



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: 30. Juni 2023

## 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“

### Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

### **SATZUNG.**

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg" auch für diese Änderung soweit sie nicht mit der 12. Änderung angepasst worden sind. Die Ziffernfolge wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

■ ■ ■ Grenze der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.



vorgeschriebene Firstrichtung

**II**

zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, über dem 2. Vollgeschoss ist nur eine konstruktive Pfette zulässig.

## **SD** Satteldach

WH = 7,30m

z.B. max. Wandhöhe über Gelände talseitig

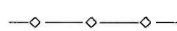


**Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.**

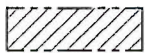
**(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)**

Maßnahme: geotechnisches Risikomanagement

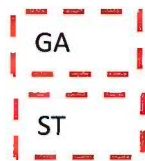
Der Sachverständige für Geotechnik muss zwingend bei der weiteren Planung der Baugrubensicherung, der erforderlichen Schichtwasserhaltung, der Gründung und der Abdichtung erdberührter Teile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung herangezogen werden.



Versorgungsleitung unterirdisch, die Art der Leitung wird im Plan näher bezeichnet



Flächen für Anpflanzgebot nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Flächen für Garagen

Flächen für Stellplätze



Bestehende, zu erhaltende Bäume



Maßangabe in Meter

### **Weitere Festsetzungen durch Text:**

#### **3. Gestaltung im beplanten Gebiet**

##### **3.1 Gelände und Höhenlage**

##### **3.1.3 Für Parzelle 35 gilt:**

Oberkante FFB im EG Bestandshaus wird auf 590,22 ~~597,32~~ müNN festgelegt.  
Die maximale Firsthöhe liegt bei 604,23 müNN.

Die Oberkante FFB EG Neubau wird auf 586,57müNN = OK FB Garage Bestand festgelegt.

##### **3.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

##### **3.2.2 ... Für Parzelle 35 gilt:**

Für das zusätzliche Wohnhaus ist ein Satteldach zulässig mit 15-20°  
Dachneigung.

##### **3.2.8 Bei der mit Anpflanzgebot belegten Fläche kann im Bereich des zusätzlichen Wohnhauses der Parzelle 35 auf hochwachsende heimische Laubbäume verzichtet werden und mit heimischen Sträucher gemäß Pflanzliste des Ursprungsbebauungsplanes begrünt werden.**

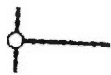
3.2.12 Für Parzelle 35 gilt:  
Oberkante Rohboden RB in der Garage wird bestandsbezogen auf 586,57  
594,17 müNN festgelegt.

#### 4. Weitere Festsetzungen

4.1 -----  
Zur Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Feldkirchen Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung. Aufgrund Gutachten ist das Wasser abzuleiten. Eine Versickerung ist nicht zulässig. Eine Ausweisung der notwendigen Fläche für eine Ableitung des Niederschlagswassers ist gemäß §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB durch Planzeichen erfolgt.

### HINWEISE

181/5 Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



Vorgeschlagener Baukörper



Abgrenzung rechtskräftiger Geltungsbereich  
Bebauungsplan Nr. 55 „Schäfererweg“



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11  
BauGB)



Biotopkartierung Bayern mit Biotophaupt Nr., Biotopteilflächen Nr. und  
Überschrift

#### **Stellplätze, Fahr- radabstellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

#### **Bodenmechanik, Grundwasser- haltung**

Wegen der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich sind bei der Bauwerksgründung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich und zur Sicherung der Bestandsgründung erforderlich.

Für die Gründungsarbeiten des Wohnhauses ist eine Schicht- und Tagwasserhaltung mit Drainagen und Pumpen vorzusehen. Die Ableitung des gesammelten Wassers hat fachgerecht zu erfolgen.

Aufgrund der Zuordnung des Bauvorhabens zur Geotechnischen Kategorie GK3 muss der Sachverständige für Geotechnik zwingend beratend bei der weiteren Planung der Baugrubensicherung, der



erforderlichen Schichtwasserhaltung, der Gründung und der Abdichtung erdberührter Bauteile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung herangezogen werden.

