

**Gemeinde Vierkirchen**

**4. Teiländerung des Bebauungsplans  
„Trattanger“  
mit Grünordnungsplan**

Planungsstand: 24.02.2011  
Begründung redaktionell geändert 11.05.2011

Verfahrensstand: 24.02.2011  
11.05.2011

Die Gemeinde Vierkirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. 2007 S. 588, BayRS 2132-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

Inhalt	A. Plandarstellung
	B. Festsetzungen
	C. Hinweise durch Planzeichen
	D. Hinweise durch Text
	E. Verfahrenshinweise
	F. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

---

Planverfasser  
Werner Schaffner  
Architekt + Stadtplaner SRL


---

Gemeinde Vierkirchen  
Heinz Eichinger  
1. Bürgermeister

## B. FESTSETZUNGEN:

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung unter A ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

 Abgrenzung der Art und des Maßes baulicher Nutzungen sowie der Bauweise innerhalb des Baugebietes

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 WA Allgemeines Wohngebiet

Das gesamte Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) außerhalb des Bauraumes sind zulässig: Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen.

Erdgeschossige Gartenhäuser in Holzausführung und Gewächshäuser bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sind ebenfalls zulässig.

In den Vorgartenbereichen sind vorgenannte Nebenanlagen nicht zulässig.

Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und den straßenzugewandten Gebäudeseiten, einschließlich deren angenommene Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl wird für das gesamte Planungsgebiet mit 0,30 festgesetzt.

4.1.1 Gebäudegröße

Die maximal zulässige Gebäudegröße wird mit einer Länge von 16,00 Metern und einer Tiefe von 12,00 Metern festgesetzt. Die Längsseite ist die Seite entlang der festgesetzten Firstrichtung.

Bei Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäusern gilt abweichend von Satz 1 eine Länge von maximal 8,00 Metern.

Bei Garagen gilt abweichend von Satz 1 für Einzelgaragen eine Länge von maximal 4,00 Metern und bei Doppelgaragen eine Länge von 7,00 Metern. Die Tiefe von Garagen wird mit maximal 8,00 Metern festgesetzt.

4.2 II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4.2.1 I + D Maximal zwei Vollgeschosse zulässig, das zweite ist als Dachgeschoss auszubilden.

4.2.2 II + D Maximal drei Vollgeschosse zulässig, das dritte ist als Dachgeschoss auszubilden.

4.2.3 Wandhöhe

Als höchstzulässige Wandhöhe wird in Abhängigkeit der Anzahl von Vollgeschossen wie folgt festgesetzt:

bei I +D	3,60 m
bei II	6,00 m
bei II + D	7,00 m
bei Garagen und Nebengebäuden	3,00 m
bei Gartenhäusern	2,30 m

Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwand.

Wird das Dach als Pultdach ausgebildet, kann ausnahmsweise eine größere Wandhöhe am First zugelassen werden. Die Wandhöhe wird dann bei jedem einzelnen Bauvorhaben durch die Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. Festsetzung B 6.7.2 ist bei gegenüber der Außenwand zurückgesetzten Dachgeschossen mit Pultdach nicht anzuwenden.


4.3 Kniestöcke

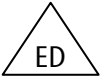
Kniestöcke sind ausschließlich bei Gebäuden zulässig, deren oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Höhe des Kniestockes wird von Oberkante Dachgeschossrohfußboden bis Oberkante der Dachhaut gemessen. Sie darf maximal 0,80 m betragen.

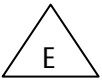
4.4 Höhenlage der Gebäude

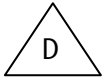
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbaumaß) von Hauptgebäuden wird auf maximal 30 cm über der Geländeoberkante, bezogen auf den an der Grundstückseite gelegenen Fahrbahnrand, festgesetzt.

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- 5.1  Baugrenze  
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig. Ansonsten dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Vordächer mit maximal 1,5 m überschritten werden. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

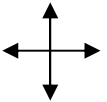
- 5.2  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

- 5.3  Nur Einzelhäuser zulässig  
Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

- 5.4  Nur Doppelhäuser zulässig  
Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

## 6. Dächer

- 6.1  Hauptfirstrichtung

- 6.2  Firstrichtungswechsel  
Der Wechsel der Firstrichtung ist baulich auszubilden oder durch die Stellung des Gebäudes sicherzustellen.

- 6.3 Dachform  
Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer nur mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen sowie Pultdächer zulässig. Ein Höhenversatz in der Dachfläche ist nicht zulässig.

- 6.4 Dachneigung  
Im allgemeinen Wohngebiet wird die Dachneigung von Satteldächern mit mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad und von Pultdächern mit höchstens 15 Grad festgesetzt.

- 6.5 Dachüberstände  
Dachüberstände sind am Ortgang bis maximal 30 cm und an der Traufe bis maximal 60 cm zulässig.

