

Präambel:

Die Gemeinde Vierkirchen hat aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025 (BGBl 2025 I Nr. 257), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 10 Abs. 1 BauGB am [...] als

SATZUNG

beschlossen.

INHALT:

- A Verfahrensvermerke
- B Planzeichnung und Planzeichenerklärung vom 19.03.2026
- C Festsetzungen durch Text vom 19.03.2026
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text vom 19.03.2026

Beigefügt:

- 1. Begründung vom 19.03.2026
- 2. Baugrundgutachten der Firma Crystal Geotechnik, B251319, vom 17.02.2026

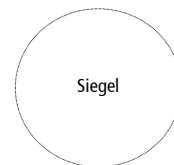
A Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Vierkirchen hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2025 erfolgte mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis zum
- 4) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten im Rathaus in der Gemeindeverwaltung [Bauamt], zu den Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht..
- 5) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom bis beteiligt.
- 6) Die Gemeinde Vierkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Vierkirchen, den

Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



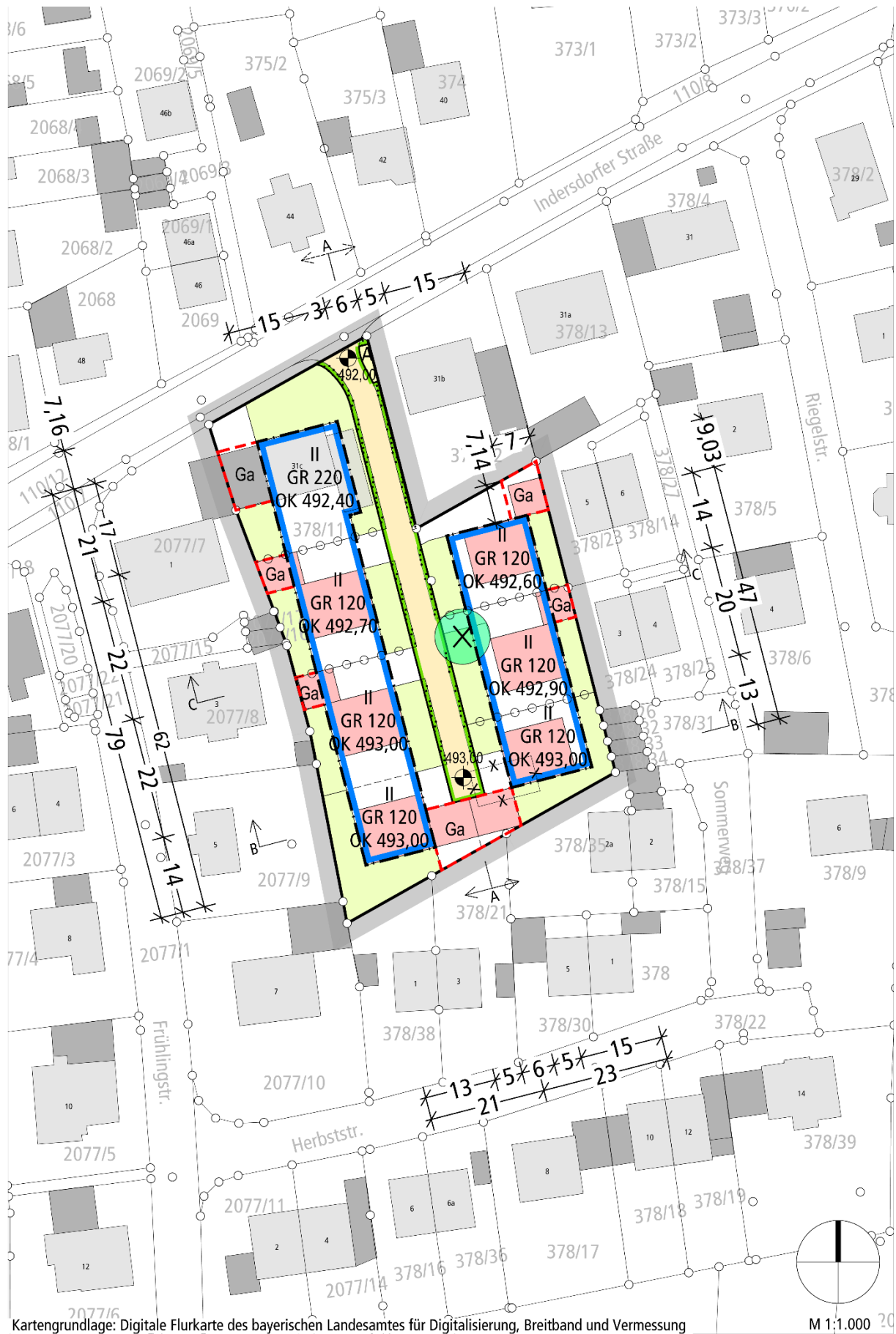
- 7) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung
- 8) wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Vierkirchen, den

