

LAGEPLAN M 1 : 500



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),
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO vom 27.01.21, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplanes Nr. 77 "Neuburgstraße - 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 Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung**
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. 0,4
 Einzelhaus zulässig
WH6,0 Zulässige Wandhöhe [m] Höchstmaß, z.B. 6,0 m
 Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG
- Stellung der baulichen Anlagen**
 Vorgeschriebene Firstrichtung
- Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports**
 Flächen für Garagen und Carports
- Verkehrsfläche**
 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung
 Vorgeschriebene Einfahrt
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen

B HINWEISE UND KENNZEICHNUNG DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 138
- Verteilerkasten
- Kanal, unterirdisch
- 20kV-Leitung, unterirdisch, Lage angenähert nachrichtliche Übernahme EWG Vagen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 1.1 Der Geltungsbereich ist als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
 1.2 Im Dorfgebiet sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. sonstige Gewerbebetriebe,
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 1.3 Nicht zulässig sind:
 8. Gartenbaubetriebe,
 9. Tankstellen.
 1.4 Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Zulässige Grundfläche GRZ
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ ist im Planteil festgesetzt.
 Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet.
 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 bis zu 0,4 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße entsprechend Planeintrag liegen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 3.1 Bauweise
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.
 3.3 Untergeordnete Bauteile: Balkone, Laubengänge mit Aussentritten sowie Terrassen dürfen die Baugrenzen an max. 2 Gebäudeseiten bis zur Tiefe von 1,50m über die ganze Hauslänge überschreiten.
 3.4 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 1,50m erreichen. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig.
 3.5 Die Vorgaben des Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Abweichend zu Art. 6 Abs. 5 BayBO sind die erforderlichen Abstandsflächen entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude**
 4. Im Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**
 5.1 Garagen und Carports
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.
 5.2 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. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).

 5.3 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.
 5.4 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.
- 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 0,30 m.

7.0 Festsetzungen zur Grünordnung

- 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 Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- Gehölzpflanzungen
 Alle Pflanzungen sind aus klimagerechten, standortgerechten 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.

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.
- Hochwasserschutz**
 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 40 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 Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- 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 (TRENWU) 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.
- Leitungen und Kanäle**
 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 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 07.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Neuburgstraße" beschlossen.
 Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dez. 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2020 bis 19.01.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dezember 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2020 bis 19.01.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.02.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Dezember 2020 einschl. der redaktionellen Änderungen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 10.02.2021

 Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 02.03.2021

 Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 03.03.2021 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 03.03.2021

 Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
 LANDKREIS ROSENHEIM



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77
 mit integriertem Grünordnungsplan

"Neuburgstraße"

Flur Nr. 166/4, Gemarkung Vagen

FASSUNG: Entwurf Dezember 2020

Planfassung f. Bekanntm. Februar 2021

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 500

Planung

 185 044
 plg | Planungsgruppe Strasser
 Kufsteiner Str. 87 | Tel: 08031 / 30 425 -10
 1. OG - Ost | rosenheim@plg-strasser.de
 Zweigstelle Rosenheim | 83022 Rosenheim
 Format 765 / 550 | RU/DD | BV 20850

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.