Sollten andere als die im Baugrundgutachten beschriebenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden oder sich die Planung ändern, so muss das Grundbaulabor München GmbH zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise unverzüglich informiert werden.

**Regenwasser-  
behandlung**

Für die Versickerung von Oberflächenwasser hat gemäß Baugrundgutachten und der Beschreibung vom Landesamt für Umwelt die Wassereinleitung zu unterbleiben. Die Behandlung von Niederschlagswasser ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

**Regenwasser-  
nutzung**

Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen. Eine negative Beeinflussung der Standsicherheit des Hanges ist zu vermeiden.

**hydrothermische  
Nutzung**

Nach Auskunft des Informationssystems Oberflächennahe Geothermie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist im Bereich des Baufelds der Bau von Erdwärmesonden bis ca. 100m möglich. Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden Erdwärmesonden in Bayern“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit“ in Zusammenarbeit mit dem Bundesverband Wärmepumpe e.V. Der Leitfaden „Oberflächennahe Geothermie“ aus der Reihe „UmweltWissen – Klima & Energie“ Bayerisches Landesamt für Umwelt ist zu beachten. Es muss aber zwingend eine Prüfung durch die zuständige Fachbehörde durchgeführt werden.

Eine hydrothermische Grundwassernutzung ist aufgrund der geologischen Situation auf dem Baufeld nicht möglich.

**Baumschutz**

Baumschutz wird in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ geregelt. Auf das beiliegende Infoblatt zum Baumschutz auf Baustellen wird verwiesen.

**Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen.

<b>Naturschutz</b>	Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.
<b>Geplante Baum-Pflanzungen</b>	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 Leitungen nicht behindert werden.
<b>Nebenanlagen</b>	Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind in Abstimmung mit dem Büro für Geotechnik zulässig.
<b>Gründung</b>	Das Merkblatt des Bauindustrieverbandes über die Vermeidung von Maschinenumstürzen im Spezialtiefbau ist zu beachten.
<b>Bodenbelastung</b>	Bei den Felduntersuchungen wurden oberflächennah künstlich aufgefüllte Böden festgestellt. Das im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Bodenmaterial ist zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250m <sup>3</sup> aufzuhalten. Die Deklaration des Materials hat gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren.
<b>Immissionen - Radon</b>	Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, welches vorrangig über die Bodenluft in Gebäude gelangt und dort die Raumluftkonzentration erhöht. Derzeit existieren in Deutschland keine gesetzlichen Grenzwerte. Aufgrund der nachgewiesenen gesundheitsschädigenden Wirkung hoher Konzentrationen von Radon (Erhöhung des Lungenkrebsrisikos) gibt es umfangreiche Empfehlungen zum Bau bzw. zur Sanierung von Gebäuden. Der Freistaat hat eine Karte zu Radon in der Bodenluft zusammengestellt.
<b>landwirtschaftliche Nutzung</b>	Die angrenzenden Grünlandflächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bedingt durch die Bearbeitung der Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen.
<b>Kampfmittel</b>	Vor Ausführung der Erdarbeiten und eventueller Spezialtiefbauarbeiten empfehlen wir für das Grundstück eine digitale Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchführen zu lassen. Bei einem positiven Befund hat eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst zu erfolgen. Ist ein Freimessen des Baufeldes im Vorfeld der Erdarbeiten nicht möglich, müssen die Aushubarbeiten durch einen Kampfmittelspezialisten gemäß §20 Spreng begleitet werden.
<b>Beweissicherung</b>	Die Durchführung einer bautechnische Beweissicherung der angrenzenden Wege und Straßen sowie der Nachbargebäude durch den Bauherrn wird empfohlen.

In der Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass bei einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit Arbeiten auf dem Nachbargrundstück der Beweis des ersten Anscheins dafürspricht, dass aufgetretene Schäden auf die Baumaßnahme zurückzuführen sind.

Feldkirchen- Westerham, den 06.07.2023



Johannes Zistl, 1. Bürgermeister



WerkStadt Architekten PartGmbB  
Architekten Innenarchitekt Stadtplaner  
Detter Kriesche-Pongratz Ranner-Grimm