LAGEPLAN M 1 : 1.000

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).

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.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 "Straßenland" (28.07.1992) einschließlich bisheriger Änderungen.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Straßenland"

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet WA

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,40 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,40

WH 6,50 — Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m

4. Bauweise, überbaube Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Spielanlagen / Spielplatz

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie zu Öffentliche Verkehrsflächen

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG

Fassaden mit erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Neu- und Erweiterungsbauten

8. Festsetzungen zur Grünordnung

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ein- / Durchgrünung des Quartiers

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

Nadelbäume Bestand, Lage angenähert, nach Ermessen sukzessives Austauschen gegen standortgerechte, bevorzugt heimische Laubbäume 2. bis 3. Ordnung, z.B. Ahorn in Sorten, Vogelbeere, Birne

Laubbäume Bestand, Lage angenähert, Ausfälle sind in gleicher Zahl durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen, ohne Standortbindung

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Öffentlicher Gehweg, Bestand

Baubestand, nicht eingemessen, Lage angenähert

Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge, z.B. 70 m

Bestehende Grundstücksgrenze

Maßzahl, in Meter, z.B. 8,00 m

2852/22 — Flurnummer, z.B. 2852/22

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs BPlan Nr. 20 "Straßenland"

Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Gehweg, Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.4 Nicht zugelassen sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe
- der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

2.2 Zulässige Grundfläche GRZ
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.

2.3 Zulässige Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.

Skizze:

Die OK.FFB.EG darf maximal 0,40 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.

3.0 Bauweise, überbaube Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Bauweise
Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO maximal an 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge bzw. -breite zulässig. Die Balkone müssen dreiseitig offen sein.

Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.

3.3 Erforderliche Abstandsflächen
Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe i.V.m. den festgesetzten Baugrenzen.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen: Firstrichtung
Der First ist parallel zur Traufseite der Gebäude mittig anzuordnen.

4.0 Flächen für Nebenanlagen

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

5.0 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Tiefgaragen, Stellplätze

5.1 Zahl der notwendigen Stellplätze
Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5.2 Flächen für Garagen / Carports
Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Vekehr: Garagen / Carports ist allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garagen- / Carporteinfahrt ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist 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).

Skizze:

Sofern Garagen aneinandergebaut werden, sind diese profilgleich zu errichten.

5.3 Flächen für Tiefgaragen
Tiefgaragen sind innerhalb der Bauräume zulässig. Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit mind. 0,6 m Boden zu überdecken.

5.4 Flächen für Stellplätze und Zufahrten
Flächen für private Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche allgemein zulässig. Auf den rückseitigen, straßenabgewandten Grundstücks- und Gartenflächen sind KFZ-Stellplätze zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen unzulässig, ausgenommen sind Bindungen an den Bestand.

Eine Einfriedung von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen (z.B. Besucherstellplätze) und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche offene und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

KFZ-Stellplätze (z. B. Besucherstellplätze) sind bevorzugt in wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen, wie zum Beispiel Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä. zu erstellen.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 6 Wohnungen Woh. begrenzt.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser sind je Gebäude jeweils 2 Woh. zulässig.

7.0 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG

7.1 Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile bei Neu- und Erweiterungsbauten
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom Abstand zur Fahrbahnmitte der Kr RO 2 folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen:

- Abstand Fahrbahnmitte Kr RO 2 > 50 m — $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
- Abstand Fahrbahnmitte Kr RO 2 > 30 ≤ 50 m — $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
- Abstand Fahrbahnmitte Kr RO 2 ≤ 30 m — $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

7.2 Grundrissorientierung bei Neu- und Erweiterungsbauten:
An den, entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Fassaden bzw. Gebäudeteilen sind, bei Neu- und Erweiterungsbauten, zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig.
Alternativ siehe folgende Pkt. a), b) oder Pkt. c).

a) Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) besitzt.
b) Vor dem zu öffnenden Fenster ist ein Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien / Laubengang, Wintergärten, schallgedämmte Schiebeläden für Schlafräume oder dergleichen) vorzusehen. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.
c) Sofern eine Maßnahme nach a) oder b) nachweislich nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage aus. gestattet werden.

8.0 Gestalterische Festsetzungen

Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden folgende gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen. Abweichungen im Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz werden toleriert.

8.1 Baukörper
Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

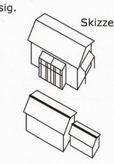
Doppelhaushälften und Hausgruppen sind first- und traufgleich zusammenzubauen. Sie sind in ihrer Dachform und -neigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

8.2 Fassadengestaltung
Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

8.3 Dachgestaltung
Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 27° zugelassen.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch andere Dachneigungen zulässig.
Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist eine transparente Eindeckung zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.

Skizze:



Untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhaus o.ä. müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

Korrespondierende Dachflächen, z.B. Garagen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

8.4 Dacheindeckung
Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialienauszuführen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

8.5 Dachaufbauten, -einschnitte, Giebel
Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziffn. 1, 2, 3 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig.

