

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S.2808), des § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung v. 18.12.1990 (BGBl. I S 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl.S.796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes v. 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung v. 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes v. 12.07.2017 (GVBl. S. 375) erlässt die Gemeinde Bergkirchen die

Satzung

Bebauungsplan Nr. 72 Feldgeding - Au

Südlich der Dachauer Straße 1. Änderung

Fassung vom 14.11.2017



Simon Landmann
1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Garage, KFZ-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

- 1.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 1.2 Der Abstand von Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 3 m betragen, außer im Bebauungsplan ist ein anderes Maß vorgesehen.
- 1.3 Zufahrtswege, Garageneinfahrten, Zugänge und Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterung etc.).
- 1.4 Nebenanlagen mit Flachbegrünung dürfen außerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit einer Größe von max. 10 m² errichtet werden. Die Dachoberkante dieser Nebengebäude darf 2,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

2. Einfriedungen und Stützmauern

- 2.1 Einfriedungen an Straßen sind als Metall- oder Holzzäune auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe der Zäune darf 0,8 m an der Straßenseite und 1,2 m zwischen Nachbargrundstücken sowie zur freien Landschaft nicht überschreiten.
- 2.2 Stützmauern, beschränkt auf das erforderliche Maß, abhängig von der Höhe der notwendigen Auffüllung, sind als Betonmauern oder mit Fertigteil-Mauerscheiben auszuführen. Sie dürfen die fertige Geländeoberkante um 25 cm überragen und sind mit einer 90 cm hohen Absturzsicherung zu versehen.
- 2.3 Die Einfriedungen können mit geschnittenen oder freiwachsenden Laubhecken hinterpflanzt werden.
- 2.4 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche oder fertige Geländeoberkante herausragen.

3. Bäume

- 3.1 Auf allen Grundstücken ist pro 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Ersatzweise sind Obstbäume (Hochstamm) zugelassen. Planlich als zu erhaltende oder zu pflanzende festgesetzte Bäume können darauf angerechnet werden. Mindeststammumfang: 18 - 20 cm
- 3.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- 3.3 Von den durch Planzeichnung festgesetzten Bäumen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 3.4 Für Baumpflanzungen ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mind. 24 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist. Erforderliche Maßnahmen für das fachgerechte Pflanzen von Straßenbäumen mit Überdeckungen sind zu treffen.

4. Privat zu begrünende Flächen

Die privat zu begrünenden Flächen sind mit einer kräuterreichen Rasenmischung als "Kräuterrasen" anzusähen und extensiv zu pflegen. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine einreihige gemischte Baum- und Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet auf der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Teilfläche des Grundstückes Flurnr. 67/8, Gemarkung Feldgeding, statt. siehe hierzu auch: Umweltbericht und die Pläne zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Anhang dazu.

Bebauungsplan Nr. 72, Feldgeding - Au, südl. d. Dachauer Str., 1. Änderung, S. 4

Textliche Hinweise zur Grünordnung

1. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m und einer Kronenbreite von 1m und in einer Höhe von max. 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

2. Bodenveränderungen

Aufschüttungen, Verdichtungen oder sonstige Bodenveränderungen sollen im Umgriff des Bebauungsplanes bleiben.

3. Gehölzarten und -qualitäten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollten heimische Laubgehölze verwendet werden. Folgende Baum- und Straucharten sind dabei bevorzugt zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. und 3. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Wild-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Salix caprea	Palm-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Euyonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Rosa canina, etc.	Wildrose, etc.

Pflanzqualitäten: Bäume: Hochstämme, 3-4mal verpflanzt, STU 18/20 (2./3. Wuchsordnung) bzw. 20/25 (1. Wuchsordnung)

Sträucher: mind. 1,00 - 1,25 m, 2mal verpflanzt

Textliche Festsetzungen zur Bebauung

1. Abstandsflächen / Wandhöhen

Nach Art. 6 Abs.5, Satz 3 BayBO finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.5, Sätze 1 und 2 BayBO keine Anwendung, falls durch Festsetzungen dieses Bebauungsplanes andere Abstände zugelassen oder vorgeschrieben werden.

2. Die max. zulässige Wandhöhe inkl. Attika und deren Abdeckung wird bezogen auf die jeweils nördliche, der Dachauer Straße zugewandte Gebäudekante festgesetzt und gibt den Höhenunterschied zur Hinterkante des öffentlichen Gehwegs im Bereich des Zugangs oder der Mitte der Gebäudekante an.

