



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Planfassung zur Bekanntmachung August 2017

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“

Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 "Aschbach/Altenburg" auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge wurde übernommen.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Geltungsbereich

1.1.1 ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.2 Art der Nutzung



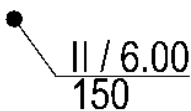
Dorfgebiet nach §5 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung


2.1 || Maximale Zahl der Vollgeschosse

2.2 6.00 Maximale Traufwandhöhe in Metern. Gemessen wird von OK.FFB Erdgeschoss (siehe auch gestalterische Festsetzungen) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit der OK Dachhaut


2.3 150 Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern

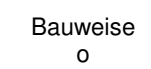
2.4  Nutzungsschablone je Baukörper


Maximale Zahl der Vollgeschosse / Maximale Traufwandhöhe
Maximal überbaubare Grundfläche, diese kann gemäß §19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO für GA um max. 75% überschritten werden.

2.5  Umgrenzung von Flächen für Garagen

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.2  Baugrenze nach §23 Abs. 3 BauNVO

3.3  Bauweise
Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt nach §22 BauNVO

3.4  Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend nebenstehender Planzeichen zwingend vorgeschrieben. Nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.



Wie vor, jedoch Firstrichtung der baulichen Nebenanlage.

4.0 Grünflächen

4.6  Laub- / Obstgehölze oder Sträucher, zu pflanzen

Mindestqualität von Laubbäumen: H 3 xv STU 16-18
Mindestqualität von Sträuchern: vStr HOE 60 – 100
Mindestqualität von Obstgehölzen: H 2 xv STU 10-12

Zur Abgrenzung des Planungsgrundstückes vom Baudenkmal sind entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

Die folgenden Artenauswahlen sind nicht abschließend zu verstehen. Die Auswahl sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

Zu 4.6

Auswahl an heimischen Laubgehölzen

Bäume 1. - 3. Ordnung, z. B.:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Nussbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher, z. B.:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Die Verwendung von alten und bewährten Obstsorten wird empfohlen.

5.0 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.3 wird ersetzt durch Punkt B 7.0

6.0 Verkehrsflächen

6.4  Vorgeschriebene Einfahrt bei Garagen und Carports

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.0  Bestehende Grundstücksgrenze


3.0 **181/5** Flurnummern

4.0  Bestehende Hauptgebäude

5.0  Bestehende Nebengebäude



6.0 Umgrenzung Baudenkmal D-1-87-130-11 Schloss Altenburg

7.0  Naturdenkmal (hinweislich übernommen)

D HINWEISE DURCH TEXT

10.0 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen.

11.0 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSVNr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen –und Verkehrswesen, FSGV, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen Leitungen nicht behindert wird.

12.0 Auch von der Genehmigung freigestellte Bauvorhaben, ebenso wie verfahrensfreie Bauvorhaben am Baudenkmal oder in der Nähe zum Baudenkmal bedürfen der Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Planfassung zur Bekanntmachung August 2017

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach- Altenburg“

1. Anlass der Planung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach- Altenburg“ und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet festgesetzt.

Das Grundstück weist eine Fläche von 1666 m² auf und ist nicht bebaut. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat am 13.09.2016 grundsätzlich schon einmal einer Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Der Grundstückseigentümer beantragt folgende Änderungen:

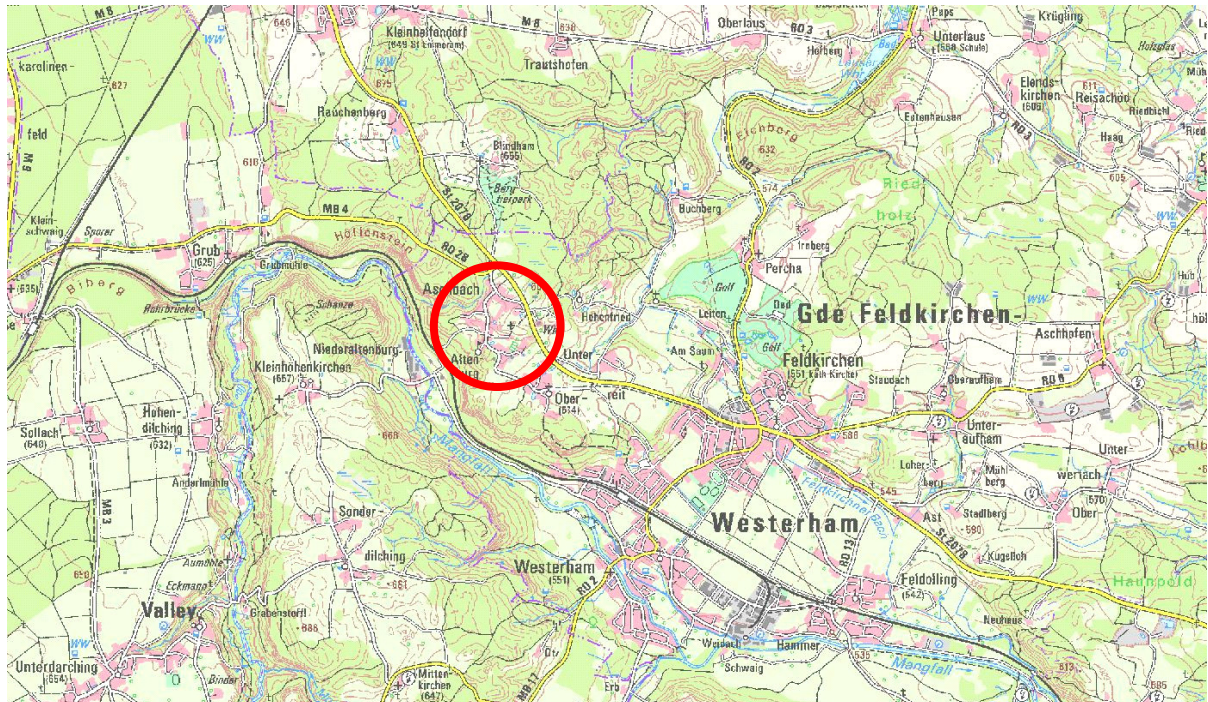
- die Vergrößerung der Grundfläche von 126m² auf 150m²
- Anhebung der Wandhöhe von 5,80m auf 6,00m
- Änderung der Lage und Ausrichtung des Baufeldes
- Änderung der Lage der Garage

2. Lage, Größe und ausgeübte Nutzung

2.1 Ortsräumliche Lage

KARTE LAGE IM RAUM

- AUSZUG AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE TK 1:50.000 OHNE MAßSTAB



Quelle: RISBY Rauminformationssystem Bayern; TK50 © 2017 Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Geobasisdaten © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung

Die Ortschaft Aschbach- Altenburg befindet sich auf einer Höhe von ca. 620m ü. NN Nord-westlich der Gemeinde Feldkirchen- Westerham. Nord-östlich des Ortes verläuft die Staatsstraße St 2078, welche München und Rosenheim miteinander verbindet.