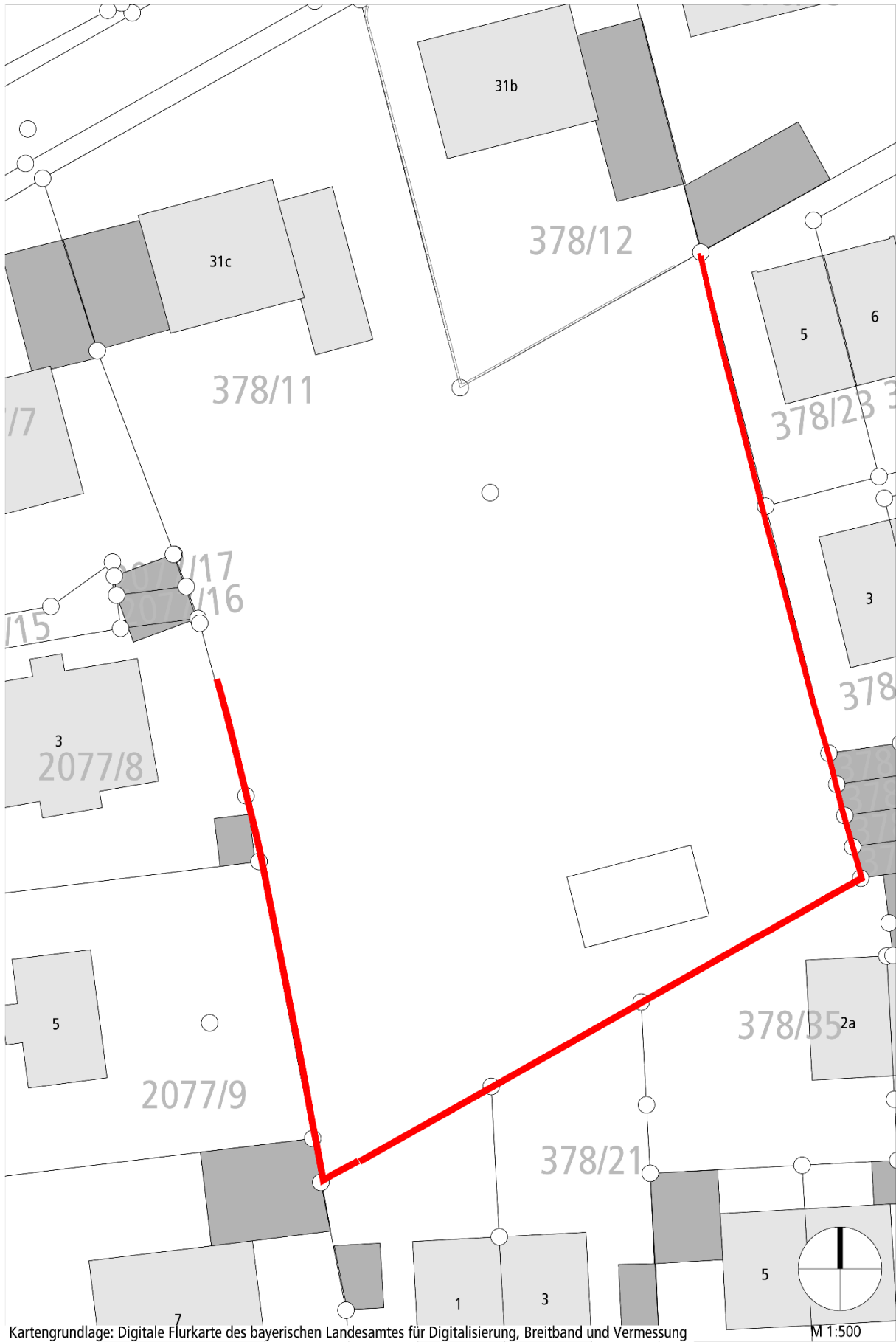
Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



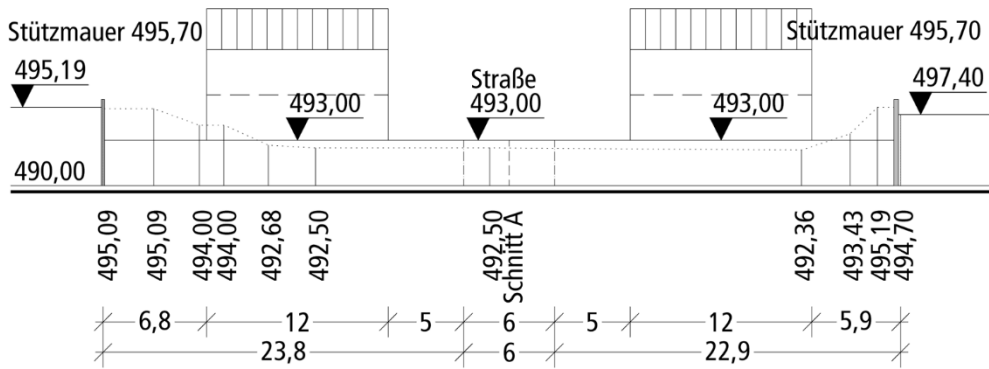
B Planzeichnung vom 19.03.2026



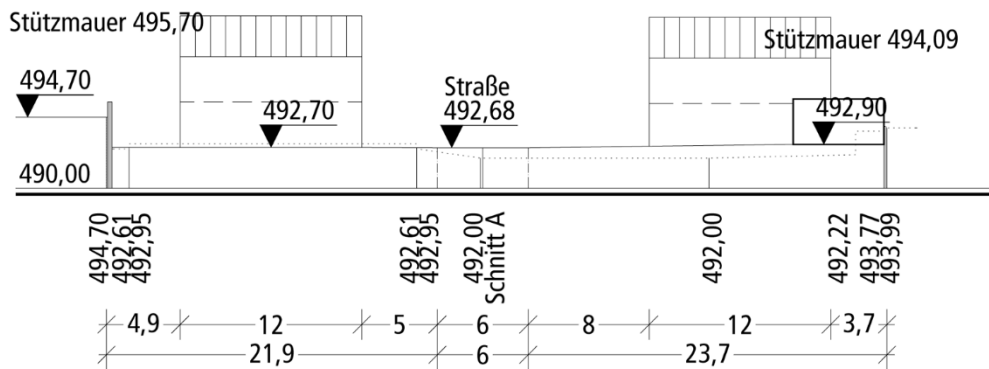
Planausschnitt: Erhalt: bestehende Stützmauern



Schnitt B Nord



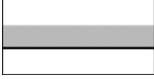
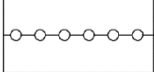
Schnitt C Nord



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

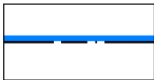

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen der Hauptgebäude


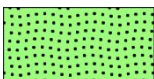
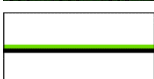
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. GR 120 Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO: z. B. 0,4
- 2.2. II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: z. B. höchstens zwei (II)
- 2.3. OK 493,00 Höhenlage der Hauptgebäude über NN in Metern, z. B. 493,00 m
- 2.4. $\text{---}15,0\text{---}$ verbindliche Maßangabe in Metern, z. B. 15,0 m


3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1.  Baugrenze
- 3.2.  Flächen für Nebenanlagen
- 3.2.1. Ga Garagen


4. Verkehrsflächen

- 4.1.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 4.2.  Straßenbegleitgrün
- 4.3.  Straßenbegrenzungslinie

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1.  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- 5.2. A temporäre Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter

6. Grünordnung

- 6.1.  Zu begrünende nicht bebaute private Flächen

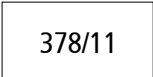
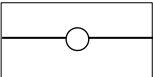
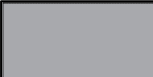


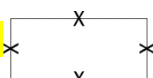
7. Geländeauffüllungen

- 7.1.  Erhalt: bestehende Stützmauer

- 7.2.  Höhe der festgesetzten Aufschüttungen, Z. B. 492,00 m ü. NN

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Kartengrundlage

- 1.1.  Flurnummer, z. B. 378/11
- 1.2.  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3.  Bestehendes Hauptgebäude
- 1.4.  Bestehendes Nebengebäude
- 1.5.  Geplantes Gebäude
- 1.6.  Zu beseitigendes Gebäude


