche sollte mit einem druckverteilenden Vlies abgedeckt und mit einem Auftrag von mindesten 20cm dränschichtgeeignetem Material geschützt werden. Als Oberstes ist eine feste Schicht aus Bohlen o.ä. aufzubringen. Die Belastung von Wurzelbereichen ist auf eine möglichst kurze Zeitspanne zu beschränken. Nach Ende des Bedarfs ist die Abdeckung zu entfernen und der Boden in Handarbeit flach aufzulockern.

Bei länger als drei Wochen andauernder Grundwasserabsenkung sind Bäume während der Vegetationsperiode genügend zu gießen, ggf. ist eine Tiefenbewässerung anzulegen.

Es sollten keine Beläge in Wurzelbereichen aufgebracht werden. Falls dies unvermeidbar ist, sollten die Beläge möglichst schonend aufgebracht werden; dabei ist der Boden wenig zu verdichten. Versiegelnde Beläge dürfen nur bis zu 30 %, offene Beläge nur bis zu 50 % des Wurzelbereichs des ausgewachsenen Baumes abdecken.

Anlage 2:

Schwarzplan des Baubestandes mit den beiden aus der Umgebungsbebauung nicht zu berücksichtigenden Gebäuden (nördlich, Fl.Nr. 418/3: gewerbliche Bebauung; südlich, Fl.Nr. 418/10: umgenutztes ehemals gewerbliche Gebäude mit Wohnnutzung)



Anregungen aus dem Aufstellungsverfahren:

1. Bayernwerk AG, Herr Adelwart, Schreiben vom 12.06.2017

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen)

in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehr bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet: 82377 Penzberg Oskar-von-Miller-Str. 9, Tel. (08856) 9275-338

2. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben Herr Pain vom 13.09.2013

Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme

Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBo2008).

Erschließung

Allgemeine Hinweise zur Erschließung

Feuerwehrezufahrt (Wohnbebauung)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und Verkehrsflächen, die für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sind, mehr als 50 m. Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 und Art. 5 Abs. 2 der BayBO empfehlen wir daher, die Anordnung von Zufahrten/Durchfahrten und Bewegungsflächen.

Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Des Weiteren empfehlen wir die Aufnahme der Feuerwehrezufahrt in den Bebauungsplan zur rechtlichen Absicherung. Dies trifft für das / die Gebäude auf der / den folgenden Flurstück(en) zu: **Fl.Nr. 418/3**

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben Frau Guggemoos vom 19.12.2013, Vorgang 2013849

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail:

Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax:

+49 391 580213737

Telefon:

+49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebietes bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH

TI NL Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

86368 Gersthofen