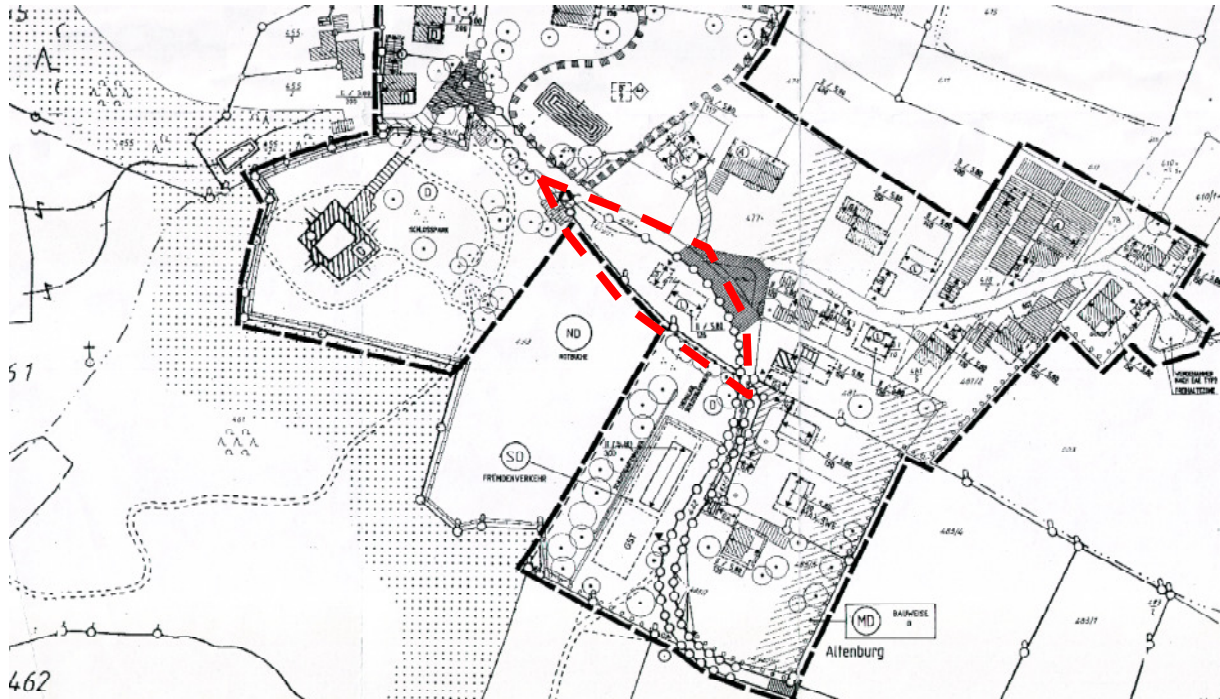
2.2 Darstellung in Bauleitplänen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen- Westerham wird das Baugrundstück als innerörtliche Grünfläche dargestellt. Das bestehende Baurecht ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 „Aschbach/Altenburg“ seit 1998 erhalten (siehe folgende Karte Auszug aus Flächennutzungsplan).

AUSZUG RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



AUSZUG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



Im rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Feldkirchen- Westerham ist das Baugrundstück als Baufläche dargestellt. Das Baufenster befindet sich im östlichen Teil des Grundstückes.

2.3 Geltungsbereich und Größe

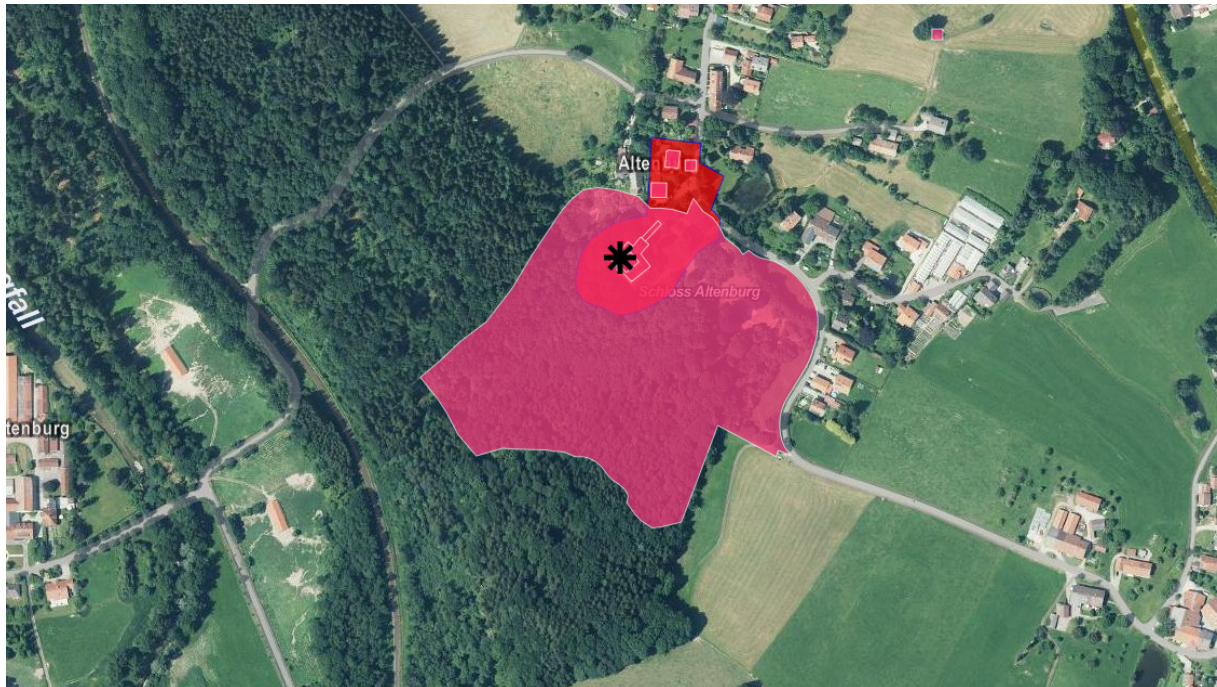
Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“ umfasst die Flur Nr. 474 der Gemarkung Feldkirchen und ist 1662m² groß.