2. Neuordnung der Grundstücke

- 2.1.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. Topografie – Bestandsgelände

- 3.1.  Höhenlinie 1,0 m

4. Grünordnung

- 4.1.  Fortfallende Bäume

5. Sonstige

- 5.1.  Lage der Geländeschnitte mit Nummerierung, z. B. Schnitt A

C Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig:

1. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs 3 Ziff. 3 BauNVO),
2. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs 3 Ziff. 4 BauNVO) und
3. Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundfläche (GR) nach § 19 BauNVO

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen (z. B. Terrassen), der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

3.1.1. Höhenlage der Hauptgebäude

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Hauptgebäude bezieht sich auf die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss bzw. der Bodenplatte. Sie kann um 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

3.1.2. Wandhöhe

Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss bzw. der Bodenplatte (Rohbaumaß) bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwand.

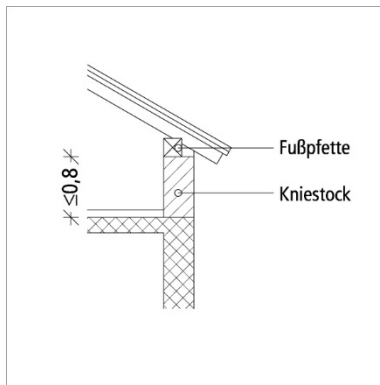
Für bauliche Anlagen gelten folgende Höhen als Höchstmaß:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| 1) Bei I + I D | 4,50 m |
| 2) bei II | 6,50 m |
| 3) bei Garagen und Nebengebäuden | 3,00 m |
| 4) bei Gartenhäusern | 2,30 m |

Bei der Ausführung als begrüntes Flachdach oder begrüntes flachgeneigtes Dach darf die maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebenanlagen (Ziffer 3 und 4) um 0,30 m überschritten werden.

3.1.3. Kniestöcke

Kniestöcke sind ausschließlich bei Gebäuden zulässig, deren oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Höhe des Kniestockes wird von Oberkante Rohdecke über dem darunterliegenden Geschoss bis Unterkante Fußpfette der Dachkonstruktion gemessen. Sie darf maximal 0,80 m betragen.



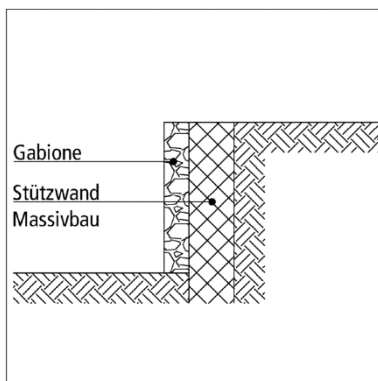
Systemskizze zur Definition des Kniestocks

4. Stützmauern

Die bestehenden Stützmauern (Planzeichen 7.1) sind dauerhaft zu erhalten.

Stützmauern zum Abfangen von Geländesprüngen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Diese Höhenbeschränkung ist nicht auf die durch das Planzeichen 7.1 festgesetzte Stützmauer anzuwenden.

Stützmauern im Sinne des zweiten Absatzes sind als Trockenmauern, Gabionen oder als Massivbau mit einer Gabione als Wandverkleidung oder einer Vormauerung aus Natursteinen zu errichten.



Systemskizze Wandverkleidung:

5. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

5.1. Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Lichtschächte, Balkone, Loggien, Terrassen, und untergeordnete Gebäudeteile wie Lichtschächte und außenliegende Kellertreppen ist zulässig. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Lichtschächte, Balkone, Loggien und Vordächer ist bis maximal 1,5 m und durch Terrassen bis maximal 3,0 m zulässig.

Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

5.2. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern in dieser Satzung keine andere Regelung entgegensteht.

5.3. Garagen und Stellplätze, § 21 a BauNVO

5.3.1. Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Planzeichen 3.1 und 3.2) errichtet werden.

5.3.2. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vierkirchen in der Fassung vom 18.09.2025.

6. Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Alle Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen.

8. Gestaltung baulicher Anlagen

8.1. Dachform

Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Abweichend von Satz 1 sind begrünte Flachdächer oder begrünte flachgeneigte Dächer für Garagen, Carports und Gartenhäuser zulässig.

8.2. Dachneigung

Die Dachneigung wird bei Satteldächern wie folgt festgesetzt:

I + I D	mindestens 40° bis maximal 50°
II	mindestens 30° bis maximal 35°

Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von 0°. Bei flachgeneigten Dächern ist eine maximale Dachneigung von 7° zulässig.

8.3. Dachüberstände

Dachüberstände sind giebelseitig bis maximal 30 cm und traufseitig bis maximal 60 cm zulässig.

8.4. Dachgestaltung

8.4.1. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind dauerhaft zu begrünen. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschl. Dränschicht) vorzusehen.

Die Begrünung von Satteldächern ist zulässig.

8.4.2. Farbe der Dächer

Alle Satteldächer sind in roter bis rotbrauner Farbe oder anthrazitfarbig auszuführen.

Ausgenommen von den Vorgaben für die Farbgestaltung sind begrünte Dächer.

8.4.3. Dachgauben

Dachgauben sind ausschließlich bei Hauptgebäuden deren oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist und einer Dachneigung von mehr als 30 Grad zulässig. Die maximale Breite der Einzelgaube wird mit 2,50 m und die maximale Wandhöhe mit 2,70 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich von der Rohdecke des darunterliegenden Geschosses bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen an der Außenwand.

Die festgesetzten Maße sind Außenmaße.

8.4.4. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel können eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten darf.

Der First des Zwerchgiebels und die Oberkante bzw. der First der Dachgaube muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die festgesetzten Maße sind Außenmaße.

8.4.5. Dacheinschnitte und Dachbalkone

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.

8.4.6. 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 Bezugsmaße zu den Nachbargebäuden gelten die nächstgelegene Außenwand und die maximal zulässige Firsthöhe.

8.4.7. Wintergärten und Sichtschutzwände

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

Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Materialien sind Holz oder verputztes Mauerwerk zu verwenden. Die Kombination der Materialien ist zulässig.