- 6.6 Liegende Dachflächenfenster  
Liegende Dachfenster sind bis maximal 1 m<sup>2</sup> lichtetes Öffnungsmaß zulässig, bei Garagen und Nebengebäuden bis maximal 0,5 m<sup>2</sup>. Pro Dachfläche sind maximal 2 Stück zulässig.
- 6.7 Sonnenkollektoren sind generell zulässig.  
Die Gestaltung ist mit der Bauaufsichtsbehörde abstimmen.
- 6.8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 6.7.1 Dachgauben und Zwerchgiebel  
Dachgauben sind ausschließlich bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 30 Grad zulässig. Die maximale Breite der Einzelgaube wird mit 1,30 m und die maximale Gaubenhöhe mit 2,20 m festgesetzt.  
Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit von I + D zulässig.  
Zwerchgiebel können eine Breite von maximal 3,50 m aufweisen, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten darf.  
Firste von Dachgauben müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Der Gaubenabstand untereinander und von Gebäudetrennwänden wird mit mindestens 1,75 m und von der Giebelwand mit mindestens 1,50 m festgesetzt.  
Die festgesetzten Maße sind Außenmaße.
- 6.7.2 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.  
Dies gilt nicht für Gebäude mit Pultdachkonstruktionen mit Dachterrassen.
- 6.9 Dacheindeckung  
Für die Dacheindeckung sind Platten und Pfannen in roten bis dunkelbraunen Farben zu verwenden. Bei Pultdächern sind auch Gründächer und Blecheindeckungen zulässig.  
Für Balkon- und Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 6.10 Schornsteine  
Schornsteine sind in Firstnähe anzuordnen. Die Oberkante des Schornsteins ohne Abdeckung muss mindestens 0,4 m über der Oberkante des Firstes liegen.  
Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen (Fenster und Türen sowie Dachliegefenster und Dachgauben) entweder einen Abstand von mehr als 15,0 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mindestens 1,0 m überschreiten. Als Bezugsmaß zu den Nachbargebäuden gilt die nächstgelegene Außenwand und die zulässige maximale Firsthöhe.

## 7. Fläche für Garagen und Kfz-Stellplätze



### 7.1 Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren und dafür festgesetzten Grundstücksflächen (Planzeichen 5.1 und 7.1) errichtet werden.

Doppel- und Reihengaragen sind in gleicher Flucht, Höhe, Dachform, -neigung und -deckung bei einheitlicher Gestaltung der Vorderfronten zu errichten.

Kellergaragen sind unzulässig.

### 7.2 Stellplätze

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Planzeichen 5.1, 7.1 und 7.2) zulässig.

#### 7.2.1 Gestaltung und Ausstattung von Garagenzufahrten und Stellplätzen

Garagenzufahrten und Stellplätze sind als befestigte, nicht versiegelte Flächen auszuführen. Für die Ausführung sind Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder rechteckige bzw. quadratische Pflastersteine mit mindestens 2,5 cm Sickerfuge zu verwenden.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Kabelverteilerkästen

Die Fläche für den Kabelverteilerschrank wird mit einer Breite von 1 m und einer Tiefe von 0,30 m festgesetzt.

Die Kabelverteilerschränke sind in die Baugrundstücke mit der Vorderseite bündig zur Einfriedung oder Grundstücksgrenze zu stellen.

### 8.2 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch anzulegen.

## 9. Allgemeine Gestaltung baulicher Anlagen

### 9.1 Wintergärten, Sichtschutzwände und Pergolen

Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich zulässig.

Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m sind zulässig. Als Materialien sind Holz und verputztes Mauerwerk zu verwenden. Sichtschutzwände dürfen nur bei Doppelhäusern und Hausgruppen zwischen den Gebäuden errichtet werden.


### 9.2 Standorte für Abfallbehälter

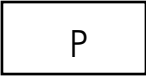
Abfallbehälter sind in die Gebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.


Sammelmülltonnen sind in Gebäude oder Einfriedungen zu integrieren oder dicht zu umpflanzen.

## 10. Erschließungs- und öffentliche Flächen

10.1  Straßenverkehrsfläche

10.2  Verkehrsberuhigter Bereich

10.3  Parken

10.4  Straßenbegrenzungslinie

10.5  Sichtdreieck (3 m – 70 m)

Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 80 cm, gemessen von der Straßenoberkante in der Fahrbahnmitte freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.

10.6  Temporärer Standort für Müllbehälter



## 11. Einfriedungen

### 11.1 Einfriedungen, Zäune und Mauern

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten und sind als Holzzäune mit vertikalen Latten (Hobellatten bzw. Staketenzaun) sowie als verzinkte Stabgitterzäune zugelassen. Durchlaufende Sockel sind nur zulässig, wenn sie für die Überwindung von Höhenunterschieden notwendig sind. Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind die vorgeschlagenen Gehölzarten (Pflanzliste 12.8) zu verwenden.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Einfriedungen nur als offene Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.