Sie beträgt bei:

Parzelle 1:	max. 9,00 m bei 3 Vollgeschossen (ohne Untergeschoß)
Parzelle 2:	max. 9,50 m bei 3 Vollgeschossen (ohne Untergeschoß)
Parzelle 3:	max. 8,55 m bei 2 Vollgeschossen (ohne Untergeschoß)
Parzelle 4:	max. 8,70 m bei 2 Vollgeschossen (ohne Untergeschoß)

3. Dächer

Das Dach des Hauptgebäudes ist als extensiv begrüntes Flachdach auszubilden. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Bereiche, die für Dachterrassen oder technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen u.a.) benötigt werden. Die Flächen für technische Aufbauten dürfen 25 % der Dachflächen nicht überschreiten.

4. Fassaden / Terrassen

Aneinandergebaute Gebäude- oder Gebäudeteile sind in Material, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

5. Höhenlage der Gebäude / Hochwasserschutz

Alle Gebäude sind bis mindestens 30 cm über den vom Wasserwirtschaftamt bestimmten Bemessungswasserstand HQ 100 gegen drückendes Wasser zu sichern.

Hierbei ist insbesondere auf Fenster in den Untergeschossen, Kellerfenster, Lichtschächte, Einläufe u.ä. zu achten.

6. Abwasser /Niederschlagswasser von Dachflächen

Anfallendes Schmutzwasser ist mit einer Pumpanlage über die Rückstauenebene des Schmutzwasserkanals (= Straßenoberkante) zu heben.

Textliche Hinweise zur Bebauung

1. Bodendenkmäler

Wegen der nicht eindeutig abgrenzbaren Ausdehnung des Bodendenkmals D-1-7734-0046 bedürfen alle Erdarbeiten im gesamten Plangebiet der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 7 Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Der Oberbodenabtrag im Bereich der geplanten Bauflächen ist im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchzuführen.

2. Grundwasser / Wasserdichte Bauweise

Nach dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung (siehe Bericht 98701.1.1-KA vom 06.06.2013, Grundbaulabor München) ergibt sich der Bemessungswasserstand (HHW-Kote) auf 488,3 m ü.NN. Im Hinblick auf diesen Grundwasserstand wird empfohlen, die Untergeschosse bis zu einer Kote von 488,60 m ü.NN in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes (HW, 488,00 m ü.NN) und dem allgemein geltenden Mindestabstand zwischen dem höchsten Grundwasserspiegel und der Sohle des Versickerungselements von min. 1 Meter ist die Versickerung von Niederschlagswasser nur über flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen) möglich.

An diesen Stellen ist ein Bodenaustausch vorzunehmen, so dass die hydraulische Leistungsfähigkeit gesichert ist.

Genehmigungsfreiheit der Niederschlagswasserbeseitigung besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs.1 Nr.2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

4. Bauwasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Hierfür ist nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beim Landratsamt Dachau zu beantragen.

5. Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 06:00 morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

6. Keine Genehmigungsfreistellungen

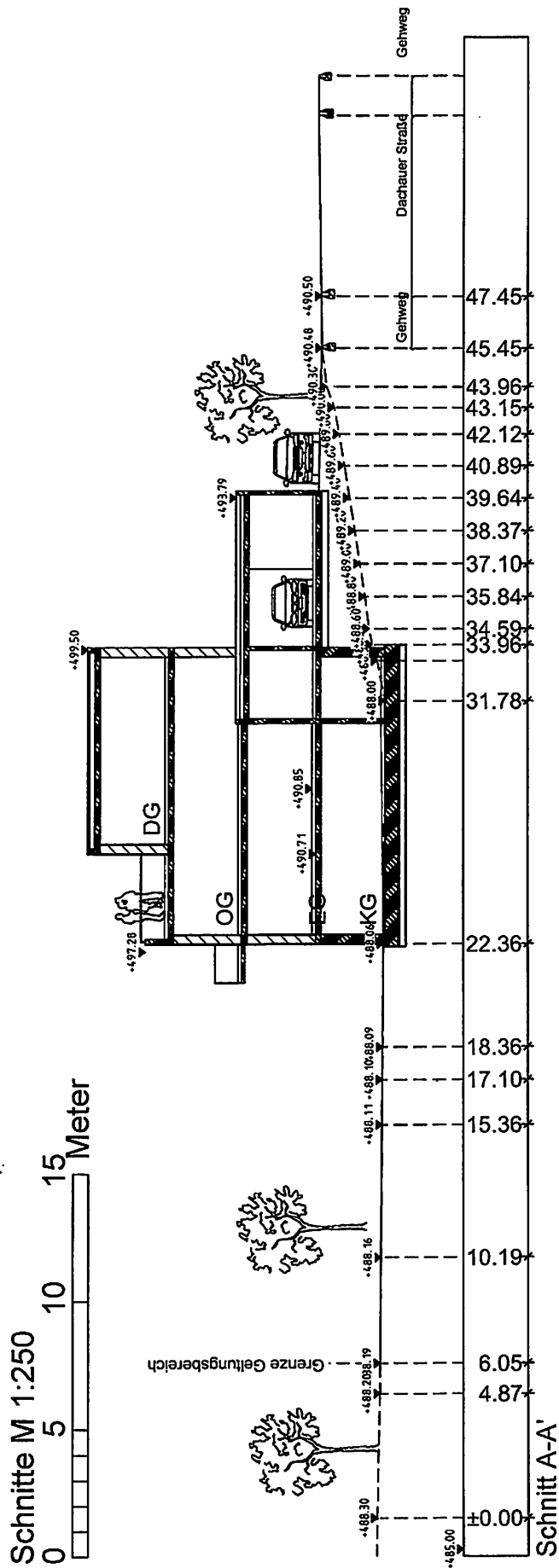
Es wird daraufhingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zur Sicherung der immissionsrechtlichen und der denkmalrechtlichen Erfordernisse keine Genehmigungsfreistellungen gem. Art. 58 BayBO erfolgen.