8.4.8. Standorte für Abfallbehälter

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

9. Einfriedungen, Hecken, Sichtschutz

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 oder Stahlzäune mit senkrechten Stäben 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 10.3) zu verwenden.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Einfriedungen nur als offene Holzzäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune zulässig

Offene Metallzäune dürfen

- a) bei Wohnungsgärten eine Höhe von 0,9 m,
 - b) zur Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,5 m und
 - c) bei der Abgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf 1,5 m
- nicht überschreiten.

Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Stützmauern (Ziff. 4).

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

Die zulässigen Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden, sofern sie nicht mit einem Sockel (Stützmauer) kombiniert sind.

Als Sichtschutz und Abgrenzung zwischen Wohnungsgärten sind je Baugrundstück nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.

Schnitthecken müssen mindestens die Höhe des errichteten Zauns aufweisen. Sie sind bis zu 1,80 m Höhe ist zulässig. Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 10.3 zulässig.

10. Grünordnung

10.1. private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen (Planzeichen 6.1) sind zu begrünen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingänge und Terrassen sind.

Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist unzulässig.

10.2. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) - entfällt -

10.3. Pflanzliste

Bei der Bepflanzung sind insbesondere zu verwenden:

10.3.1. Obstbäume:

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

10.3.2. Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus Hippocastanum</i>	Kastanie
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fragus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

10.3.3. Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirsche
<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

10.3.4. Heckengehölze (für geschnittene Hecken)

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

Diese Pflanzen können insbesondere im Bereich der Wohnungen 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. Ausgenommen sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume.

11. Bodenschutz

11.1. Anforderungen an Erdarbeiten

Im gesamten Plangebiet sind Erdarbeiten und der Bodenaushub durch eine fachgutachterliche Begleitung (Geotechnik/Umwelt) zu überwachen. Der Aushub ist nach den im Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik, 2025) beschriebenen Materialqualitäten getrennt zu gewinnen und zwischenzulagern.

11.2. Umgang mit punktuellen Belastungen

Im Bereich der im Gutachten nachgewiesenen punktuellen Auffüllungen (insbes. Bereich SDB 12) ist das Material vor einer Verwertung oder Entsorgung einer erneuten chemischen Deklarationsanalyse zu unterziehen. Eine Vermischung mit unbelastetem gewachsenem Boden ist untersagt.

11.3. Verfahren bei auffälligen Befunden

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen (z. B. durch Geruch, Färbung oder Fremd Beimengungen) angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt von übrigem Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern (z. B. Abdeckung mit Folie). Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

D Hinweise durch Text vom 19.03.2026

1. Abstandsflächen

Die Gemeinde Vierkirchen hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) erlassen. Die Satzung vom 21.01.2021 ist am 01.02.2021 in Kraft getreten.

2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

3. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.

4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

5. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.

6. Sollte infolge hohen Grundwasserstandes eine Bauwasserhaltung notwendig sein, ist die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen.

7. Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen.

8. Denkmalschutz

8.1. Objekte, die als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen sind, 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.

8.2. 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.

9. Wasserrecht

9.1. Niederschlagswasser

Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Das zurückgehaltene Regenwasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Liegen die Niederschlagsmengen über der Bemessungsgrundlage kann das überschüssige Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die zulässige einzuleitende Menge pro Zeiteinheit bestimmt der Entsorgungsträger. Diese ist bei der Baueingabe nachzuweisen.

Die Volumenermittlung ist auf der Grundlage der DWA-A 117 durchzuführen. Die maximale Menge pro Zeiteinheit darf nur so hoch sein wie der für jedes Grundstück durch die Gemeinde berechnete Wert. Der Wert kann bei der Gemeinde kostenfrei abgerufen werden.

Im Bereich besser wasserdurchlässiger Schichten auf wasserstauenden, bindigen Zwischenschichten sind zudem in allen Bereichen und Tiefenlagen, besonders bei und nach Starkniederschlagsereignissen, Schichtwasserzutritte auch bis zur Geländeoberkante möglich und somit auch im Rahmen der Baumaßnahme und für Auftriebsnachweise zu beachten. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Bei der Kellerentwässerung sind, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.

Die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen den Regeln der Technik entsprechend geplant, gebaut und unterhalten werden. Hierzu wird auf das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Dachau. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich..

9.2. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

9.3. Dachbegrünung

Nach aktuellen Erkenntnissen können die Dach- und Dichtungsbahnen, welche unterhalb eines Gründaches zur Anwendung kommen, Herbizide wie Mecoprop (MCP-Propylmethylchlorphenoxypropionsäure) als organischen Wurzelschutz zur längeren Haltbarkeit enthalten. Derzeit steht kein standardisiertes Verfahren zur Verfügung, welches die Herbizide sicher aus dem Niederschlagswasser wieder entfernt.

Daher sollte bei der Auswahl der Dach- und Dichtungsbahnen auf Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung zurückgegriffen werden.

Hierzu ist uns der Blaue Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224) bekannt, oder Produktdatenblätter die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCP) und Biozide enthält zu beachten.

10. Natur- und Artenschutz

Fällungen und sonstige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten Fällungen und sonstige Gehölzrodungen während der Vogelbrutzeiten erforderlich sein, sind diese nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sich keine Gelege in den betroffenen Bereichen befinden.

Fledermausquartierbäume dürfen nur in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober gefällt werden, die Nachttemperaturen sollten noch über 8° C liegen. Dabei sind Abschnitte mit Höhlen großzügig oberhalb der Einflugöffnungen abzusägen und an sicherer Stelle einige Tage so aufzustellen, damit die Tiere entweichen können. Ggf. sind zur Bergung der Tiere (insbesondere bei tieferen Nachttemperaturen) fachkundige Personen hinzu zu ziehen (z. B. Frau Schwarzmeier, Mitarbeiter Fledermauskoordinationsstelle, Landschaftsarchitekt in Dachau).

Auch abzureißende Gebäude sind vorab auf Gebäudebrüter und möglicherweise hier vorkommende Fledermäuse hin zu kontrollieren, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. In diesem Zusammenhang sollte versucht werden – so nicht als CEF-Maßnahme zwingend erforderlich – Quartiere für diese Arten neu zu schaffen

11. Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

12. Immissionsschutz

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.

13. Bodenschutz

In einzelnen Bereichen wurden laut Bodengutachten Auffüllungen mit belasteten Böden gefunden. Dies macht folgenden Umgang mit dem Erdaushub und dessen Entsorgung bzw. Wiedereinbau erforderlich.

13.1. Getrennter Aushub

Der Bodenaushub ist fachgerecht zu trennen (z. B. Oberboden, kiesige/sandige Auffüllungen, bindige Auffüllungen, gewachsener Boden) und auf Haufwerken von maximal 300 m³ zwischenzulagern.

