



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 Bebauungsplanes Nr. 1 "Vagen Nord" (21.12.1987). Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

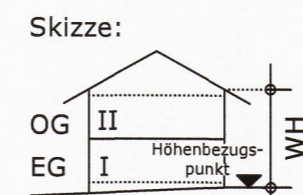
Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 3. Änderung. Die Zifferfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Vagen Nord"
- Maß der baulichen Nutzung**
WH 6,50 Zulässige Wandhöhe [m] entsprechend Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 6,50 m
- 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**
Ga/Ca Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
2 Woh. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend Planeintrag, z.B. 2 Wohnungen
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 Laub- / Obstbaum Bestand, Lage angenähert
 Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mDB STU 12-14 cm

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
 2. **Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Auf die Festsetzung der zulässigen Geschosflächenzahl GFZ und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.
 2.2 **Zulässige Grundfläche GRZ**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximal zulässige GRZ auf 0,4 begrenzt.
 2.3 **Zulässige Wandhöhe WH**
 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.
 Die OK.FFB.EG darf maximal 0,40 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.
3.0 Überbaubare Grundstücksflächen
 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer etc. bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.
 Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 40 m² je Grundstück nicht überschreiten.
 Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.
4.0 Nebenanlagen, Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze
 4.1 **Nebenanlagen**
 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ist allgemein auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zulässig.
 Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.



- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports**
 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen entsprechend Planeintrag und innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Stellplätze und Zufahrten**
 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 Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
 Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze im Straßenraum dürfen nicht eingefriedet werden.
 Alle Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird planteilbezogen festgesetzt.
- Gestalterische Festsetzungen**
 Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden folgende gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen.
 Die Genehmigung der im Folgenden definierten, möglichen Ausnahmen der gestalterischen Festsetzungen erfolgt durch die Gemeinde Feldkirchen-Westerham.
- Dachgestaltung**
 Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer und einer Dachneigung von 20° - 26° zugelassen.
 Abweichend dazu wird für das Anwesen Poschenweg 17 (Flur Nr. 305/2) eine zulässige Dachneigung von 40° - 45° festgesetzt.
 Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhäuser o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.
- Dachgauben, Quergiebel und Dachaufaltungen, Dacheinschnitte**
 Zwerch- und Kreuzgiebel (Ziff. 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach"), können zur Belichtung von Aufenthaltsräumen zugelassen werden. Die zulässige Giebelbreite ist je Gebäudesite, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 % von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich unter der Hauptfirstrinie angeordnet sein. Für das Grundstück Poschenweg 17 können Ausnahmen in Bezug auf Dachform und Ausmaß durch die Gemeinde zugelassen werden.
 Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziff. 1, 2, 3 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig. Für das Grundstück Poschenweg 17 können Schleppegauben einseitig ausnahmsweise durch die Gemeinde zugelassen werden.
 Skizze:
- Solar- / Photovoltaikanlagen**
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.
- Geländemodellierung / -veränderungen**
 Geländeänderungen sind bis zu 0,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. An der Straße ist das Gelände auf Höhe der Straße anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,0 m bis -0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren.
 Für das Baugrundstück Haunpoldstraße 6 (Flur Nr. 25/1) ist die Anlage von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen. Ab einer Ansichtshöhe von 1,0 m sind sie durch einen Versatz mit einer Tiefe von mind. 0,30 m zu gliedern. Stützmauern sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen. Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
 - Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern)
 - Zyklopen- und Quadermauerwerk
 - Drahtgitterkorbe (Gabionen), Befüllung mit Natursteinen
 Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungsteine sind nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sowie Drahtgitterkorbe sind aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung wünschenswert. Stützmauern sind mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen zu gestalten.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 7.1 **Baubestand**
 Bestehende, entsprechend Planzeichen gekennzeichnete Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden.
 7.2 **Gehölzpfanzungen**
 Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 regionstypischer Laubbäum bzw. Obstbaum zu erhalten bzw. zu pflanzen. Der im Planteil dargestellte Baumbestand bzw. Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Von der dargestellten Lage der Baumpflanzungen kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten und klimaresistenten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntblaubige Gehölze sowie alle Koniferen (Thuja, Fichten, Tannen u.a.) ist nicht zulässig.
- Festsetzungen zum Artenschutz**
 8.1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Baubestand, nicht eingemessen
- Baubestand, zur Disposition
- Erschließung geplant, vorgeschlagene Stellplätze
- Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG, einschl. Höhenangabe [m ü. NN], z.B. 524,92 m ü.NN
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 305/2
- Bestehendes Leitungsnetz, Schmutzwasser unterirdisch
- Schachtdeckel, Bestand, einschl. Bezeichnung, z.B. 7HPS0055

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

Überbaubare Grundstücksfläche / Grundflächenzahl GRZ
 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 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. Soweit die maximal zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, dient dies lediglich der Kompensation der Grundflächen der insgesamt nach § 19 BauNVO anzurechnenden baulichen Anlagen. Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GR / 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 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 Niederschlagswasserleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser. Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" August 2007, korrigierte Fassung August 2012 beachtet werden. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Immissionen
 Immissionen und Emissionen durch Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen sind ausdrücklich zu dulden.
Bodendenkmale
 Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen, von denen Baudenkmalmerkmale unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist. Allgemein unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gefahren durch Wasser
 Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sollten daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersechere 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.

Artenschutz
 Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.

Leitungsstrassen / Sparten
 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. Vor Beginn der Maßnahmen sind die entsprechenden Spartenpläne durch den Bauwerber eigenverantwortlich bei den einzelnen Spartenrägern abzufragen und entsprechend zu berücksichtigen.

Freiflächengestaltungsplan
 Mit jedem Bauantrag ist auf Grundlage des Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt*in) einzureichen. In diesem sind Angaben zu treffen über Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie Geländeprofil mit Höhen.

DIN- und sonstige Vorschriften
 Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumarkt 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 12.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Vagen Nord" für den Bereich Haunpoldstraße 6 beschlossen.
 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 16.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Vagen Nord" für den Bereich Poschenweg 17 beschlossen.
 Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom August 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauG in der Zeit vom 19.08.2020 bis 18.09.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom August 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 06.10.2020 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom August 2020 einschl. der beschlossenen redaktionellen Ergänzungen als Satzung beschlossen.
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 07.10.2020.....
 Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- Ausgegeben am 13.10.2020
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 13.10.2020.....
 Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 14.10.2020 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 14.10.2020.....
 Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit integriertem Grünordnungsplan

"Vagen Nord"
 Flur Nrn. 25/1, 305/2, 305/6, Gemarkung Vagen

FASSUNG:	Entwurf	August 2020
	Planfassung f. Bekanntm.	Oktober 2020
ZEICHNUNGSMASSSTAB:		M 1 : 500
Planung		
plg Planungsgruppe Strasser	Kufsteiner Str. 87 1. OG - Ost 83022 Rosenheim RU/Kai	Tel: 08031 / 30 425 -10 rosenheim@plg-strasser.de
		Format 950 / 580
		BV 20838