### 11.2 Stützmauern

Stützmauern sind zur Überwindung von Höhenunterschieden bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

### 11.3 Sockel

Gemauerte oder betonierte Sockel, die dem Gelände folgen, sind bis 10 cm Höhe über Hinterkante Gehweg entlang der Verkehrsflächen zulässig.

### 11.4 Hecken

Das Pflanzen von Hecken bis zu 1,80 m Höhe ist zulässig. Es sind ausschließlich Pflanzen der Artenliste B 12.10 zulässig.

## 12. Grünordnung

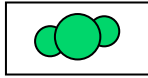
### 12.1 Öffentliche Grünfläche

Für Ansaaten im öffentlichen Bereich sind dem Standort angepasste Saatgutmischungen von zumindest süddeutscher Herkunft zu verwenden.

### 12.2 Zu pflanzender Baum

Im öffentlichen Straßenraum sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung entsprechend der Pflanzliste (12.10) zu pflanzen. Pro Straßenabschnitt soll dabei jeweils eine Baumart verwendet werden. Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

12.3



#### Zu pflanzende Hecke

Im öffentlichen Straßenraum sind Sträucher entsprechend der Pflanzliste nach 12.9 zu pflanzen.

Sonstige Gehölzarten sind entsprechend der Pflanzliste nach 12.9 zu verwenden.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgesetzten Güteanforderungen nach zu pflanzen.

Die Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden, wenn es im Rahmen der Detailplanung notwendig wird. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden. Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 5 m<sup>2</sup> festgesetzt.

12.4

#### Private Grundstücksflächen

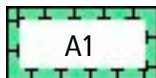
Private Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingänge und Terrassen sind. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder alternativ ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.5

#### Ortsrandeingrünung

Die öffentlichen Grünflächen am Ortsrand sind zu ca. 70 % ihrer Fläche mit einer gemischten Strauch- und Baumpflanzung (Pflanzliste 12.9) zu bepflanzen. Für die geplante Ortsrandeingrünung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Sollten diese nicht in ausreichender Menge verfügbar sein, ist geprüfte Forstware zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände nach AG BGB zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

12.6



#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z. B. Ausgleichsfläche 1)

Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von 10.858 m<sup>2</sup> einschließlich entsprechender Maßnahmen zu erbringen.

Auf Ausgleichsfläche A1 sind gemäß Planzeichnung Rückhaltebecken (Planzeichen 12.7) naturnah anzulegen sowie Talniedermoorbereiche (Planzeichen 12.8) zu entwickeln. In den Randbereichen sind Hochstaudenfluren und Röhricht zu initiieren und zu fördern.

Um unerwünschten Gehölzaufwuchs zu vermeiden, sind die Flächen alle zwei Jahre abschnittsweise zu mähen. Rückzugsräume für Tiere sind zu erhalten. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Auf der Ausgleichsflächen A2 ist eine öffentliche Grünfläche anzulegen.

Auf den öffentlichen Grünflächen (zentraler Grünzug) ist eine mäandrierende Rinne zur Verbesserung des Oberflächen- und Schichtwasserabflusses anzulegen.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen müssen spätestens mit der Fertigstellung der Erschließung angelegt sein.

12.7  Regenrückhaltebecken anzulegen

12.8  Talniedermoorbereiche anzulegen

12.9 Pflanzliste

Bei der Bepflanzung sind insbesondere zu verwenden:

Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten (auch Wildformen, z. B. *Pyrus communis*) sind zulässig.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

<i>Acer platanoides</i>	Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fragus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Aesculus Hippocastanum</i>	Kastanie
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Sträucher:

Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht in Spielplatzbereichen verwendet werden.

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holler
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball


Heckengehölze (für geschnittene Hecken):

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirnes	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Taxus baccata	Eibe

Diese Pflanzen können insbesondere im privaten Gartenbereich durch die Anpflanzung von Ziersträuchern wie Flieder, Falscher Jasmin, Strauchrosen, gefüllter Schneeball, Forsythie, Kolkwitzia und ähnliche Arten ergänzt werden.

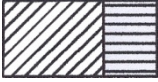
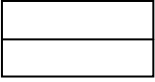
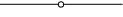
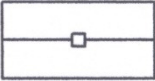
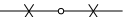
Das Pflanzen von Thujenhecken sowie blau- und gelbnadeliger Koniferen ist nicht zulässig.

13. Immissionsschutz

13.1  Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse

Bei den durch Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig. An den Giebelseiten sind Fenster von Schlaf und Kinderzimmern nur dann zulässig, wenn sie in Schallschutzklasse 3 ausgeführt sind und die Belüftung dieser Räume über Fenster auf der lärmabgewandten Seite sichergestellt wird.