13.2. Analytik

Vor einer Entsorgung oder Verwertung außerhalb des Geländes ist das Material gemäß der geltenden Regelwerke (z. B. Ersatzbaustoffverordnung oder Anforderungen der jeweiligen Deponie/Grube) chemisch zu deklarieren.

13.3. Baugrundsachverständiger

Bei allen Erdarbeiten ist ein Baugrundsachverständiger hinzuzuziehen, um die anstehenden Schichten mit den Ergebnissen des Gutachtens zu vergleichen und bei Abweichungen (insbesondere bei organoleptischen Auffälligkeiten wie Geruch oder Verfärbungen) sofort reagieren zu können.

13.4. Oberbodenschutz

Der gemäß BBodSchG schützenswerte Oberboden ist getrennt abzustechen und nach Möglichkeit funktionsgerecht innerhalb der Baumaßnahme (z. B. für Grünflächen) wiederzuverwenden.

13.5. Verwertung vor Ort

Eine Wiederverwendung von kiesigen und sandigen Auffüllungen sowie tertiären Sanden vor Ort ist anzustreben, sofern keine offensichtlichen Kontaminationen vorliegen.

13.6. Anforderungen an den Wiedereinbau

Bei der Verwertung von Materialien der Klasse BM-0* (z. B. tertiäre Sande mit leicht erhöhten Nickelwerten) sind die spezifischen Auflagen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Abhängigkeit von den Grundwasserverhältnissen und Einbautiefen zu beachten.

13.7. Gründungsempfehlung

Aufgrund der heterogenen Auffüllungen wird eine Fachbauleitung durch einen Geotechniker dringend empfohlen

13.8. Entsorgung und Deklaration

Wir weisen auf die Einhaltung der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hin. Insbesondere ist dies mit Blick auf das im Gutachten festgestellte BM-0* Material (natürlich erhöhte Nickelwerte im tertiären Sand) von Bedeutung.

13.9. Zufallsfunde

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

14. DIN-Vorschriften

Die DIN 4109-1:2018-01 wird zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Vierkirchen, Schulweg 1, 85256 Vierkirchen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Begründung vom 19.03.2026

1. Planungsrechtliche Situation

1.1. Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Vierkirchen verfolgt das Ziel günstigen Wohnraum zu schaffen. Dies soll in den einzelnen Gemeindeteilen geschehen. Gleichzeitig soll in weiten Bereichen die Charakteristik der Gemeindeteile bewahrt bleiben.

Das Planungsgebiet ist ein potenzielles Bauland, das derzeit als Garten genutzt wird. Die Eignung als Bauland wurde schon bei der Erstellung der Urfassung des Bebauungsplans festgestellt. Eine Ausweisung erfolgte seinerzeit auf Wunsch des Grundstückseigentümers nicht. Mit den Erben wird es möglich, dieses Grundstück einer Überplanung und damit einer Bebauung zuzuführen.

1.1. Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen

Die Gemeinde Vierkirchen verzeichnet einen stetig steigenden Bevölkerungszuwachs. Die aktuelle Bevölkerungszahl von 4.719 Einwohnern (Stand 31.12.2023) wird sich nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik auf 4.940 Einwohner (2027) und bis zum Jahr 2033 5.150 Einwohner. Aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfs im Verdichtungsraum München werden durchaus auch höhere Zuwächse erwartet.

Aus diesen Prognosen lässt sich ein weiterer Bedarf an Wohnflächen ableiten.

Datenblatt 09 174 150 Vierkirchen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 636	850	2 961	825
2020	4 610	860	2 920	840
2021	4 660	860	2 920	890
2022	4 710	870	2 910	930
2023	4 760	880	2 900	970
2024	4 810	900	2 900	1 010
2025	4 850	920	2 880	1 050
2026	4 890	930	2 870	1 090
2027	4 940	940	2 880	1 120
2028	4 980	950	2 870	1 150
2029	5 010	960	2 850	1 210
2030	5 050	960	2 850	1 230
2031	5 080	970	2 850	1 260
2032	5 120	980	2 830	1 310
2033	5 150	980	2 840	1 340

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik, Heft 553, S. 5

1.2. Nutzbare Flächenpotentiale

Die Gemeinde Vierkirchen bemüht sich fortwährend, brachliegendes Bauland zu aktivieren. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Aktivierung eines Grundstückes im beplanten und bebauten Innenbereich gelungen.

1.2. Planungsalternativen

Für die Planung existieren keine tauglichen, gleich gut geeigneten Planungsalternativen.

Die Ausweisung von neuem Baurecht soll in bestehende Strukturen integriert und im direkten Anschluss an diese erfolgen.

