

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 98 PALSWEIS FUCHSBERGWEG GEMEINDE BERGKIRCHEN M 1 : 1.000



**Präambel**  
Die Gemeinde Bergkirchen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II** zwei Vollgeschosse, Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe Ziffer 7.1)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - ED** = Einzelhäuser oder wahlweise Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit)
  - E** = Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich
  - Erschließungsstraße, öffentlich (verkehrsberuhigter Bereich)
  - R+F** Rad- und Fußweg, öffentlich
  - LW** Verkehrsfläche für die Landwirtschaft, öffentlich
  - Grundstückseinfahrten, privat, in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht einzufrieden
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtbereich
  - Fläche zur Begründung folgender Leitungsrechte: Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Bergkirchen für die Entwässerung der Fl.Nr. 1196, Gem. Eisolzried
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün - Grasfluren und Wiesen - extensiv genutzt, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, erste Mahd jeweils ab 24. Juni
  - öffentliche Grünfläche - Grabenlauf zur Oberflächenwasserableitung - Gras- und Hochstaudenflur und extensive Wiese, lichte Weite bis 3 m, Tiefe bis 1 m
  - private Grünfläche - Randeingrünung, mind. 1 m Breite, Pflanzung einer Strauch-Hecke (verpflanzte Sträucher / Heckenpflanzen, z.B. Hainbuche, Feld-Ahorn u.a., auch als Schnitthecke), auf Erdwall (bis 0,5 m Höhe)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - zu pflanzender Laubbaum (Pflanzenqualität H 4xv STU 20 - 25), in privaten Grundstücken gemäß Artenliste Punkt 0.2.4.1, im Straßenraum zwingend Feld-Ahorn bestehender Laubbaum, zu erhalten
  -

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- sonstige Planzeichen
  - |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |

 Nutzungsschablone  
 1. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse; II  
 2. maximal zulässige Wandhöhe: 0,5 m<sup>2</sup>, traufseitig  
 3. maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4  
 4. maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,8  
\* Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Garageneinfahrt. Die Wandhöhe wird gemessen bis zur Oberkante Dachhaut.
  - Ga** Garage
  - St** Stellplatz
  - Na** Nebenanlage
  - Stützmauern, bis 0,5 m Höhe
  - Firststrichung
  - Abfall, Müllsammelstelle
  - Grenze des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 98 Palsweis Fuchsbergweg
  - Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind - Verkehrslärm (siehe textliche Festsetzungen unter Punkt 0.3)
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenzen und Flurnummern (Quelle: digitale Flurkarte 2019) / Bestandsaufnahme in amtlicher Vermessung vom 03.03.2018 (Quelle: Menzel - Ingenieurbüro für Vermessung)
- Parzellennummer / Vermaßung
- Gebäudebestand
- Höhenlinien laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2019
- Baum im Umfeld

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Es gelten die Geschosshöhe, die maximal zulässige Wandhöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 7.1). Die höchstzulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu folgendem Maß - hier 0,75 - überschritten werden.
    - Die Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper ist entsprechend dem Niveau der Erschließungsstraße (Planzeichen 4.2) mit einer Abweichung von maximal + 0,30 m herzustellen.
    - Zusammenzubauende Gebäude sind hinsichtlich Traufhöhen, Dachneigung, Firsthöhen und äußerer Gestaltung einander anzugleichen. Erstplanungen haben Vorrang.
  - Dachform
    - Als Dachform sind Satteldächer mit Dachneigungen von 20 bis 35 Grad zulässig.
    - Dachüberstände sind traufseitig bis 0,5 m und giebelseitig bis 0,3 m zulässig.
    - Dachgauben sind unzulässig.
    - Bei der Firststrichung, siehe Ziffer 7.6, ist eine Drehung um 90° zulässig. Der First muss über die längere Gebäudeseite des tatsächlichen Baukörpers verlaufen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der mit Planzeichen 7.2 und 7.4 gekennzeichneten Flächen zulässig. Soweit diese an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Bei Garagen ist diese bis auf eine Länge von max. 7 m zulässig. Stellplätze sind außerhalb der gekennzeichneten Planzeichen 7.3 zulässig.
  - Die max. Wandhöhe beträgt 3,0 m. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Garageneinfahrt.
  - Es sind Flachdächer und Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind zwingend zu begrünen.
  - Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (z.B. Gartenhäuschen, Lauben) errichtet, so darf ihre Grundfläche nicht mehr als 6 m<sup>2</sup> je Baugrundstück betragen.
  - Abfallbehälter sind grundsätzlich in bauliche Anlagen oder Einfriedungen zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Die Boxen müssen so dimensioniert sein, dass eine Unterbringung von 120 l bzw. 240 l Behältern gewährleistet ist.
  - Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergkirchen in der jeweils gültigen Fassung.
  - Einfriedungen
    - Einfriedungen sind straßenseitig zulässig als Metallzaun, Holzlatenzaun o. Hanichelzaun mit einer Höhe bis 1 m. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante der Erschließungsstraße. Seitlich bzw. rückwärtig sind nur hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis 1 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes. Sockel sind nicht zulässig.
  - Niederschlagswasser
    - Sämtliches auf den Bauparzellen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Parzellen zu sammeln und rückzuhalten. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit 5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen nachzuweisen. Davon sind 2 m<sup>3</sup> als dauerhafter Speicherraum (z. B. zur Gartenbewässerung) und 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen mit einem maximalen Drosselabfluss von 1 l/s herzustellen. Eine bauliche Veränderung ist unzulässig. Ein gedrosselter Notüberlauf ist an das bestehende Trennsystem, hier den Regenwasserkanal, anzuschließen. Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.
  - Geländemodellierung
    - Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante der Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des natürlichen Geländes.
  - Grünordnung
    - Beläge: Sämtliche Stellflächen (siehe Ziffer 4.5) und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterterrassen herzustellen.
    - Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten sie zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.
  - Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.4.1 zu verwenden.
  - Artenliste für Gehölzpflanzungen
    - Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
  - Private Hausgärten
    - Je Parzelle ist ein Hausbaum, Hochstamm H STU 20-25, gemäß Artenliste 0.2.4.1 zu pflanzen. Im Straßenraum ist ausschließlich Feld-Ahorn zu verwenden. Private Vorgärten sind zum Straßenraum hin - außer den Hauszuwengungen - als Grünfläche mit geschlossener Vegetation (z. B. Beete, Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) herzustellen. Privatgrundstücke sind außerhalb der baulichen Anlagen, v.a. Terrassen, Zuwegungen und Garagenzufahrten, als Grünfläche auszubilden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Immissionsschutz
  - Grundrissorientierung  
Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
  - Passive Schallschutzmaßnahmen  
Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gemeinsames bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> i. S. v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig.
  - An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).
  - Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich auch aus der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8874.1/2024 - FB, vom 11.11.2024, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

