



**PRÄAMBEL**

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

- § 1 Abs. 8, §§10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 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).

Die 10. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil des Bebauungsplanes Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 10. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

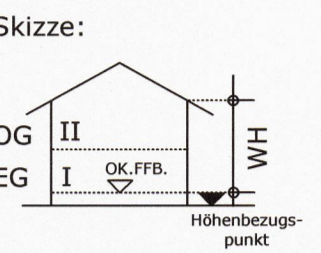
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO  
 Zulässige Grundfläche GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 180 m<sup>2</sup>  
 Einzel- oder Doppelhaus zulässig  
 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,0 m  
 Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG
- Stellung der baulichen Anlagen**  
 Vorgeschriebene Firstrichtung
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports**  
 Flächen für Garagen und Carports
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung**  
 Fussweg, Bestand
- Festsetzungen zur Grünordnung**  
 Private Grünflächen und Obstgärten, extensiv genutzt, bedeutend für Ortsbild und Dorfökologie und mit öffentlicher Wirkung  
 Heimischer Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert  
 Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mB STU12-14cm

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 138
- Stromkasten
- Telekommunikationslinie (TK-Linie) der Dt. Telekom GmbH mit Kabelring nachrichtliche Übernahme

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung**  
 1.1 Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 2. **Maß der baulichen Nutzung**  
 Auf die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet.  
 2.1 **Zulässige Grundfläche**  
 Die zulässige Grundfläche GR ist im Plananteil festgesetzt.  
 2.2 **Zulässige Wandhöhe**  
 Die zulässige Wandhöhe WH für das Hauptgebäude wird planteilbezogen festgesetzt.  
 Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß wird von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK. Dachhaut gemessen.  
 Die OK.FFB.EG darf max. 0,3 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.  
 3. **Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude**  
 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.  
 4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
 4.1 **Bauweise**  
 Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die offene Bauweise. Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
 4.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.  
 Untergeordnete Bauteile: Balkone und Laubengänge mit Aussentritten dürfen die Baugrenzen an max. 2 Gebäudeseiten bis zur Tiefe von 1,50 m über die ganze Hauslänge überschreiten.  
 Geschlossene Anbauten, z.B. Erker, Wintergärten sind nur in leichter, filigraner Bauweise zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen max. 1-seitig über der Hauslänge bzw. -breite überschreiten. Geschlossene Anbauten dürfen bis zur Tiefe des Dachüberstandes, jedoch nicht mehr als 1,50 m erreichen. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig.  
 Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen zulässig, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.  
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.



- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**  
 5.1 **Nebenanlagen**  
 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebietscharakters dienen, sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen sind die privaten extensiv genutzten Grünflächen.  
 5.2 **Garagen / Carports**  
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.  
 Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).  
 5.3 **Zahl der 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 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.  
 5.4 **Stellplätze und Zufahrten**  
 Private Stellplätze sind allgemein auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und Gebäudeflucht zulässig. Eine Einfriedung von Stellplätzen auf diesen Flächen ist nicht zulässig. Auf den rückwärtigen bzw. straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Stellplätze nicht zulässig.  
 Die anzulegenden Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten müssen aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Als mögliche Befestigung sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. zu verwenden.  
 6. **Gestalterische Festsetzungen**  
 6.1 **Dachüberstände**  
 Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m. Für Garagen/Carports und sonstige Nebenanlagen sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,3 m.  
 6.2 **Aufschüttungen und Abgrabungen**  
 Entlang den Straßen ist das Gelände auf die jeweilige Höhe der Straße anzugleichen. An den Gebäuden ist das Gelände auf min. 0,3 m unter OK FFB EG anzugleichen. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen zu modellieren.

**7.0 Festsetzungen zur Grünordnung**

- Baumbestand**  
 Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.  
 7.2 **Baumpflanzungen**  
 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. Die im Plananteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.  
 7.3 **Gehölzpflanzungen**  
 Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen 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, buntauibige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.  
 7.4 **Private Grünflächen, extensiv genutzt**  
 Die, entsprechend Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen sind extensiv zu pflegen:  
 - maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni,  
 - Genereller Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,  
 - Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.  
 Die Errichtung von Nebenanlagen und von Stellplätzen ist im Bereich der privaten, extensiv genutzten Grünfläche nicht zulässig.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

- Bodendenkmäler**  
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.  
**Schutz von Bäumen**  
 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.  
**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 sind daher bis 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, 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. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.  
**Versickerung / 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 (TRENKW) 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 Landesamtes 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.
- Rodungsarbeiten**  
 Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.  
**Leitunostrassen**  
 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.  
**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 Februar 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**

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 08.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße" beschlossen.  
 Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
 2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Nov. 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2020 bis 05.01.2021 beteiligt.  
 3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Nov. 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2020 bis 05.01.2021 öffentlich ausgelegt.  
 4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.01.2021 die 10. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Jan. 2021 als Satzung beschlossen.  
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 12.01.2021  
 .....  
 Hans Schabert  
 (Erster Bürgermeister)  
 5. Ausgefertigt  
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 22.01.2021  
 .....  
 Hans Schabert  
 (Erster Bürgermeister)  
 6. Der Satzungsbeschluss zu der 10. 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.  
 Der Bebauungsplan 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.  
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 27.01.2021  
 .....  
 Hans Schabert  
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80  
 mit integriertem Grünordnungsplan

**"Fichtenstraße"**  
 Flur Nr. 138, Gemarkung Vagen

FASSUNG: Entwurf November 2020

Planfassung f. Bekanntm. Januar 2021

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg Planungsgruppe Strasser  
 Kufsteiner Str. 87  
 1. OG - Ost  
 83022 Rosenheim  
 Format 765 / 550  
 RU/DD

Tel: 08031 / 30 425 -10  
 rosenheim@plg-strasser.de  
 BV 20857