2.4 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Auf dem überplanten Grundstück selbst befindet sich, bis auf ein Schuppen; kein Baubestand. Das linsenförmige Grundstück wird auf der nordöstlichen Seite von der Ortsstraße gesäumt, den süd-westlichen Abschluss bildet eine der Schlossgärtnerei zugeordnete ausgewachsene Hainbuchenhecke (*Quelle: gartendenkmalpflegerische Untersuchung von Katrin Schulze, Juni 2016*).

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Baudenkmals Schloss Altenburg und bildet den nördlichen Abschluss des Gartendenkmals Park Schloss Altenburg. Dieses ist als Teildenkmal des Baudenkmals D-1-87-130-11 Schloss Altenburg unter folgendem Text in der Denkmalliste für den Landkreis Rosenheim erfasst: *„Vierflügelanlage um einen Innenhof, dreigeschossige Baukörper mit Walmdächern, südwestlichem Mittelrisalit und nordöstlich vorgelagertem dreigeschossigem Torbau mit Dachreiter und Zeltdach, im Kern Mitte 16 Jh, Umbau im 18 Jh, 1879 Restaurierung und Umbau; mit Ausstattung; Verbindungsbrücke über den ehemaligen Wassergraben, 18 Jh; Parkanlage, im Stil eines englischen Landschaftsgartens, mit Baumgruppen und Wegen, in den anschließenden Wald übergehend, 2. Hälfte 19 Jh“.*

LUFTBILD AUSZUG DENKMALDATEN



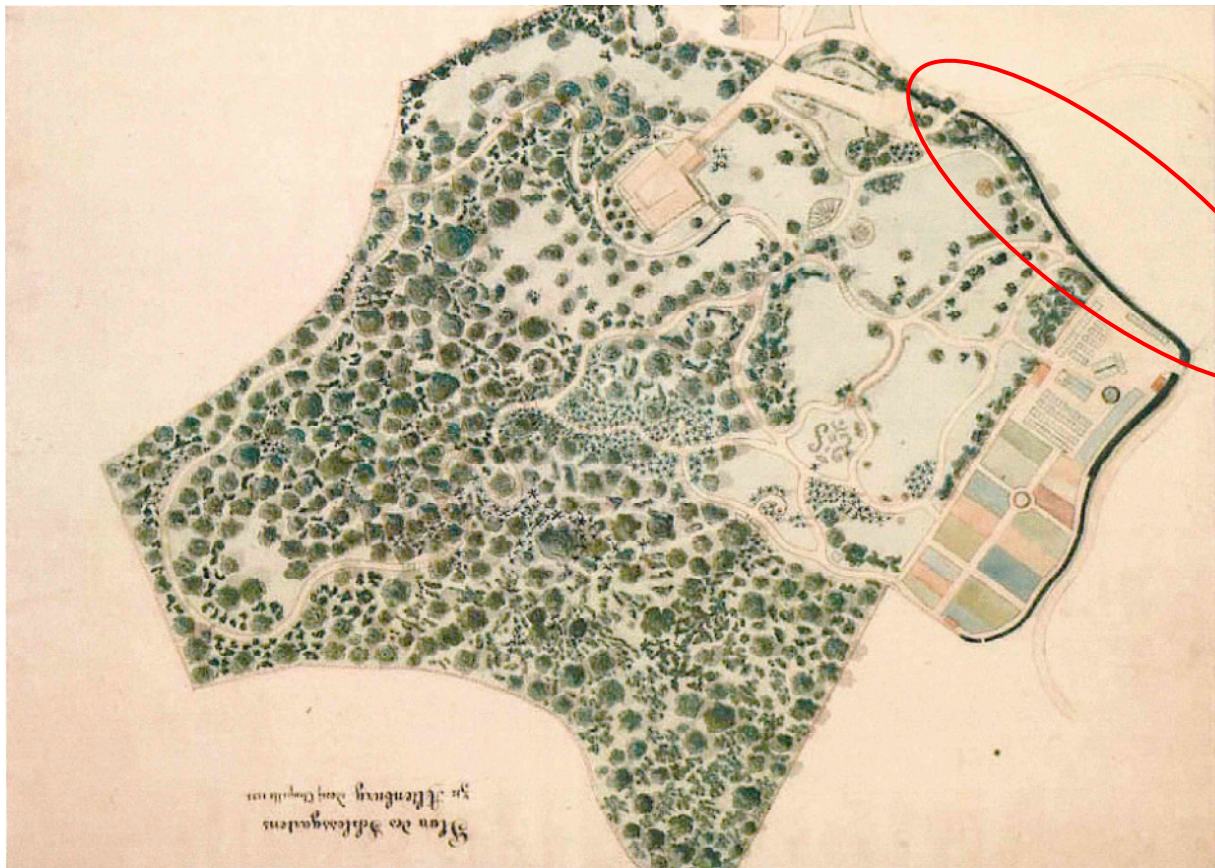
Quelle: <http://geoportal.bayern.de/> © 2017 Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Geobasisdaten © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung

In unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes befindet sich das Bodendenkmal D-1-8036-0113, welches „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Altenburg und seiner Vorgängerbauten mit zugehörigem Wirtschaftshof“ beschreibt.

Im „Plan des Schlossdortens zu Altenburg“, Josef Chapelle, 1896 (*Quelle: Gartendenkmalpflegerische Untersuchung von Katrin Schulze, Juni 2016*) ist ersichtlich, dass das Baugrundstück früher Teil des Schlossgartens, bzw. der Schlossgärtnerei war.

Zur Untersuchung wurde der historische Parkplan von 1896 mit der heutigen Flurkarte überlagert. Da der Plan jedoch stark verzogen, bzw. in sich nicht maßhaltig gezeichnet ist, konnten grafisch daraus keine Ergebnisse abgeleitet werden. Zudem ist bisher nicht nachgewiesen, ob der 1896 dargestellte Plan auch in dieser Form realisiert wurde. So kann man zumindest ansatzweise ableiten, dass die heutige Flur Nr. 474 sich in dem rot markierten Bereich befindet. Ob das zu beplanende Grundstück tatsächlich Teil der Parkanlage ist unklar.

HISTORISCHER PARKPLAN VON 1896

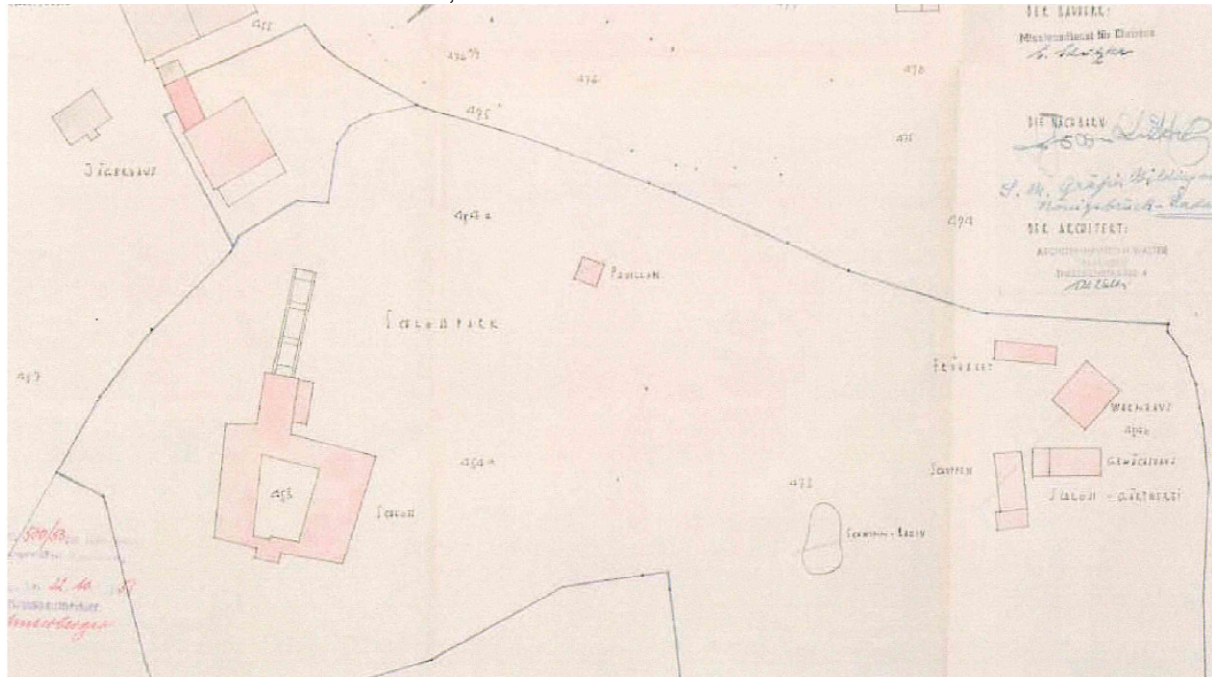


Quelle: Gartendenkmalpflegerische Untersuchung von Katrin Schulze, Juni 2016

Im „Lageplan Schloss Altenburg“ von 1953 jedenfalls ist klar ersichtlich, dass das Flurstück Nr. 474 nicht (mehr) Teil des Schlossparkes war.

Aufgrund der Nähe zu dem Baudenkmal, bzw. der Zugehörigkeit zu dem Gartendenkmal ist unabhängig davon ein sensibler Umgang mit der Situation erforderlich. Ein Heranrücken an das Schloss ist aus denkmalpflegerischer Hinsicht nicht gewünscht.

LAGEPLAN SCHLOSS ALTENBURG, 1953 – AUSSCHNITT



Quelle: Gartendenkmalpflegerische Untersuchung von Katrin Schulze, Juni 2016

2.5 Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist über die bestehende Ortsstraße an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

3. Planungsgrundlagen

Die 11. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 69 "Aschbach- Altenburg" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

4. Änderung des Bebauungsplanes

Das Baufenster wird nach Nordwesten verschoben, etwa an Stelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Garage. Ziel ist, eine größtmögliche Ausrichtung nach Süd-Osten zu erreichen.