**C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**

1. *113* Flurstücknummer
2.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
3.  vorgeschlagene Baukörper
3.  Bestehende Grundstücksgrenze
4.  Bestehende Grundstücksgrenze
5.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
6. ----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## **D) HINWEISE DURCH TEXT**

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.
5. Sollte infolge hohen Grundwasserstandes eine Bauwasserhaltung notwendig sein, ist die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen.
6. Denkmalschutz
  - 6.1 Objekte, die als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen sind. Sie sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bauvorhaben in der unmittelbaren und der weiteren Umgebung des Baudenkmal sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
  - 6.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.
7. Immissionsschutz

Durch die nahen landwirtschaftlichen Betriebe, besonders durch den benachbarten Aussiedlerhof im Norden ist mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbelästigungen zu rechnen. Auch durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist mit Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

Mit Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Kreisstraße DAH 9 ist zu rechnen.

Beim Einbau von Sonnenkollektoren ist auf eine Vermeidung von Blendwirkung auf Nachbargebäude zu achten.

Mit möglichen Lärmeinwirkungen durch den Betrieb einer Schreinerei auf der Flurnummer 111 ist zu rechnen.
8. Zur Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen, Regenwasserrückhaltezysternen auf den Einzelgrundstücken anzulegen.

**E) Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat Vierkirchen hat in der Sitzung vom 24.02.2011 die 4. Teiländerung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB mit Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 4. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2011 erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2011 mit Fristsetzung bis zum 19.04.2011
3. Die Beteiligung der Behörden für den Entwurf der 4. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2011 erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2011 an das Landratsamt Dachau mit Fristsetzung bis zum 19.04.2011

Vierkirchen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Heinz Eichinger

4. Die Gemeinde Vierkirchen hat mit Beschluss vom 11.05.2011 die 4. Teiländerung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 in der Fassung vom 11.05.2011 als Satzung beschlossen.

Vierkirchen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Heinz Eichinger

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vierkirchen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Heinz Eichinger

## **F) Begründung**

### 1.0 Rahmenbedingungen

#### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich der gemischt genutzten Baugebiete entlang der Kreisstraße DAH 9 (Freisinger Straße) in der Gemeinde Vierkirchen.

Die Flurnummern 180/104 und 180/105, Gemarkung Vierkirchen, sind Bestandteil des Planungsgebietes der 4. Teiländerung.

#### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt über die Grenzen des Flächennutzungsplans. Jedoch kann der Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 BauGB entwickelt angesehen werden.

#### 1.3 Nutzung

Die Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen und als Krautgärten genutzt.

Die Flurnummern 794 und 795 werden derzeit gewerblich genutzt. Der Betrieb wird an dieser Stelle aufgelassen und zieht in das Gewerbegebiet um.

Die Flurnummern 174 und 832 sind die heutige Flurbereinigungsstraße und die Flurnummer 110/21 die Kreisstraße DAH 9 (Freisinger Straße).

#### 1.4 Verkehr

Das Planungsgebiet wird derzeit über die Kreisstraße DAH 9 erschlossen. Eine enge Grundstückszufahrt ermöglicht die Ein- und Ausfahrt.

#### 1.5 Immissionen

Der Bereich des Planungsgebietes wird derzeit durch einen gewerblichen Geräuschemittenten belastet. Es handelt sich hierbei um eine Schreinerei für die immissionsrechtliche Auflagen bestehen, die bei der Baugenehmigung auferlegt wurden.

Die Geräusch- und Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Nutzungen halten sich im vertretbaren rechtlichen Rahmen.

Die Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Kreisstraße DAH 9 liegen unterhalb der durchschnittlichen Immissionswerte für Kreisstraßen.

### 2.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Vierkirchen beabsichtigt ein zentrumsnahes Wohngebiet im Hauptort zu entwickeln.

In der ursprünglichen Planung beabsichtigte die Gemeinde Vierkirchen für die Flurnummern 180/104 und 180/105, Gemarkung Vierkirchen, die Anzahl der Vollgeschosse auf I+D zu beschränken. Auf Antrag des Grundeigentümers wird die Zulässigkeit auf II Vollgeschosse erhöht. Städtebaulich ist diese Änderung vertretbar. Die beiden Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zur Freisinger Straße und an der Hauptzufahrt in das Baugebiet. Dort sind nach den Festsetzungen ab der zweiten Reihe der Bebauung zulässig. Die Staffelung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Abhängigkeit der Lage im Planungsgebiet wird durch die Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt.



Bei der Umsetzung des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren haben sich die Festsetzungen 4.2.3 und 4.3 als nicht präzise genug erwiesen. Auf Anregung des Landratsamtes wird die Festsetzung so geändert, dass sich die Zulässigkeit der Wandhöhen und Kniestöcke sich nicht mehr auf die Festsetzungen durch Planzeichen bezieht. Maßgeblich für Zulässigkeit ist nun die angestrebte Bebauung.

Die Änderungen verändern weder das städtebauliche Konzept, noch die überbaubare Grundstücksfläche. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt. Die Planänderung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

### 3.0 Planungskonzept

#### 3.1 Grundgedanken

Im Norden des dörflich geprägten Bereichs entlang der Freisinger Straße wird die bestehende Bebauung durch ein allgemeines Wohngebiet ergänzt. Durch die Topografie ist das Wohngebiet von der Freisinger Straße aus kaum wahrnehmbar. Dadurch bleibt der ländliche Charakter des Straßenzugs relativ unbeeinträchtigt.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird durch die Planung in seinem Bestand nicht gefährdet. Er besitzt sogar die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung (siehe F 5.3).

Die verkehrliche Erschließung soll über die ausgebaute Flurbereinigungsstraße und eine neu zu schaffende Straße an die Kreisstraße DAH 9 (Freisinger Straße) erfolgen. Verkehrstechnisch sind diese Zufahrten an dieser Stelle geeignet, da hier die Kreisstraße relativ gut einsehbar ist.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Verwendung bestehender Fahrbahnen und Lagerflächen und einer ökologischen Aufwertung durch Pflanzungen auf den Grundstücken ausgeglichen. Die geringe bauliche Dichte und die Stellung der Gebäude ermöglichen den Kaltluftabfluss.

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nachbarschaft der gemischten baulichen Nutzung entlang der Freisinger Straße stellt keine Beeinträchtigung dar, da die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen einen hinreichenden Abstand zum Baugebiet haben oder durch immissionsrechtliche Auflagen keine nennenswerten Emissionen haben.

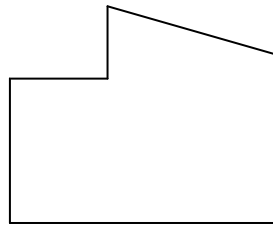
#### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde einheitlich mit 0,30 festgesetzt. Damit bleibt die bauliche Dichte hinter dem zulässigen Wert der Baunutzungsverordnung zurück. Damit wird der besonderen landschaftlichen Situation und den ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Die Gebäudehöhen wurden im Gebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, was der für die Gemeinde üblichen Höhenentwicklung entspricht. Am Ortsrand wurde die Höhe der baulichen Anlagen reduziert, um die Wirkung in die Landschaft zu mindern. An der Freisinger Straße wurde eine größere Gebäudehöhe zugelassen, da die Umgebung eine entsprechende Prägung aufweist.

Die Wandhöhen werden in Abhängigkeit der Vollgeschosse festgesetzt. Diese bezieht sich auf die angestrebte Bebauung. Die Festsetzungen unter 4.2 bilden den Rahmen für das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Um modernere Wohnbauformen zu ermöglichen ist festgesetzt worden, dass Gebäude mit zurückversetztem Dachgeschoss ausnahmsweise eine größere Wandhöhe haben dürfen. Auf eine regelmäßige Zulässigkeit wurde verzichtet, um den Einfluss auf die gestalterische Ausprägung zu wahren.



Als Bauformen sind Gebäudetypen wie in nebenstehender Skizze vorgesehen. Das Dachgeschoss als Pultdachkonstruktion mit Dachterrassen schafft eine ansprechende Wohnnutzung. Bei guter architektonischer Ausbildung sollen diese Formen zulässig sein.

Diese Bautypen benötigen mitunter eine größere Wandhöhe als die durch Festsetzung mögliche. Die Beschränkung der ausnahmsweisen Erhöhung der Wandhöhe auf die Bereiche mit drei Vollgeschossen soll verhindern, dass in Bereichen mit zwei Vollgeschossen schleichend drei Vollgeschosse entstehen.

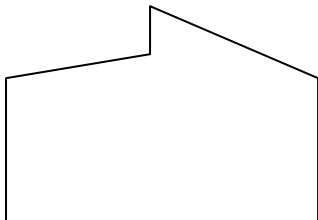
Die Höhenlage der Grundstücke wird entsprechend der topografischen Gegebenheiten festgesetzt.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Überschreitung der Baugrenzen wird für untergeordnete Bauteile gestattet. Diese beeinflussen die städtebaulichen Ziele und Strukturen nicht. Lediglich entlang der Erschließungsstraße ist eine Überschreitung aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel, dort Einfamilienhäuser entstehen zu lassen. Nördlich des Bebauungsplangebietes "Freisinger Straße 7" wird eine geschlossene Wohnanlage mit Doppelhäusern entwickelt, in der auch Reihenhäuser zulässig sind. Die Garagen werden hier überwiegend nicht auf den Baugrundstücken, sondern innerhalb eines Garagenhofes angeordnet.

### 3.5 Dächer



Die Dachformen wurden auf die Grundformen Sattel- und Pultdach beschränkt. Diese einfachen Dachformen fügen sich gut in den ländlichen Raum ein. Versetzte Dachformen wie in der nebenstehenden Skizze dargestellt sind sehr unruhig. Sie fügen sich nicht in das Bild der Umgebung ein und haben eher den Charakter von Sheddächern in Gewerbegebieten. Ferner ist diese Dachform in der Gemeinde Vierkirchen fremd. Da die ländliche Prägung erhalten werden soll, sind diese Formen ausgeschlossen worden.

