



**Präambel**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" (rechtskräftig seit 25.11.1998).

Diese 16. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße". Die Festsetzungen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 16. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße".
- Maß der baulichen Nutzung**  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse.
- Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO.  
 Zwingend vorgeschriebene Hauptfirstrichtung baulicher Anlagen entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen.
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports**  
 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports.
- Festsetzungen zur Grünordnung**  
 Ortsbildprägende Hausgärten und Obstwiesen  
 Laub- / Obstbaum Bestand  
 Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mB STU 12-14.

**B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Bestehende Grundstücksgrenze   |  | Baubestand, mit Darstellung der Dachlandschaft                  |
|  | Flurnummer, z.B. 35  |  | Vorgeschlagener Baukörper                                       |
|  | Vorhandene Leitungstrasse, unterirdisch  |  | Baudenkmal nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern |
|  | Kanal- / Schachtdeckel Bestand, mit Angabe der Höhenlage [m ü. NN], z.B. 525,54 m ü. NN, |  | Fließgewässer Bestand   |
|  |  |  | Fußweg  |

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.
  - Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO
    - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Tankstellen,
    - Verbräuchermärkte,
    - Lebensmittel-Einkaufszentren,
    - Einzelhandelsbetriebe,
    - KFZ-Handel und -Reparaturwerkstätten,
    - die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Zulässige Grundflächenzahl GRZ**  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird im Dorfgebiet MD auf GRZ 0,6 begrenzt.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag.  
  
Es gilt:  
Bis zu zwei Vollgeschossen (II): Zulässige Wandhöhe WH als Höchstmaß 6,20 m  
Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.  
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**
  - Bauweise**  
Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente, wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer etc. und Terrassen bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.  
  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

- Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**
  - Untergeordnete Nebenanlagen**  
Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
  - Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports**  
Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.
  - Zahl der notwendigen Stellplätze**  
Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.  
  
Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohnung mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
  - Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 5 Wohnungen begrenzt.
- Gestalterische Festsetzungen**
  - Dachform**  
Als Dachform sind für Hauptgebäude gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First zulässig. Flachdächer sind nicht zugelassen.  
  
Zulässige Dachneigung  
- für Satteldächer: 20° bis 24°  
  
Die Errichtung von Gauben und sonstigen Dachaufbauten sowie von Dacheinschnitten ist nicht zugelassen (siehe auch Ziff. 1 bis 5 der folgenden Skizze "Bezeichnungen am Dach").  
  
Quergiebel (Risalit) oder Kreuzgiebel (Risalit) sind je Gebäude einmalig zugelassen (Ziff. 6 und 7 der folgenden Skizze). Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.



- Festsetzungen zur Grünordnung**
  - Gehölzbestand**  
Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Zahl zu ersetzen. Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
  - Gehölzpflanzungen**  
Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.  
  
Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.
  - Baumstandorte**  
Standorte für Baumpflanzungen werden für das Grundstück entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

- Festsetzungen zum Artenschutz**
  - Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

**Versickerung von Niederschlagswasser**  
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamts für Umwelt LFU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

**Bau- und Bodendenkmäler**  
Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BfLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Gefahren durch Wasser**  
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sollten daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

**Wasserrechtl. Genehmigung**  
Vorhaben innerhalb des 60 m - Bereiches des Kotbaches unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

**Schutz von Gehäuzen**  
Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

**Leitungstrassen**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

**Immissionen / Emissionen**  
Die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zu Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Auch das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

**DIN- und sonstige Vorschriften**  
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**PLANUNGSGRUNDLAGEN**  
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand September 2020  
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.  
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 04.08.2020 die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" beschlossen.  
  
Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2020 bis 15.12.2020 beteiligt.

3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2020 bis 15.12.2020 öffentlich ausgelegt.

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.01.2021, die 16. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Oktober 2020 einschl. redaktioneller Änderungen als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 15.01.2021  
  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

5.0 Ausgefertigt  
Feldkirchen-Westerham, den 27.01.2021

Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der 16. Bebauungsplanänderung wurde am 27.01.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den 27.01.2021  
  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM**  
**LANDKREIS ROSENHEIM**  
Gemarkung Vagen

**16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße"**

mit integrierter Grünordnung

Fassung:	Entwurf	Oktober 2020
	Planfassung zur Bekanntmachung	Januar 2020

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung   
**plg** Planungsguppe Strasser  
 Kufsteiner Str. 87  
 1. OG - Ost  
 83022 Rosenheim  
 Format 765/520  
 RU/Kai  
 Tel: 08031 / 30 425 -10  
 rosenheim@plg-strasser.de  
 BV 20853