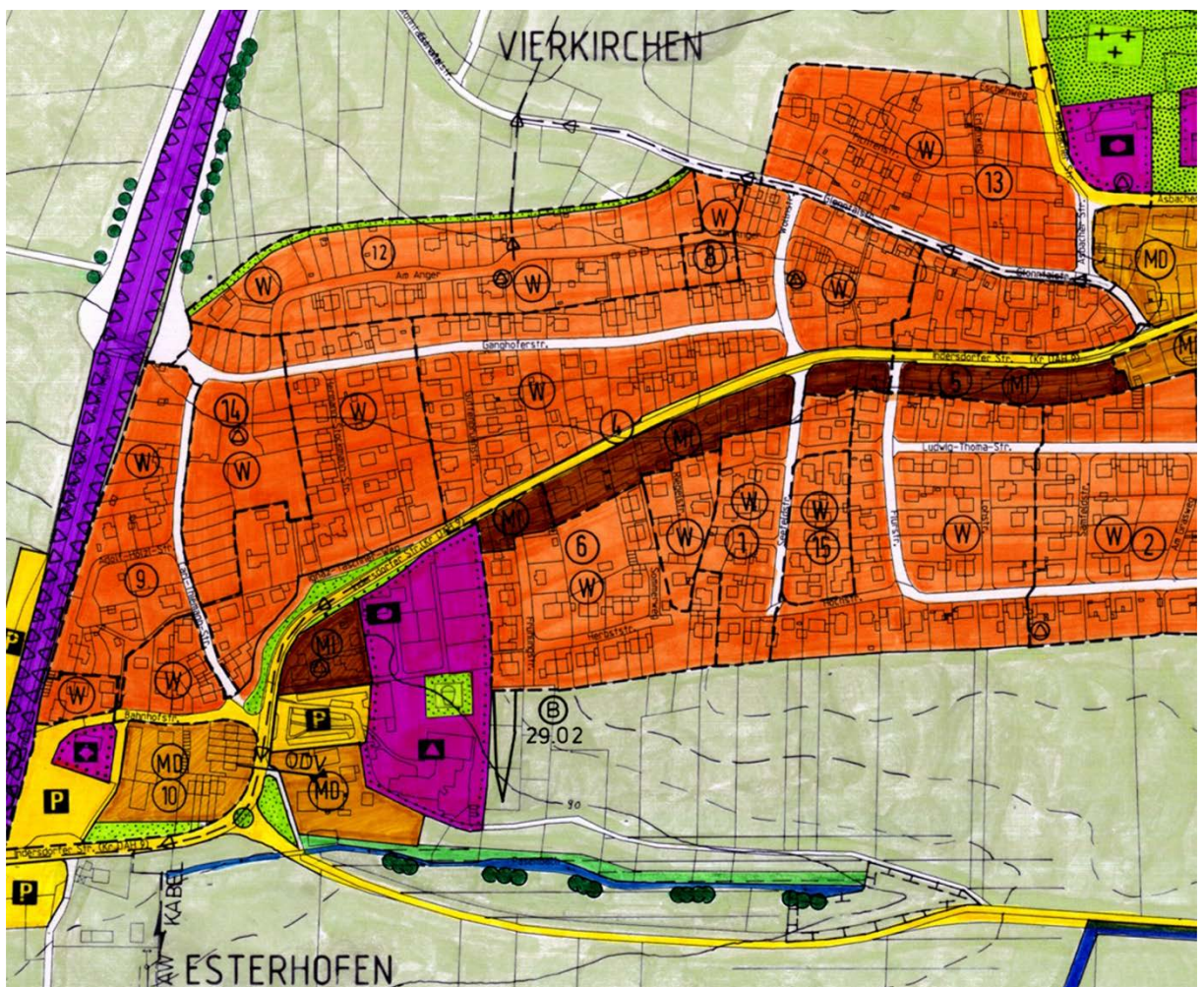
2. Übergeordnete Planungen

2.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und Wohnbaufläche ausgewiesen.



Flächennutzungsplan - Bestand

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummer 378/11, Gemarkung Vierkirchen.

3.2. Größe

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,43 ha.

3.3. Bisherige Nutzung und Bebauung

Vor der heutigen Nutzung wurde das Grundstück zum Abbau von Lehm für die benachbarte Ziegelei benutzt. Mit der Aufgabe des Lehmabbaus wurde das Grundstück der Wohnnutzung zugeführt. An der Indersdorfer Straße entstand ein Wohngebäude. Der Rest des Grundstücks wurde für dem Wohngebäude zugehörige Freizeitnutzungen wie ein Pool genutzt. Der übrige Teil wurde für ein Wirtschaftsgebäude und Garten genutzt

3.4. Umgebung

Die Umgebung ist durch Wohnnutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern genutzt.

3.5. Erschließung

3.5.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehende Gemeindestraße „Indersdorfer Straße“ erschlossen.

3.5.2. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist gesichert bzw. kann sichergestellt werden.

3.5.3. Entsorgung

In der Indersdorfer Straße befindet sich ein Mischwasserkanal.

3.6. Topografie

Der überplante Bereich befindet sich auf leicht geneigtem Gelände (ca. 492,00 bis 493,00 m ü. NN).

Die Steigung von Norden nach Süden beträgt durchschnittlich 3,8 %. Von Osten nach Westen ist das Gelände relativ eben. An der Ost- und Westgrenze des Grundstücks wurde die Stützmauer angebösch.

3.7. Wasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt weder in einer Hochwassergefahrenfläche, einem wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Im gesamten Planungsgebiet ist aufgrund der Lage im Geländeeinschnitt mit starkem Vorkommen von Schichtwasser zu rechnen.

3.8. Flora und Fauna – Artenschutz

Im Rahmen der Untersuchung durch das Architekturbüro Werner Schaffner und einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 26.02.2026 wurden keine Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen auf Tier, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima festgestellt.

3.8.1. Bäume

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich eine große Trauerweide. Deren Erhalt wäre wünschenswert. Durch einen Sturm im Jahre 2024 wurde diese so schwer beschädigt, dass ihre Standfestigkeit nicht mehr gegeben ist. Aus diesem Grund ist diese zu fällen.

3.8.2. Gefäßpflanzen

Im Eingriffsbereich sind keine Lebensräume bzw. Wuchsorte streng geschützter Pflanzenarten vorhanden. Dies ergibt sich für den größten Teil der Arten bereits aus der Verbreitungssituation. Für einige, im Naturraum vorkommende Arten sind im Bereich der Vorhaben keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

3.8.3. Vögel

Die vorhandenen Gebäude als auch die Gehölze weisen als Brutplatz geeignete Strukturen auf.

Die bestehenden Gebäude weisen keine Brutvorkommen von Haussperling, Rauchschwalbe und evtl. Mehlschwalbe auf.

3.8.4. Säugetiere: Fledermäuse

Es sind keine, bzw. bedingt geeignete Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Es sind keine Vorkommen entsprechender Arten zu erwarten.

3.8.5. Säugetiere: sonstige Arten

Für streng geschützte Arten (z. B. Biber, Haselmaus etc.) sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Es sind keine Vorkommen entsprechender Arten zu erwarten.

Europäische Vogelarten

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden.

Amphibien

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Auch in größerem Umkreis um das Vorhaben bestehen keine für entsprechende Arten geeigneten Gewässer

3.8.6. Reptilien

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Ein Vorkommen wurde nicht beobachtet.

3.8.7. Fische

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Ein Vorkommen entsprechender Arten ist nicht zu erwarten.

3.8.8. Insekten

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Ein Vorkommen entsprechender Arten ist nicht zu erwarten.

3.8.9. Weichtiere

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Ein Vorkommen entsprechender Arten ist nicht zu erwarten.

3.9. Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.

3.10. Altlasten

Im Planungsgebiet sind punktuelle Altlasten bekannt. Art und Umfang werden im Baugrundgutachten der Firma Crystal Geotechnik, B251319, vom 17.02.2026 zu entnehmen.

4. Planungskonzeption

Die Gemeinde Vierkirchen verfolgt das Ziel, die Versorgung mit Wohnraum innerhalb der Gemeinde zu verbessern. Die Eigenarten der einzelnen Gemeindeteile sollen dabei weitgehend erhalten bleiben.