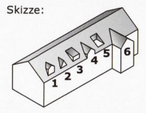
Zwerch- und Quergiebel (Risalit) entspr. Ziff. 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach"), sind je Gebäude einseitig zugelassen.

Die zulässige Giebelbreite wird für Einzelhäuser, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes, höchstens jedoch 5,00 m, begrenzt.

Für Doppel- und Reihenhäuser wird die zulässige Giebelbreite, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Sollte sich bei der Berechnung der zulässigen Giebelbreite ein Wert < 2,50 m ergeben, so wird eine Giebelbreite von 2,50 m zugelassen.

Die Dachneigung des Giebels darf allgemein um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

Skizze:



Bezeichnungen am Dach
1 Satteldach- / Giebelgaube
2 Dreiecksgaube
3 Schleppgaube
4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
5 Dacheinschnitt
6 Quergiebel (Risalit)

8.6 Dachüberstände
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m.
Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.

8.7 Solaranlagen / Photovoltaik
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

8.8 Einfriedungen
Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.

9.0 Festsetzungen zur Grünordnung

9.1 Baumbestand
Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte, zu erhaltende Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern.

Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Bestehende Nadelbäume sind nach eigenem Ermessen sukzessive gegen standortgerechte, bevorzugt heimische Laubbäume zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

9.2 Pflanzmaßnahmen
Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen oder zu erhalten. Davon ist 1 Laub- oder Obstbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße bzw. am Ortsrand zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind aus bevorzugt heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt. Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.
- Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: H, 3xv, StU16-18 cm
- Obstbäume: H, 3xv, StU12-14 cm
- Sträucher: vStr., 3-8Tr., Hoe100-150 cm

Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.

9.3 Vegetationsflächen zur (Vor-)Gartengestaltung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.
Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen/Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Stein- und Schottergärten o.ä. sind außerhalb der Erschließungsflächen nicht zulässig.

9.4 Fläche für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 40 % der festgesetzten Fläche mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Die gepflanzten Sträucher sind als naturnahe, freiwachsende Elemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölze auszubilden. Dabei sind mindestens 4 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standortgerechtes Gehölz zu pflanzen. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung.

9.5 Hecken
Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche.

10. Festsetzungen zum Artenschutz

10.1 Rodungsarbeiten
Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist 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 BNatSchG wird verwiesen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.

10.2 Abbrucharbeiten
Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Mitte März erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche
Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für die bauliche Hauptanlage dar, ausgenommen der festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Baugrenze.
Die, aus der zulässigen Grundflächenzahl GRZ resultierende Grundfläche GR stellt ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige GR durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (z. B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen u.a.) um bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).
Die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Soweit die zulässige GRZ / GR ein größeres Maß vorgibt als die Baugrenze, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Grundflächen baulicher Anlagen. Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GRZ / GR dient dies dem Planungsspielraum bzgl. der Lage des geplanten Gebäudes.

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 Bay. 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.

Denkmäler
Bodendenkmäler, die im Planungsgebiet bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD 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 sind daher bis 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 Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Wasserrecht
Das Planungsgebiet befindet sich in Teilen innerhalb des 60 m - Bereiches des Schierbaches. Diese Bereiche unterliegen damit 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.

Werbeanlagen
Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 m² sind über die Vorschrift des Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig, soweit sie nicht unter die im Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 12 BayBO genannten Werbeanlagen fallen. Auf die mögliche Genehmigungspflicht von Werbeanlagen nach dem Straßenverkehrsrecht entspr. Art. 56 Nr. 5 BayBO wird ausdrücklich hingewiesen.

Immissionsschutz
Für das Planungsgebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ing.-GmbH für Immissinsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising, mit Stand vom Oktober 2020, Ausgabe Februar 2021 erstellt.
Die Untersuchung bildet die Grundlage zu den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG.
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

Sanierungsfall: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche über einen nach Punkt 2.) der Festsetzung gekennzeichneten Fassade belüftet werden müssen, sind im Sanierungsfall mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage unter Beachtung der notwendigen Bauschalldämm-Maße nach Punkt 1.) der Festsetzung auszustatten.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert "C" angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1;-3) dB. Der Korrekturwert "C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w. Aufgrund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + C_{tr}$ die Anforderung erfüllen.

Landwirtschaft
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

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.

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 und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Versorgungsanlagen
Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist dem jeweiligen Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

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 August 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. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 12.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Straßenland" beschlossen.

   Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG in der Zeit vom 25.03.2021 bis 27.04.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2021 bis 27.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.05.2021 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom März 2021 einschl. redaktionell klarstellenden Ergänzungen als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 11.05.2021

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt:

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 11.06.2021

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 11.06.2021 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.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 11.06.2021

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Vagen

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20
mit integriertem Grünordnungsplan

"Straßenland"

FASSUNG:	Entwurf	März 2021
	Planfassung f. Bekanntm.	Juni 2021

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Format 1.135 / 850 mm
Kufsteiner Str. 87
83022 Rosenheim
RU/Kai
Tel: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

BV 20839