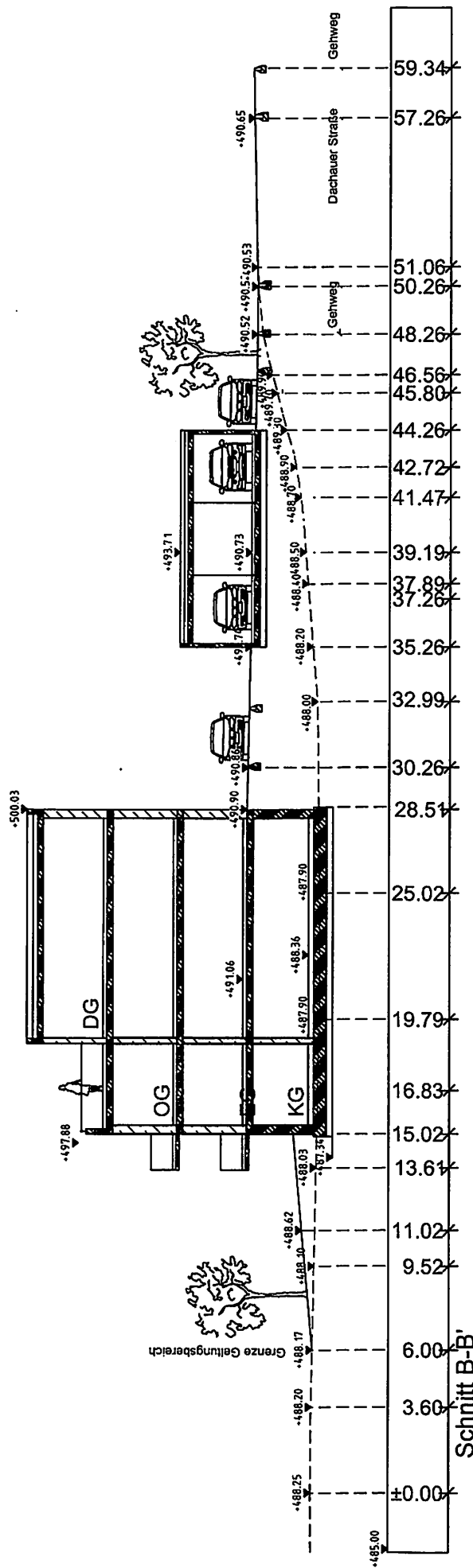
Verfasser Bebauungsplan:

Bauforum
Architekten- & Ingenieurgesellschaft mbH
Hohe Gred 5
84034 Landslut
T 0871/9 23 63 -0
F 0871/9 23 63 -20
M office@bauforum-architekten.de

Verfasser Grünordnungsplan:

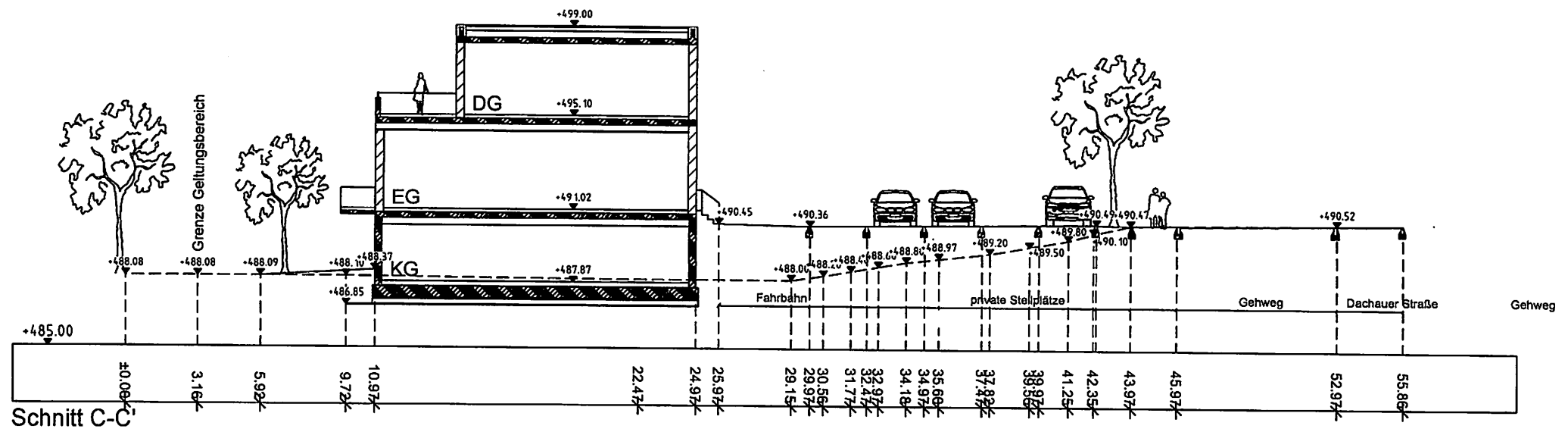
Burkhardt / Engelmayer Landschaftsarchitektin
Landschaftsarchitekten / Stadtplaner
Fritz - Reuter - Str. 1
81245 München
T 089/82 08 55 40
F 089/82 08 55 49
M info@burkhardt-engelmayer.de

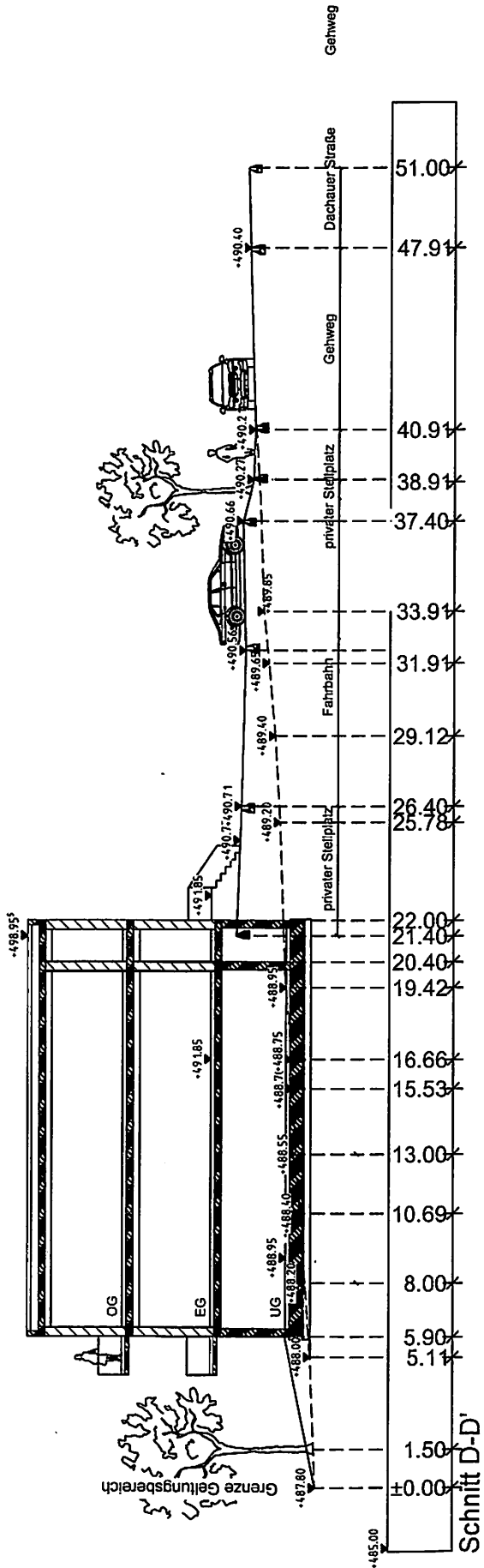




Bebauungsplan Nr. 72, Feldgeding - Au, süd. d. Dachauer Str., 1. Änderung, S. 9

Bebauungsplan Nr. 72, Feldgreding - Au, südliche Dachauer Str. i. A. Änderung S. 10





Bebauungsplan Nr. 72, Feldgeding- Au, süd. d. Dachauer Str., Änderung S.M