Zur Abschirmung des benachbarten Naturdenkmals ist ein Pflanzgebot an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Naturdenkmal festgesetzt. Aus ortstypischen und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten wird eine räumliche Ordnung und Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Gehölze sind allgemein bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen.

Von der dargestellten Lage im Planteil kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Hier ist es wichtig heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft und dem Naturdenkmal wiederfinden (autochthones Pflanzenmaterial). Im Planteil des Bebauungsplanes sind geeignete Arten heimischer Gehölze beispielhaft aufgeführt.

Die Auflistungen liefern eine Auswahl an standortgerechten und regionstypischen Gehölzen, sie sind jedoch nicht abschließend zu verstehen. Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, von buntlaubigen Gehölzen sowie von Nadelgehöl-

zen (Koniferen) ist nicht erwünscht, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird von 5,80m auf 6,00m erhöht, um stehende Fenster inklusive Rolladenkästen im OG zu ermöglichen. Dadurch wird der Bau von Gauben und Kreuzgiebeln verhindert, die städtebaulich nicht gewünscht, bzw. im Bebauungsplan nicht zulässig sind. Die Erhöhung ist städtebaulich verträglich, Beeinträchtigungen der Nachbarn sind dadurch nicht gegeben.

Die maximal zulässige Grundfläche wird von 126m² auf 150m² erhöht, wobei die Grundfläche des Baufensters sowie der zulässigen Fläche für die Garage kleiner bleibt. Dies ist bedingt durch eine größere Fläche für die Erschließung sowie einem optionalen Entwurfsspielraum.

5. Ziel und Zweck der Planung

Die Grundstücksgröße lässt sowohl die Vergrößerung des Gebäudes sowie die Anordnung der Gebäudeteile zu. Die GRZ bleibt innerhalb der zulässigen Obergrenzen gem. §17 BauNVO. Durch Verschieben des Baufensters kann eine städtebaulich und für das Denkmal verträgliche Ausrichtung nach Südosten mit einer größtmöglichen Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden. Durch die Bebauungsplanänderung kann ausreichend Wohnraum für eine vierköpfige Familie geschaffen werden.

6. Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt