



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: März 2018

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“

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. 90 "Östlich der Salzstraße" auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.3  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO,
Zulässig sind folgende Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind im MI nicht zulässig.

2.5 Einschränkungen der Nutzungen für bestimmte Geschosse in Verbindung mit §1 Abs. 7 BauNVO

E
1

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit nebenstehendem Einschrieb ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

WH 8.10 Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, gemessen von der bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 3 Vollgeschosse zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.2 **GRZ 0,6** Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen.

In Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:


Für die Grundflächen der Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 60 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Hinweise:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche GR zum Baugrundstück dar.


Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar. Soweit die Baugrenzen ein höheres Maß zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.


4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

4.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

4.2  vorgeschriebene Firstrichtung

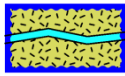
6. Flächen für den ruhenden Verkehr
Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1  Flächen für Garagen / Carports sowie Tiefgarage (TGa, mit Rampe, überdacht), sind nur innerhalb der mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3  Auf, mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Flächen, sind Stellplätze auch auf den rückseitigen Grundstücks- und Gartenflächen zulässig.

7. Grünordnung und Freiflächen

7.4 Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses entsprechend Konzept zur Hochwasserfreilegung. Bauliche Nebenanlagen und Kfz- Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

1. Höhenlage der Gebäude für Neubauten:

Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss Oberkante Erdgeschoss- Rohfussboden (OK.RF.EG) mindestens 15cm über der HQ-100-Marke von 549,35m ü. NN liegen. Ein Abstand des OK.RF.EG von mindestens 25cm zur HQ-100-Marke wird empfohlen.

4. Dachgestaltung

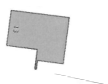
4.2 Ausnahmsweise können im Geltungsbereich Dachgauben an der, von der Straße abgewandten Seite zugelassen werden. Diese werden beschränkt auf eine Anzahl von 3 Stück mit einer maximalen Breite von 2,50m je Gaube. Für die Dachgauben ist nur ein Satteldach zulässig.

C. Hinweise

181/5 Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



Grundstückszufahrt

Regenwasser- behandlung

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, soweit möglich, im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBI Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" (All MBI Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur

Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können kostenlos unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf>

heruntergeladen werden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

**Regenwasser-
nutzung**

Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Wasserrecht

Für freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen im 60 m - Bereich des Feldkirchner Baches ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

**Gefährdung
durch Grund-
und
Hochwasser**

Bei Katastrophenereignissen (z. B. Starkregenfällen) ist nach Berechnungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim mit hohen Grundwasserständen und Überflutungen des Planungsgebietes zu rechnen. Auf das Merkblatt des Landratsamts Rosenheim für Bauvorhaben in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten wird verwiesen. Entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Eindringen von Grund- und Niederschlagswasser sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Gebäude sind bis Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse wasserdicht zu errichten (Ausführung der Keller wasserdicht und auftriebsicher, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). In diesem Zusammenhang verbieten sich Lichtgräben für die Belichtung höherwertiger Räume im Keller.

Das, durch die Planung verminderte Retentionsvolumen ist durch eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen für anfallende Niederschläge auszugleichen. Eine Flächenversickerung durch Muldenversickerung wird empfohlen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**Denkmal-
schutz**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist entsprechend § 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der

Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

**Geplante
Baum-
Pflanzungen** Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 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 werden.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: März 2018

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“

Anlass der Planung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“ und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur- Nummer 30 der Gemarkung Feldkirchen und eine Fläche von ca. 1450m². Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude, das teilweise leer steht.

Ein Teil des Bestandes soll abgebrochen und durch einen profiligleichen Anbau ersetzt werden. Das EG soll teilweise als Garage genutzt werden, einerseits um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, andererseits, um Probleme bei einem eventuellen Hochwasser mit dem Feldkirchner Bach zu vermeiden. Im OG und DG sollen wieder Wohnungen entstehen. Somit entstehen drei Vollgeschosse.

Der Hauptgrund zur Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Zulassung von nur zwei Vollgeschossen im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Planungsgrundlagen

Die 1. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 90 "Östlich der Salzstraße" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

Änderung des Bebauungsplanes

Das Baufenster wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, genauso wie die Flächen für Garagen und Tiefgaragen. Die Abstandsflächen gem. BayBO können eingehalten werden.

Zusätzlich werden, abweichend zum rechtskräftigen Bebauungsplan, auf der rückwärtigen Gebäudeseite Stellplätze festgesetzt, um den erforderlichen Stellplatzbedarf decken zu können. Die Erschließung erfolgt von der Salzstraße an der südwestlichen Gebäudeecke. Die Firstrichtung wird so festgesetzt, dass ein profiligleicher Anbau an den Bestand möglich ist. Dies ist städtebauliches Ziel, da dadurch ortsplanerisch eine Verbesserung entsteht. Es werden 3 Vollgeschosse sowie die Errichtung von Dachgauben zugelassen, die für die sinnvolle Nutzung des Gebäudes erforderlich sind.

Durch die Nutzung eines Teiles des Erdgeschosses als Garage können die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Wandhöhe wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Zum Hochwasserschutz ist für Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK. RF. EG) eine Mindesthöhe von 15cm über der HQ100- Marke gefordert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 kann für das Hauptgebäude eingehalten werden. Aus Gründen des Hochwasserschutzes kann eine Tiefgarage hier nur unter hohem Aufwand errichtet werden. Sämtliche Stellplätze sind oberirdisch zu errichten. Die Überschreitung von 0,5 v.H. gem § 19 Abs. 4 reicht hierfür nicht aus, weshalb sie auf 60 v.H. angehoben wird. Es ist darauf zu achten, dass die Stellplätze entsprechend A 7.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Die Änderungen sind im Hinblick auf den Städtebau unbedenklich, da durch den profiligleichen Anbau eine Verbesserung des Ortsbildes entsteht. Daher bestehen keine Bedenken gegen den Wunsch des Grundstückseigentümers.

Infrastruktur

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

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