

# LAGEPLAN M 1 : 1.000



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8 sowie § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I", rechtskräftig seit 25.11.1994, einschließlich der 3. Änderung. 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 Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I".
- Art der baulichen Nutzung**
  - Einschränkungen in Verbindung mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO für Gebäudeteile bzw. Geschossebenen:
    - im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.
    - in allen Geschossen Wohnnutzung ausgeschlossen.
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - WH 7,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 7,50 m.
  - II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß, z.B. mindestens zwei bis höchstens drei Vollgeschosse.
  - Abgrenzung unterschiedliche Höhenentwicklung.
- Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
  - Baugrenze gemäß § 23 BauNVO.
  - Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen.
- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr**
  - Flächen für Tiefgaragen einschließlich der TG-Rampe.
- Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten**
  - Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung - Dorfplatz - Gehrecht und KFZ-Stellplätze zugunsten der Allgemeinheit. Die Flächen dürfen nicht eingemietet werden. Gestaltung entsprechend den Zielen der Dorferneuerung.
- Gestalterische Festsetzungen**
  - Nur Satteldach zulässig.
  - Satteldach und Flachdach zulässig.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
  - Dominierender Baumbestand, zu erhalten.
  - Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mDB STU 12-14 cm.

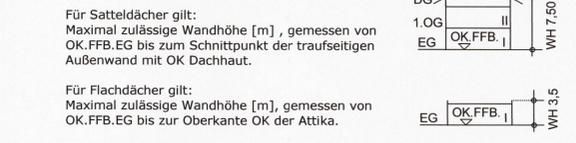
## B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 158/3
- Geplantes Bauvorhaben
- Zum Abbruch vorgesehener Baukörper
- Referenzpunkt, Höhe OK Schachtdeckel über NN [m], z.B. 523,86 m ü.NN
- Tiefgarage Rampe

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
  - Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
    - Zulässig sind entsprechend § 5 Abs. 2 BauNVO:
      - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
      - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
      - sonstige Wohngebäude,
      - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
      - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      - Gartenbaubetriebe.
    - Nicht zulässig sind
      - Tankstellen.
  - Die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zugelassen.

- Maß der baulichen Nutzung**
  - Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
    - der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
    - der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ,
    - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.



- Höhenlage der Gebäude**  
Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über dem bestehenden Gelände darf 0,30 m nicht überschreiten.
- Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ**  
Im Dorfgebiet MD wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um bis zu 50 v.H. überschritten werden, i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,90.

- Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**
  - Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird die Wohnnutzung je Wohngebäude auf maximal 9 Wohnungen beschränkt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**
  - Überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente z.B. Erker, Balkone, Wintergarten, Vordächer, etc. bis max. 1,5 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
  - Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten. Die Abstandsflächen für die geplanten Bauvorhaben auf den Flur Nr. 13/2 dürfen sich abweichend von Art. 6 BayBO teilweise auf die Nachbargrundstücke erstrecken, wenn die Voraussetzungen entsprechend Art. 6 Abs. 2 BayBO erfüllt sind.
  - Bauweise**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen des ruhenden Verkehrs**
  - Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**  
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
  - Anzahl 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.
  - Flächen für KFZ-Stellplätze**  
Stellplätzen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Die Stellplätzen sind mit Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder ähnlich wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- Flächen für Tiefgaragen**  
Tiefgaragen mit Rampe sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen**
  - Höhenlage der Gebäude**  
Die textliche Festsetzung unter Ziff. C 2.3 und C 6.4 ersetzt die Festsetzung des Urplans.
  - Dachform, Dachneigung**  
Die Dachneigung wird, orientiert an der gewachsenen Hauslandschaft wie folgt festgesetzt:  
Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen (II): DN 22° - 28°  
Gebäude bis zu 3 Vollgeschossen (III): DN 28° - 30°  
Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.  
Aus gestalterischen Gründen und durch Bindungen an den Baubestand sind in Bezug auf die folgenden Festsetzungen Ausnahmen möglich.  
Für korrespondierende Dachflächen, z.B. Haupt- und Nebengebäude ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben. Bei Umbauten und Erweiterungen sind Dachverlängerungen höhen- und profillgleich auszuführen.

- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen des ruhenden Verkehrs**
  - Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**  
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
  - Anzahl 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.
  - Flächen für KFZ-Stellplätze**  
Stellplätzen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Die Stellplätzen sind mit Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder ähnlich wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
  - Flächen für Tiefgaragen**  
Tiefgaragen mit Rampe sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenze zulässig.