Die Möglichkeit, den Wohnbedarf durch eine Innenentwicklung zu verbessern, wird hier ergriffen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Gebäude soll sich an der bebauten Umgebung orientieren.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

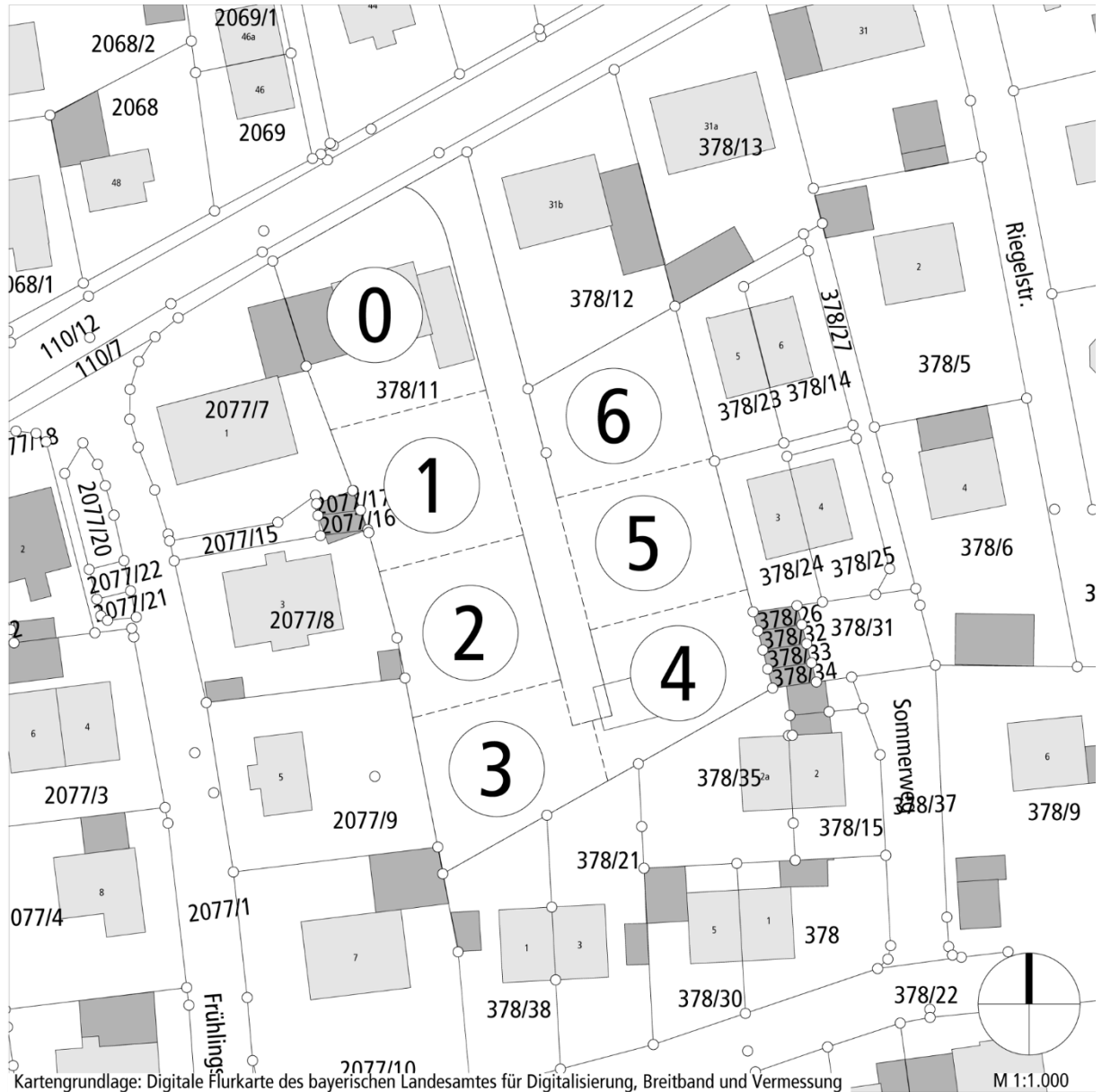
Das Planungsgebiet ist durch seine Struktur und Bebauung als Allgemeines Wohngebiet geprägt. Diese Struktur soll mit seinen Gebäuden und Grünflächen erhalten und weiterentwickelt werden.

Das entlang der Indersdorfer Straße im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet ist aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung funktionslos geworden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundfläche (GR) wird mit für den Bestand mit 220 m² und für die neue Bebauung mit 120 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl für den Bestand beträgt 0,30 und für die neue Bebauung zwischen 0,24 und 0,26. Damit liegt die GRZ unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.



Grundstück	Grundfläche	Grundfläche			Grundflächenzahl	
		Fläche in m ²	Wohnen	Ga + Zufahrt	Gesamt	Wohnen
0	725	220	121	341	0,30	0,47
1	496	120	140	260	0,24	0,52
2	484	120	132	252	0,25	0,52
3	493	120	35	155	0,24	0,31
4	460	120	35	155	0,26	0,34
5	478	120	144	264	0,25	0,55
6	475	120	141	261	0,25	0,55

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen (z. B. Terrassen), der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit soll die Versiegelung im Einfamilienhausbau auf das erforderliche Maß reduziert werden. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.

5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt auch die Höhe baulicher Anlagen fest. Dabei wird unterschieden zwischen einem Gebäude dessen oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird und Gebäuden mit begrüntem Flachdach. Dadurch soll sichergestellt werden, dass kein zusätzliches Geschoss über der größeren Wandhöhe entsteht. Als unterer Bezugspunkt wird der Erdgeschossfußboden (Rohbaumaß) und als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern ist bei Begrünungen eine Attika erforderlich. Um das Gründach baulich umsetzen zu können, wird die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe für die Attika zugelassen.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1. Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden für zwei Gruppen von einzelnen Häusern festgesetzt. Das zulässige Maß wird zusätzlich durch die zulässige Grundflächenzahl geregelt.

5.3.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen deren Errichtung aufgrund der Festsetzungen ausgeschlossen ist.

5.4. Dächer

5.4.1. Dachform

Das Satteldach wurde als Regeldachform festgesetzt. Diese Dachform prägt das Planungsgebiet und die nähere Umgebung.

Versetzte Dachformen sind sehr unruhig und fügen sich nicht in das Bild der Umgebung ein. Sie 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.

