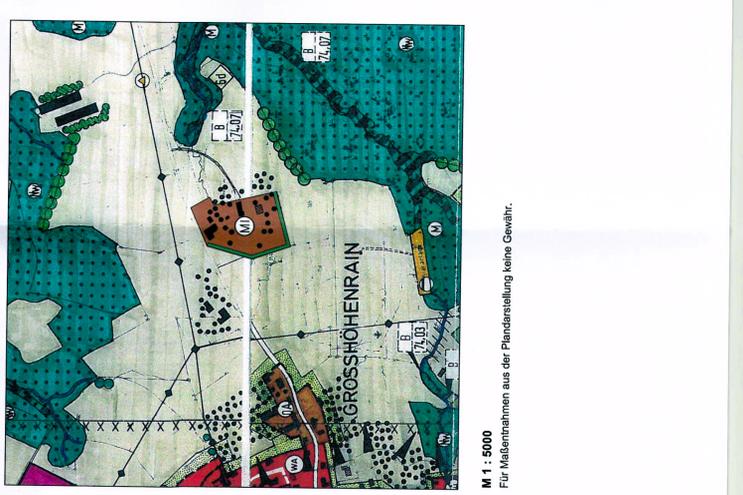


**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 97**  
**"Gmeinwies"**  
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim



**Flächennutzungsplan - 18. Änderung im Bereich Gemeinwies**  
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 97**  
**"Gmeinwies"**  
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

Maßnahme:  
 Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
 Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz, sofern sie nicht den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen.

**Satzung.**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund des § 19 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 6, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), F. 1, 2, 3, 4, 5 und 7, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 29 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

- A. Festsetzungen.**
- Geltungsbereich**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Art der baulichen Nutzung**
    - MI** Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO
    - Nicht zulässig sind folgende Anlagen:  
 Tankstellen (T),  
 Vergnügungsgaststätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)  
 Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - GR 00** Maximal zulässige Grundfläche je Bauplatz, z. B. 400,00 m<sup>2</sup>
    - GF 800** Maximal zulässige Geschossfläche je Bauplatz, z. B. 800,00 m<sup>2</sup>
    - Die maximal zulässige Grundfläche in Bauplatzen darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nicht-Verkehrszwecke) um bis zu 80 % überschritten werden.
    - max. Wandhöhe:  
 Hauptgebäude 6,50 m  
 Nebengebäude, Nebengebäude, soweit sie innerhalb der Bauplatze bzw. der Flächen für Garagen und Nebenanlagen liegen 4,50 m  
 Garagen außerhalb der Bauplatze bzw. der Flächen für Garagen und Nebengebäude 3,00 m
  - Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Mittelpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut, gemessen am tiefsten Punkt des Geländeanschlusses.  
 Maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden bzw. in Betriebsgebäuden, deren Wohnnutzung von nicht nur untergeordneter Bedeutung ist.
  - Baumweise**
    - Baugrenzen**  
 Bei der Ermittlung der Abstandsflächen wird die Einhaltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO 2008 angeordnet.
    - Offene Bauweise**
  - Gestaltung der Gebäude**
    - Das Höhen-/Breitenverhältnis bei den Hauptbaukörpern muss mind. 1:2 - 1:3 betragen.
    - Die Gebäudehöhen dürfen maximal 14,0 m betragen bzw. sind durch Baugrenzen beschränkt.