Auf eine starre Festsetzung der Anpassung der Dachneigung von Nebengebäuden an die Hauptgebäude wird verzichtet, da hier ein gewisser gestalterischer und bautechnischer Spielraum eingeräumt werden soll.

Mit der Reduzierung der erlaubten Dachüberstände soll der in der Region üblichen Dachform Rechnung getragen werden.

Die Größe der Dachliegefenster wird beschränkt. Eine ordentliche Belichtung von Aufenthaltsräumen ist durch die Dachgauben möglich. Die Dachgauben sind in ihren Abmessungen so festgesetzt, dass eine ansprechende Gestaltung gewährleistet ist.

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig. Dachbalkone und Dachterrassen sind im ländlichen Bereich in allgemeinen Wohngebieten nicht erforderlich.

### 3.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über ein Ringstraßensystem, das über die ausgebaute Flurbereinigungsstraße und eine neue Straße an die Kreisstraße DAH 9 (Freisinger Straße) angebunden ist. Das Straßensystem wird durch verkehrsberuhigte Anliegerstraßen ergänzt.

Die Funktionsfähigkeit der Zufahrten wurde durch eine begleitende Verkehrsplanung des Ingenieurbüros Mayr, Aichach, sichergestellt.

Der landwirtschaftliche Betrieb kann über die Feldwege die öffentlichen Straßen erreichen.

#### 4.0 Grünordnung und Naturschutz

##### 4.1 Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2002 in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 8a BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch verpflichtend anzuwenden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Dorfgebiet (MD) mit einem niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ = 0,30). Aufgrund der Verwendung bestehender Straßen und versiegelter Gewerbebereiche (HANWAG) bleibt die Gesamtversiegelung unter 40 %.

Die planerischen Veränderungen haben keine Auswirkungen auf den Ausgleichsbedarf, da diese gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Versiegelungen erzeugt und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

##### 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch planerische Maßnahmen gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

###### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durchgrünung des Baugebiets entlang der Straßen und Wege
- Anlage großzügig angelegter Grünverbindungen
- Ortsrandeingrünung
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten
- Schaffung neuer Lebensraumbereiche für Tiere und Pflanzen

###### Schutzgut Wasser

- Anordnung der Baukörper so, dass der Abfluss des Schichtwassers nicht behindert wird
- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge
- Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenraum durch begleitende Grünstreifen
- Anlage von Retentionsbereichen in landschaftsgerechter, naturnaher Ausprägung mit dauerhaften Seichtwasserbereichen

###### Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen und untergeordneten Erschließungswegen

###### Schutzgut Klima/Luft

- Schaffung von Luftaustauschbahnen in Nord-Süd-Richtung über großzügig angelegte Grünverbindungen

- Reduzierung der Veränderungen des Klein- und Mesoklimas durch die Beschränkung von Versiegelungen auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Wirksame Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten
- Minimierung der baulichen Dichte
- Einbindung des Baugebiets durch Ortsrandeingrünung

Die Bebauung innerhalb des Wohngebietes und die Erschließungsstraße bedingen Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft.

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, vor allem wegen der nötigen Versiegelungen, Eingriffe.

Es sind daher gemäß § 1a BauGB und Art. 6a Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

#### 4.3 Kompensationsbedarf

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird zum einen die Eingriffsschwere zugrunde gelegt und zum anderen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYSTMLU 2003)).

Das geplante Wohngebiet weist einen geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Die geplante GRZ beträgt 0,30. Die Planung greift in Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein. Für diesen Bereich ist deshalb in Anlehnung an den oben genannten Leitfaden der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

#### Planungsstatistische Zahlen

<b>EINGRIFFSERMITTLUNG</b>	
Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne Ausgleichsflächen	69.213 m <sup>2</sup>
davon nicht zu bilanzierende Flächen:	
bestehender Straßenraum	4.288 m <sup>2</sup>
bestehende Bebauung/versiegelte Flächen	2.817 m <sup>2</sup>
Fläche in die nicht eingegriffen wird (öffentliche Grünfläche)	9.405 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>52.703 m<sup>2</sup></b>
<b>AUSGLEICHSLÄCHENERMITTLUNG</b>	
Eingriffsfläche	52.703 m <sup>2</sup>
Eingriff in ein Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere (Versiegelungs- u. Nutzungsgrad Typ B) berechnet mit Kompensationsfaktor 0,2	x 0,2
<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>10.541 m<sup>2</sup></b>
<b>AUSGLEICHSLÄCHEN</b>	
Ausgleichsfläche A1 (FlurNr.180 TF, 6.325 m <sup>2</sup> und Flur Nr. 187 TF, 2.701 m <sup>2</sup> )	9.026 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche A2 (Flur Nr. 187 TF)	1.581 m <sup>2</sup>
Rinne für den Oberflächen- und Schichtwasserabfluss in der öffentlichen Grünfläche	251 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>10.858 m<sup>2</sup></b>

Bei der Wahl der Faktoren wurden die umfangreiche Eingrünung im Bereich der inneren Erschließung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, ebenso wie die Ausgestaltung der Garagenzufahrten und Stellplätze als befestigte, nicht versiegelte Flächen mit Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke oder rechteckige bzw. quadratische Pflastersteine mit mindestens 2,5 cm Sickerfuge.