Aus ökologischen Gründen und zur Verbesserung des Mikroklimas ist die Rückhaltung und die Versickerung bzw. Verdunstung des Regenwassers auf dem Grundstück erforderlich. Zur Förderung der Regenwasserrückhaltung werden begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer für Garagen und Nebengebäude zugelassen.

5.4.2. Dachneigung

Die festgesetzten Dachneigungen entsprechen den in Vierkirchen üblichen. Bei der Festsetzung wurde auch die mögliche Gestaltung der Dächer berücksichtigt.

Die Dachneigung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer wurde geringer festgesetzt, um eine unangemessene Höhenentwicklung auf der Firstseite zu vermeiden.

5.4.3. Dachgestaltung

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

Die Dachgauben sind in ihren Abmessungen so festgesetzt, dass eine ansprechende Gestaltung gewährleistet ist.

5.5. Erschließung

5.5.1. Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird durch die bestehende Gemeindestraße „Indersdorfer Straße“ erschlossen.

5.5.2. Versorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Kommunikation erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Indersdorfer Straße.

5.5.3. Entsorgung

a) häusliches Schmutzwasser:

Ein Schmutzwasserkanal wird hergestellt und an den bestehenden Mischwasserkanal in der Indersdorfer Straße angeschlossen.

b) Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken direkt versickert. Sofern dies nicht möglich sein sollte, ist ein gedrosseltes Einleiten in den Mischwasserkanal zulässig. Die zulässige Menge wird durch die Gemeinde Vierkirchen bestimmt.

5.6. Flächenbilanz

Im Umgriff des Bebauungsplans ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Gesamtfläche Bebauungsplan	4.133 m ²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	3.613 m ²	87,42 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	508 m ²	12,29 %
<i>davon Straßenbegleitgrün</i>	<i>95 m²</i>	<i>2,30 %</i>
Flächen für die Ver- und Entsorgung	12 m ²	0,29 %

5.7. Einfriedungen

Die Einfriedungen werden in ihrer Höhe beschränkt, um harte Abgrenzungen zu verhindern und dem Ortsbild zu entsprechen. Als Materialien wurden die ortsüblichen festgesetzt.

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

5.8. Naturschutz und Grünordnung

5.8.1. Naturschutz

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.

Eine Ausnahme von dieser Regel bildet der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Abs. 2). Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im vereinfachten Verfahren sind weder eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Umweltinformationen noch eine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht gegeben und artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Damit stehen der Anwendung des vereinfachten Verfahrens keine Umweltbelange entgegen.

5.8.2. Grünordnung

Ziele der Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, die bestehende Gartenstruktur zu erhalten.

Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Naturschutz

1. Private Grünflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Stein und Schottergärten sind wegen der negativen ökologischen Wirkung auf das Mikroklima nicht zugelassen. Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern wird den Eigentümern überlassen.

2. Bäume zu fällen

Die sturmgeschädigte Trauerweide muss aus den in 3.8.1 dargelegten Gründen gefällt werden.

3. Pflanzenliste

Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen aus der Auswahlliste und die Vermeidung von Nadelgehölzen bei der Neubepflanzung der Flächen soll ein Lebensraumangebot für heimische Tierarten (z. B. Singvögel) darstellen.

4. Boden und Wasser

Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes. Eine möglichst weitgehende Versickerung auf den Bauflächen schließt lokale Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung).

Nutzung regenerativer Energie

Die Nutzung regenerativer Energien ist im Prinzip den Bauherren überlassen.

5.9. Aufschüttungen

Im Planungsgebiet ist eine Anhebung des Geländes aus fachplanerischen Gründen erforderlich.

5.9.1. Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Wassersensiblen Bereichs.

6. Immissionsschutz

6.1. Lärm

Unverträgliche Lärmbelastungen liegen nicht vor.

6.2. Geruch

Geruchsbelastungen liegen nicht vor. Alle relevanten Emittenten liegen in einem hinreichend großen Abstand zum Wohngebiet.

6.3. Ein Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG ist in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

7. Bodenschutz

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz für eine Hochbaufirma sowie zum Lehmbau genutzt. Aufgrund dieser anthropogenen Vornutzung sind im Untergrund teils mächtige Auffüllungen (bis zu 2,3 m) vorhanden. Chemische Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens der Crystal Geotechnik vom Herbst 2025 zeigten, dass der Großteil der Böden unbelastet ist, jedoch punktuell erhöhte Werte für Nickel, Kupfer, Zink, Quecksilber sowie PAK und Benzo-(a)-Pyren festgestellt wurden. Insbesondere im Bereich der Kleinbohrung SDB 12 wurden Materialien der Zuordnungsklasse Z 1.2 (nach Verfüll-Leitfaden) identifiziert. Die geotechnische Eignung der Auffüllungen als Baugrund ist aufgrund variierender Konsistenzen und Lagerungsdichten sowie punktueller Fremdbestandteile (Ziegelbruch) eingeschränkt und erfordert besondere Gründungsmaßnahmen.

Die Festsetzung zum Bodenschutz trägt der nachgewiesenen Vorbelastung Rechnung. Das Gutachten identifizierte im Bereich SDB 12 Material der Zuordnungsklasse Z 1.2 sowie natürlich erhöhte Nickelgehalte (BM-0*) im Tertiärsand. Um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauphase zu verhindern und eine ordnungsgemäße Entsorgung gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sicherzustellen, sind die oben genannten Sicherungsmaßnahmen und die Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau zwingend erforderlich.

8. DIN-Normen

Die im Text zitierten Normen können im näheren Umfeld bei folgenden Normauslegestellen kostenfrei eingesehen werden:

- Deutsches Patent und Markenamt
Auslegestelle
Zweibrückenstraße 12
80331 München
Telefon: 089 2195-3435
Telefax: 089 21495-2221
E-Mail: elmar.schmid@dpma.de
<http://www.dpma.de>
- Hochschule München Bibliothek
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Lothstraße 13 D
80335 München
Telefon: 089 1265-1207
Telefax: 089 1265-1187
E-Mail: bibliothek@bib.fh-muenchen.de
<http://www.fh-muenchen.de>
- Technische Universität München
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Arcisstraße 21
80333 München
Telefon: 089-289-23333
Telefax: 089 289-28622
E-Mail: infocenter@ub.tum.de
<http://www.ub.tum.de>

In allen DIN-Normen-Auslegestellen kann man nach DIN-Normen und anderen technischen Regeln recherchieren und das vollständige Deutsche Normenwerk kostenfrei einsehen. Die Normen sind in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.