- Winkelbauten, Zwerchgiebel und Giebeln müssen mit der Firsthöhe mind. 0,50 m unter dem Firstfirst bleiben. Zwerchgiebel sind zulässig mit einer Höhe von 1,50 m. Fassadenlänge. Sie sind von der Windrichtung festsetzung ausgenommen.
- Dachgestaltung
- Dachform nur gleichschenkelige Satteldächer
- Dachneigung 25° bis 32°
- Giebelhöhe 11,0 bis 14,0 m
- Giebelbreite 20° bis 25°
- Giebelhöhe 20° bis 25°
- Nebengebäude auch mit Sonderdachform
- Dachgeschossliche Hauptgeschosser oder Antizitz
- kleinere Dachschrägen in Rot, Braun oder Anthrazit
- Flechtdächer oder flach geneigte Dächer zwingend mit extensiver Begrünung
- Sonderdachformen auch mit nicht dauerhaft abspiegelnder Metalldeckung, Verglasung oder teiler Deckung
- Vorgeschiebene Hauptfirnschränkung über den längsgerichteten Hauptbaukörper
- Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mind. 28°. ab. Satteldachgauben mit einer Breite von 1,50 m bis 2,50 m. Gauben sind von der Windrichtung festsetzung ausgenommen.
- Garagen, Kitz-Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
  - Fläche für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
  - Garagen sind mit einer Grundfläche von max. 60 m<sup>2</sup> innerhalb der überbauten Fläche zulässig. Garagen dürfen auf demselben Grundstück bis zu 6, 1 zulässig, jedoch maximal eine je ausgewiesenen Bauplatz, der Bestand ist mitzurechnen.
  - Stellplätze sind gemäß BayBO, mittlerer Wert, im unmittelbaren Umgriff der Bauplatze auf den Baugrundstücken auszuweisen.
  - Nicht überdeckte Stellplätze, höfchen und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange dagegen sprechen.
  - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig bis max. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche, ausschließlich auf den Flächen gem. Ziff. 6.1.
  - Vorfahrtsfahrts Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO sind generell zulässig innerhalb der überbauten Grundstücksfläche.
- Verkehrsflächen und Erschließung**
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Private Verkehrsflächen
- Grundordnung**
  - Es sind je Bauplatz mindestens ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste oder Obstbäume zu pflanzen.
- Pflanzgebiet Großbaum lt. Artenliste, Lage ungefähr, Bestand kann mitgezählt werden
- Fläche mit Pflanzgeboten als Ortsrandbegrenzung  
 Pflanzstreifen mit Sträuchern und Kleinbäumen lt. Artenliste, Anteil Bäume mind. 10%, ein Gehölz je 3,00 m<sup>2</sup> gruppenartig gepflanzt; im Abstand von 6,00 m  
 Pflanzgebot für Kleinbäume heimischer Arten, Hochstamm, extensive Nutzung der Fläche, kein Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln, keine Errichtung von baulichen Anlagen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 132, Pflanzfläche als extensiv genutzte Streuobstwiese für Obst- und Nussbäume heimischer Arten, Hochstamm, zwei- bis dreierlei, kein Einsatz von chemischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln, keine Errichtung von baulichen Anlagen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 149, Örtng, Höhenrain  
 Extensivgenutzte Fläche als sukzessive Erweiterung der vorhandenen Pflanzfläche, Nutzung von zehn autochthonen (Eichen), standortgerechten Laubbäumen lt. Artenliste (Eichen), standortgerechte Laubbäume lt. Artenliste, keine Errichtung von baulichen Anlagen
- Nicht zulässig:  
 - Thuja (Lebensbaum) in allen Arten  
 - Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten  
 - Ficus (Feigenbaum), blattfällige Nadelgehölze und sonstige fremdländische Gehölze, soweit sie nicht im engen Umgriff um Haus und Terrasse stehen  
 - alle Nadelgehölze als Heckpflanzung
- Schutz des Oberbodens  
 Der beliebige Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in zusammen Zustand zu erhalten, Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden so nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.
- Die Pflanzungen sind in der auf der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahrszeit) durchzuführen.
- Artenliste:  
 Höchststamm: STU 14 - 15 cm, 3 x v. mit Ballen  
 Acor planifolius  
 Acer platanoides  
 Betula pendula  
 Fagus sylvatica  
 Fraxinus excelsior  
 Cornus avium  
 Salix caprea  
 Tilia platyphyllos  
 Spitzahorn  
 Sandbirke  
 Robuche  
 Weibliche Weibliche Weibliche  
 Vogelkirsche  
 Weibliche Weibliche  
 Sommerlinde

- Heimische, kleinblütige Laubbäume**  
 Höchststamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen  
 Eberesche  
 Acer campestre  
 Cornus betulus  
 Sorbus aria  
 Alnus incana  
 Malus sylvestris  
 Prunus mahaleb  
 Prunus pyramidalis  
 Ulmus minor  
 alle Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme
- Sträucher**  
 2 x v. 100-150 cm  
 Corylus avellana  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus frangula  
 Rosa canina  
 Sambucus racemosa  
 Salix caprea  
 Sorbus aucuparia  
 Viburnum lantana  
 Ribes rubra  
 Rubus idaeus
- Roter Hartriegel**  
 Haselnuss  
 Pfaffenkütchen  
 Schiere  
 Faulbaum  
 Hahnenbesere  
 Traubenholunder  
 Orchenweide  
 Heckenkirsche  
 Wolliger Schneeball  
 Gemeiner Schneeball  
 Kreuzdorn
- Einfruchtungen**
  - Einfruchtungen sind sockellost mit senkrechten Latten oder Stäben in Holz oder Metall auszubilden. Zaun- und Torpöden sind auch in anderen Materialien zulässig, bis zu einer Länge von maximal 5,0 m je Zufahrt.
  - Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m ab Geländeoberkante.
- Ausgrabungen und Abgrabungen**
  - Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind bis max. 0,80 m zulässig.
- Hinweise und nachträgliche Übernahmen**
  - Flurnummer, z. B. 149
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Bestehende Gebäude
- Bestehende Überdeckung**
- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**  
 5.1 Anlage der Wasser- und Abwasserleitungen an die Wasser- und Abwasseranlagengänge der Wasser- und Abwasseranlagengänge, die die gemeindefreie Abwasserbeseitigungsanlage in Thal anzuschließen.  
 5.2 Das unvereschmutzte Niederschlagswasser ist auf der Grundstückfläche zurückzuführen und oberflächlich zu versickern, z. B. über Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Rippen oder Rohrriegen.  
 Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der Versickerung über die erlaubnissfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfalleisungsvorrichtung - NWF/V) nachkommen. Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie die schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENKW) vom 12.01.2000 (AIMBI Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen. Weiterhin ist das Merkblatt DWAA 138 vom April 2005 zu beachten.
- Grundwasser**  
 Permanente Grundwasserbenutzungen zur Schaffung der Voraussetzung der Grundwasserentnahme sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauphase wasserrechtliche Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen. Hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.  
 6.4 Mit der Eingabe der Entwurfsunterlagen ist die Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers einzureichen.  
 6. Brand- und Katastrophenschutz  
 Im Brandfall ist die Nutzung von Feuerlöscheinrichtungen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufzüge, und Bewegungspfade für die Feuerwehr müssen Art. 12 BayBO entsprechen.  
 7. Wasser- und Abwasserentsorgung wird durch die Planung der Wasser- und Abwasserleitungen und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.  
 7. Immissions- und Immissionsbegrenzungen sind im ortsbildlichen Umfang zu rechnen.  
 Die Immissions- und Immissionsbegrenzungen sind im ortsbildlichen Umfang zu rechnen. Die Immissions- und Immissionsbegrenzungen sind im ortsbildlichen Umfang zu rechnen. Die Immissions- und Immissionsbegrenzungen sind im ortsbildlichen Umfang zu rechnen.  
 8. Die Errichtung der Gewerbe- und Handwerksbetriebe müssen die maßgeblichen O-T-Werte einhalten. Dieser Nachweis ist bei Eingabeplanung zu erbringen.  
 9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.  
 10. Die Immissions- und Immissionsbegrenzungen sind im ortsbildlichen Umfang zu rechnen.  
 11. Zu beachtendes landschaftlichen Flächen sind die Pflanzbestände von 4,00 m für Gebühler/2,00 m Höhe und von 2,00 m für Sträucher und Kleinbäume einzuhalten.  
 12. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind mit dem Baubetrieb Geländeabschnitte entlang jeder Fassade mit Dämmung des natürlichen sowie des modellierten Geländes vorzulegen.  
 Bei Bau- und Baubetriebsmaßnahmen ist zum Schutz von Talschneisen- und Erntungsanlagen das Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Vorkehrungen zu beachten.

**C. Verfahren**

- Aufstellungsbeschluss:**  
 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 22.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Gmeinwies“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2011 ortsbildlich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung:**  
 Dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2011 wurden die Behörden der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zur Begutachtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.09.2011 bis 28.10.2011 beauftragt.
- Vorgesetzte Öffentlichkeitsbeteiligung:**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.09.2011 bis 28.10.2011 öffentlich ausgelegt. Am 09.10.2011 ersichtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Behördenbeteiligung:**  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2012 bis 16.05.2012 beauftragt.
- Öffentlichkeitsbeteiligung:**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.04.2012 bis 16.05.2012 öffentlich ausgelegt. Am 03.04.2012 ersichtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Ergänzendes Verfahren:**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.06.2012 wird durch den ergänzenden Verfahren gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.06.2012 bis 12.07.2012 durchgeführt.
- Satzungsbeschluss:**  
 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.03.2013 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) für den Bereich Gemeinwies, Fl. Nr. 149, d. F. V., Feldkirchen-Westerham, Ollinger Straße 10, 83820 Feldkirchen-Westerham, zu einem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung (BauNVO) gemäß § 14 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.03.2013 bis 12.07.2012 beschlossen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 219 BauGB ist hingewiesen worden.
- Bekanntmachung:**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 05.04.2013. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) für den Bereich Gemeinwies, Fl. Nr. 149, d. F. V., Feldkirchen-Westerham, Ollinger Straße 10, 83820 Feldkirchen-Westerham, zu einem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung (BauNVO) gemäß § 14 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.03.2013 bis 12.07.2012 ist am 05.04.2013 bekannt gemacht worden. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 219 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bebauungsplanänderung am Tag der Bekanntmachung in Kraft.  
 Feldkirchen-Westerham, den 27.11.2013  
 (Stempel) Schweiger, T. Bürgermeister

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 97**  
**"Gmeinwies"**  
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

**Entwurfsverfasser:**  
 Entwurfsverfasser:  
 Falkenberg 24, 85655 Moosach  
 Tel. 089/915698-0, Fax 9598-19

**Entwurf:**  
 22.02.2011  
 26.07.2011  
 Februar 2012  
 November 2012

**ARCHITECTEN**  
**HANS & FRIEDRICH**  
 Hans Baumann, Architekt  
 171 594

Falkenberg, im November 2012