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs können den zu verwendenden Faktor reduzieren.

Die benötigten Kompensationsflächen von 10.858 m<sup>2</sup> können innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

#### 4.4 Lage und Zustand der Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich stehen zwei unterschiedliche Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung.

Ausgleichsfläche A1 (9.026 m<sup>2</sup>) liegt im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Umsetzung des Ausgleichs stehen Flur Nr.180 (TF, 6.325 m<sup>2</sup>) und Flur Nr. 187 (TF, 2.701 m<sup>2</sup>), Gemarkung Vierkirchen, zur Verfügung. Ausgleichsfläche A1 grenzt an den Bichfeldweg, der wiederum vom Ramelsbach flankiert wird. Sie wird derzeit intensiv als Grünland genutzt.

Für den restlichen Ausgleichsbedarf von 1.829 m<sup>2</sup> wird zum einen Ausgleichsfläche A2 (TF Flur Nr. 187, 1.581 m<sup>2</sup>) herangezogen. Diese Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Zum anderen wird durch die geplanten öffentlichen Grünflächen (zentraler Grünzug) eine Rinne für den Oberflächen- und Schichtwasserabfluss angelegt.

#### 4.5 Ziele und Maßnahmen

Auf Ausgleichsfläche A1 ist die Ausbildung von Rückhaltebecken, die Entwicklung von Talniedermoorbereichen sowie die Initiierung und Förderung von Hochstaudenfluren und Röhricht vorgesehen. Auf Ausgleichsfläche A2 soll eine öffentliche Grünfläche angelegt werden.

Die geplante mäandrierende Rinne durch die öffentlichen Grünflächen (zentraler Grünzug) dient einerseits der Abführung des überwiegend von Süden kommenden Oberflächen- und Schichtwassers, andererseits wird im Mündungsbereich der Rinne bzw. in der Fläche, in Abhängigkeit der Wassermengen, ein Wechsel aus Feucht- und Trockenlebensräumen geschaffen und somit das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere erhöht.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Vierkirchen und werden für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

#### 4.6 Pflege der Ausgleichsflächen

##### Niedermoortalbereiche

Ziel muss es sein, die Mineralisationsrate zu minimieren. Dazu ist ein oberflächennaher, an den Kapillaraufstieg angepasster Grundwasserstand notwendig. Im Normalfall ist dabei von einer Erhöhung des mittleren Grundwasserspiegels auf mindestens 40 cm unter Flur auszugehen, da es dann zu einem Sauerstoffdefizit kommt und die Mineralisierung stark reduziert wird (Pfadenhauer u.a. 1991).

Grundsätzlich sollte kein weiterer Grünlandumbruch stattfinden, sondern der Anteil an Grünland wieder deutlich erhöht werden. Es ist eine extensive Grünlandnutzung zu empfehlen.

##### Hochstaudenfluren

Um unerwünschten Gehölzaufwuchs zu vermeiden, sind die Flächen alle zwei Jahre abschnittsweise zu mähen. Dabei sollte nie zu einem Schnitttermin die ganze Fläche gemäht werden, um Tieren Rückzugsräume zu erhalten. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

### Öffentliche Grünflächen

Das Grünland darf weder gedüngt werden, noch darf ein Biozideinsatz erfolgen. Die zweischürige Mahd der Flächen ist zwischen Mitte Juni und Mitte September durchzuführen.

Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die geplante Rinne durch die öffentlichen Grünflächen sollte gegebenenfalls zur Gewährleistung des Abflusses geräumt werden.

#### 4.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die im Bebauungsplan geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die hier aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen in einem Gesamtumfang von 10.855 m<sup>2</sup> ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft kompensiert werden.

#### 4.8 Grünordnung

##### 4.8.1 Ziele der Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und Anlage der städtebaulichen Planung soll das Gebiet weitgehend umweltverträglich in die Landschaft eingebunden werden.

##### 4.8.2 Maßnahmen der Grünordnung

Als Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Kompensation für die zu entfernenden Bäume im Bereich des Freizeitgrundstückes wird das Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schatten-spender, zur Staubfilterung und zur Verbesserung des Lebensraumangebots.