- Gestalterische Festsetzungen**
  - Höhenlage der Gebäude**  
Die textliche Festsetzung unter Ziff. C 2.3 und C 6.4 ersetzt die Festsetzung des Urplans.
  - Dachform, Dachneigung**  
Die Dachneigung wird, orientiert an der gewachsenen Hauslandschaft wie folgt festgesetzt:  
Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen (II): DN 22° - 28°  
Gebäude bis zu 3 Vollgeschossen (III): DN 28° - 30°  
Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.  
Aus gestalterischen Gründen und durch Bindungen an den Baubestand sind in Bezug auf die folgenden Festsetzungen Ausnahmen möglich.  
Für korrespondierende Dachflächen, z.B. Haupt- und Nebengebäude ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben. Bei Umbauten und Erweiterungen sind Dachverlängerungen höhen- und profillgleich auszuführen.

- Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte**  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel sind nur an einer Traufseite der Hauptanlagen zugelassen. Die Breite der Quergiebel ist max. 1/3 der traufseitigen Ausseiwand zulässig. Der First des Quergiebels muss lotrecht gemessen mindestens 0,4 m unter dem Hauptfirst enden. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5 Grad größer sein als die des Hauptdaches. Die Schlegelgauben der Bebauung auf der Flur Nr. 13/2 unterliegen dem Bestandschutz, bei einer Erneuerung des Gebäudes sind diese ebenfalls zulässig.
- Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.
- Fassadengestaltung**  
Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen. Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.

- Festsetzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in Verbindung mit § 172 BauGB**
  - Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist das nachfolgend aufgeführte Gebäude allein und im baulichen Zusammenhang bedeutend für das Ortsbild und die Ortsgeschichte.  
Entsprechend § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.  
Flur Nr. 13/2, Bautell, Straße, Nr. 13/2 Neuburgstraße 2 / Hauptgebäude  
Ehem. Bauernhaus, heute Bäckerei, bedeutende Raumkante am Dorfplatz und zur Neuburgstraße; in Bezug zu den Gebäuden auf Flur Nr. 1 bes. wirtschaftl. Ausstrahlung auf die Umgebung. Fassaden im Rahmen der Dorferneuerung saniert.

- Festsetzung zur Grünordnung**
  - Baumbestand**  
Die entsprechend Planzeichen festgesetzten, bestehenden Laubbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen, von der dargestellten Lage kann abgewichen werden.
  - Gehölzpflanzungen**  
Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

- Artenschutz**
  - Die Entfernung von Gehölzen ist zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf zusätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
  - Bei Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen in Abstimmung mit der UNB durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu schützen.

- HINWEISE DURCH TEXT**
  - Denkmalpflege**  
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.
  - 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 mind. 25 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.
  - Wasserrecht**  
Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m am Kotbach, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.
  - Schutz von Gehölzen**  
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.
  - Emissionen / Immissionen**  
Mit temporären Emissionen und Immissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und der umliegenden Flächen ist zu rechnen. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße Kr RO 13 verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schallschutzmaßnahmen entlang der Kr RO 13 werden vom Landkreis nicht übernommen.
  - Leitungsstrassen**  
Im Planungsgebiet verlaufen Telekommunikationslinien. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge der Baumaßnahmen die vorhandenen Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. nicht beschädigt werden. 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 dies, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bómt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**PLANUNGSGRUNDLAGEN**  
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 2019  
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.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 16.06.2020 die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I" beschlossen.  
Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 29.10.2020 bis 01.12.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2020 bis 01.12.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.01.2021 die 12. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Oktober 2020 einschl. redaktioneller Änderungen als Satzung beschlossen.  
Feldkirchen-Westerham, den 13.01.2021  
(Siegel) Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
Feldkirchen-Westerham, den 19.01.2021  
(Siegel) Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der 12. Bebauungsplanänderung wurde am 20.01.2021 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 20.01.2021  
(Siegel) Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM  
Gemarkung Vagen

## 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

mit integrierter Grünordnung  
Flur Nrn. 13/2, 13/4, Gemarkung Vagen

Fassung: Entwurf Oktober 2020  
Planfassung zur Bekanntmachung Januar 2021  
Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000  
Planung

plg | Planungsgruppe Strasser  
Zweigstelle Rosenheim  
Format 765 / 580  
Kufsteiner Str. 87  
1. OG - Ost  
83022 Rosenheim  
RU/SHI/Kai  
Tel: 08031 / 30 425 -10  
rosenheim@plg-strasser.de  
BV 20840