## TEXTLICHE HINWEISE

- Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen
  - Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln zu beachten oder es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
  - Denkmalschutz: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Im Geltungsbereich ist für Grabungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
  
Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern  
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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
  
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.
- Gehölzrodungen: In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen und bis 3 Jahre nach Schlussabnahme der Gebäude herzustellen.
- Landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere zeitweise entstehende Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen sind örtlich und ebenso wie mögliche Geruchswirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.
- Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.
- Gebäude sind bis zu 25 cm über dem relevanten Umgebungsgelände wasserdicht auszuführen. Dazu gehören auch Kellerabgänge, Lichtschächte Tiefgaragenzufahrten oder Installationsdurchführungen. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.
- Der Einsatz erneuerbarer Energien (Dachflächen-Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen u.v.m.) und Fernwärmenutzung wird ausdrücklich begrüßt.
- Die Müllgefäße sind auf einem der beiden Sammelplätze, hier an der Lauterbacher Straße, innerhalb der öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 7.10) bereitzustellen. Die Müllgefäße sind dabei immer zur der Parzelle am nächsten gelegenen Sammelstelle zum Tag der Entleerung zu bringen.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Bergkirchen, Johann-Michael-Fischer-Str. 1, 85232 Bergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit Wohnnutzungen zu führen.

VERFAHRENSVERMERKE		
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.12.2019	Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss erneut 17.09.2024
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	17.01.2020	Fachstellenbeteiligung erneut (§ 4 Abs. 2 BauGB) 23.09.2024 - 25.10.2024
Aufstellungsbeschluss erneut	14.12.2021	Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen 10.12.2024
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss erneut	16.12.2021	Satzungsbeschluss 10.12.2024
Billigung Vorentwurf Auslegungsbeschluss	17.12.2019	Ausfertigung Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgearbeitet
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	27.01.2020 - 27.02.2020	Bergkirchen, den 11.12.24
frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.01.2020 - 27.02.2020	Robert Axtner, 1. Bürgermeister
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss	13.10.2020	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 13.10.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	29.10.2020 - 30.11.2020	
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	29.10.2020 - 30.11.2020	
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss erneut	14.12.2021	
Öffentliche Auslegung erneut (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.12.2021 - 01.02.2022	
Fachstellenbeteiligung erneut (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.12.2021 - 01.02.2022	Bergkirchen, den 12.12.24
Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a BauGB	30.07.2024 - 30.08.2024	Robert Axtner, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 98 PALSWEIS FUCHSBERGWEG

GEMEINDE BERGKIRCHEN LANDKREIS DACHAU REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

M 1 : 1.000

10. Dezember 2024 Bearbeitung: Linke / Zweck / Heß

**LINKE + KERLING**  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND STADTPLANER BDLA  
Papierstraße 16 84034 Landshut  
Tel. / Fax: 0871273836 e-mail: kerling-linke@t-online.de

Planformat: 29,7 cm x 1.320,0 cm