Als Maßnahme zur Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft wird das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen vorgegeben. Um den Kaltluftabfluss zu gewährleisten, sind die Grenzen durch Strauchpflanzungen mit Einzelbäumen in unregelmäßiger Reihenfolge zu umgrenzen.

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen vermieden werden, da diese für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen.

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz. Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes.

#### 4.9 Vorprüfung nach § 3 c UVPG

Für das Planungsgebiet ist eine Vorprüfung nach § 3c UVPG erforderlich. Der Vorprüfungsbericht befindet sich im Anhang zu diesem Bebauungsplan.

## 5.0 Immissionsschutz

### 5.1 Gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet an der Freisinger Straße

Von den Mischgebietsflächen entlang der Freisinger Straße ausgehend sind gewerbliche Geräuschimmissionen zu erwarten, die auf die vorgesehenen Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsplanungsgebiets einwirken werden. Hinsichtlich dieser ist im Rahmen der Bauleitplanung zur Erhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, die künftig zulässige Geräuschentwicklung auf den gemischten Bauflächen zu bestimmen.

### 5.2 Verkehrslärm an der Freisinger Straße

Das im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans "Freisinger Straße 7" aufgestellten Lärmgutachtens und der dort festgesetzten Kontingentierung der Lärmwerte schließt eine unzulässige Belastung des allgemeinen Wohngebiets aus.

An der Freisinger Straße werden Wohngebäude nahe der Straße festgesetzt, um einen geschlossenen Straßenzug zu erhalten. Dadurch werden diese dem Lärm der Freisinger Straße ausgesetzt. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurden die Gebäude so angeordnet, dass die Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite unterzubringen sind. Die Festsetzungen sollen dies sicherstellen.

### 5.3 Landwirtschaftlicher Betrieb nördlich des Planungsgebiets

Immissionsrechtlich stellt sich die Frage, ob der Bestand des Betriebs gesichert und eine Erweiterung möglich ist.

Der landwirtschaftliche Betrieb beinhaltet eine Rinderhaltung mit etwa 200 Tieren.

Nach der letzten Erhebung des Amtes für Landwirtschaft entsprechen diese rund 180 Großvieheinheiten (GV), nach den Feststellungen der Abteilung „Technischer Umweltschutz“ im Landratsamt Dachau 171 GV.

Diese GV-Zahl ergibt nach der Abstandsregelung für Rinderhaltungen des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ vom September 2003 einen aus Vorsorgegrundsätzen einzuhaltenden Abstand von 110 m zu Wohngebieten.

Dieser Abstand kann sich vermindern, wenn Fakten vorliegen, die die Immissionssituation verbessert. Im vorliegenden Fall können folgende Faktoren angeführt werden:

- Die Milchviehhaltung ist positiver zu bewerten als eine Mastviehhaltung.
- Die Tiere sind in einem Warmstall untergebracht. Dieser besitzt eine Trauf-First-Lüftung, die den Stall nach dem Prinzip der Schwerkraftlüftung entlüftet.
- Es handelt sich um einen bestehenden Betrieb. Der Standort und seine Umgebung, somit auch Teile des Planungsgebietes, sind zumutbar vorbelastet.
- Aufgrund der günstigen orografischen Lage (das Planungsgebiet liegt nicht in der Hauptwindrichtung des Stalles und der Stall liegt höher als das Planungsgebiet) werden sich mögliche, aber zumutbare Geruchseinwirkungen auf wenige Tage im Jahr beschränken.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien ergibt sich ein Abschlag von 44 Metern bezüglich des Abstandes. Somit ergibt sich folgende Berechnung des Abstandes:

Abstand aus Vorsorgegrundsätzen	110 m
Minderung aufgrund positiver Faktoren	44 m
Immissionsrechtlich erforderlicher Abstand	66 m
Vorhandener Abstand laut Planung	90 m
Reserveabstand	24 m
Erweiterungspotenzial	bis zu 225 GV

Der immissionsrechtlich erforderliche Mindestabstand bezüglich des Bestandes ist mit 90 Metern eingehalten. Dieser Abstand ermöglicht dem landwirtschaftlichen Betrieb auch Erweiterungsmöglichkeiten. Somit stellt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets keine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs dar.

## 6.0 Flächenbilanz

Im Umgriff des Bebauungsplans ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Gesamtfläche Bebauungsplan	79.820 m <sup>2</sup>	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	44.882 m <sup>2</sup>	56,2 %
Verkehrsfläche Bestand	4.288 m <sup>2</sup>	5,4 %
Verkehrsfläche inkl. Baum-/Strauchreihen	12.212 m <sup>2</sup>	15,3 %
- davon Verkehrsgrün	2.611 m <sup>2</sup>	3,3 %
Öffentliche Grünfläche	9.405 m <sup>2</sup>	11,8%
- davon Fläche A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.581 m <sup>2</sup>	2,0 %
Fläche A1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9.026 m <sup>2</sup>	11,3 %