



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Planfassung zur Bekanntmachung Januar 2020

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Goldbachstraße“

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) 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. 9 "Goldbachstraße" auch für diese Änderung.

A. Festsetzungen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Goldbachstraße“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO



Zwingend festgesetzte Firstrichtung, Dachneigung 23- 27°

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 2 Vollgeschosse zulässig

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 1 Vollgeschoss zulässig

Private Anliegerstraße mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht



Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. auf den mit nebenstehendem Planzeichen belegten Flächen zulässig. Die Mindesttiefe von Zufahrten zwischen Garage, bzw. Carport beträgt 5.00 m. Park- und Zufahrtsflächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.



Bereich für Ein- und Ausfahrt



Grundstückszufahrt



Entlang des Goldbaches ist – abgesehen vom Standort für die Umformerstation – ein Streifen von mindestens 3 m Breite von jeder Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Zäune sind in diesem Bereich nicht gestattet. Festgelegt durch Gemeinderatsbeschuß vom 12.10.1967

B. Hinweise

181,

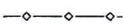
Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



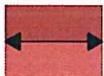
Telekommunikationsanlagen Bestand, unterirdisch



abzubrechender Bestand



vorgeschlagene Grundstücksgrenze neu



vorgeschlagene Bebauung

Regenwasser- behandlung

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, soweit möglich, im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBI Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" (All MBI Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können kostenlos unter

<https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

**Regenwasser-
nutzung**

Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Wasserrecht

Freigestellte Bauvorhaben, bzw. baugenehmigungsfreie Anlagen, die näher als 60m am Goldbach liegen, unterliegen einer Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes.

**Gefährdung
durch Grund-
und Hochwasser**

Auf das Merkblatt des Landratsamts Rosenheim für Bauvorhaben in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten wird verwiesen. Entsprechende hochwasserangepasste bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäude über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht, Ausführung der Keller wasserdicht, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) zum Schutz vor Eindringen von Grund- und Niederschlagswasser sind mit dem Bauantrag nachzuweisen. In diesem Zusammenhang verbieten sich Lichtgräben für die Belichtung höherwertiger Räume im Keller.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung und der Verzicht auf eine Ölheizung wird empfohlen.

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 BLD un verzüglich anzuzeigen.

**Geplante
Baum-
Pflanzungen**

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 Leitungen nicht behindert werden.

Feldkirchen- Westerham, den 14.01.2020



.....
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister



.....
Stefan Rossteuscher, Architekt



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Planfassung zur Bekanntmachung Januar 2020

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Goldbachstraße“

Anlass der Planung

Das Grundstück Flurnummer 181 der Gemarkung Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Goldbachstraße“ und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Grundstück Goldbachstraße 32 mit ca. 650 m² ist der Gebäudebestand mit geringfügiger Erweiterung in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Goldbachstraße festgesetzt. Die Höhenentwicklung ist festgelegt mit einer first- und traufgleichen Verlängerung, orientiert am Bestand.

Der Grundstückseigentümer beantragt mit Schreiben vom 12.02.2019 östlich des Bestandsgebäudes die Zulassung eines zweiten Gebäudes im Sinne einer flächenschonenden innerörtlichen Nachverdichtung.

Planungsgrundlagen

Die 10. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 9 "Goldbachstraße" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

Änderung des Bebauungsplanes

Es wird ein zusätzliches Baufenster auf der Osthälfte des Grundstückes mit ca. 380 m² festgesetzt, welches ein weiteres Wohnhaus erlaubt. Das Gebäude soll zweigeschossig mit einer Grundfläche von 9x7,50 m errichtet werden. Um zwischen dem Gebäudebestand und geplantem Neubau keine Abstandsfläche zu generieren wird ein Verbindungsbau errichtet, welcher als Eingangsbereich eingeschossig genutzt werden soll.

Die Garage soll zwischen Gebäude und Goldbachstraße errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück 181 selbst und nicht über die öffentliche Verkehrsfläche. Die bestehende Zufahrt Goldbachstraße 32 wird mit einer Mindestbreite von 3m parallel zur Goldbachstraße weitergeführt.

Die nördliche Garagenhälfte ist im Hinblick auf die Vermeidung einer Wandwirkung an der öffentlichen Verkehrsfläche als Carport auszubilden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Nordwesten des Grundstückes festgesetzt, um dem Gebäude eine größtmögliche Südausrichtung zu ermöglichen und störende Eingriffe in die Bachbegleitfläche des Goldbachs zu vermeiden. Im Sinne einer guten Anpassung an die Umgebung und Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarn wird ein Gebäude mit den maximalen Ausmaßen von 9m x 7,50 m zugelassen.

Für das Bestandsgebäude NR. 32 existiert Bestandsschutz nach Art 14 Abs. I GG. Durch Gemeinderatsbeschluss vom 12.10.1967 wurde festgelegt, dass entlang des Goldbachs – abgesehen vom Standort für die Umformerstation – ein Streifen von mindestens 3 m Breite

von jeder Bebauung freizuhalten ist. In der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO abweichend von diesem Beschluß bis 1 Meter an den Goldbach gelegt. Bei einem etwaigen Neubau beträgt die Baugrenze mindestens 3 m Abstand zum Goldbach.

Durch die Grundstücksteilung verändert sich die GRZ auch des bestehenden Wohngebäudes. In der nachfolgenden Berechnung wird die rechtlich festgesetzte GRZ für ein allgemeines Wohngebiet WA auf der Flur-Nr. 181 in der Planung für beide Wohnhäuser eingehalten.

Berechnung GRZ 0,4 allgemeines Wohngebiet

Grundstücksgröße Bestand 265 m² max. überbaubare GR: 0,4 x 265 = 106m²

Hauptanlage Bestand Annahme

Hauptgebäude Bestand 83 m²
 Terrasse 15 m²
Gesamtfläche Hauptanlage 98 m²

► **GRZ kann eingehalten werden,
 Guthaben: 8 m²**

Gemäß §19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden:

Nebenanlagen Bestand Annahme

Zufahrt geplantes Gebäude 14 m²
 Zufahrt Bestand Annahme 15 m²
 Zugang Bestand Annahme 5 m²
 Stellplätze Bestand Annahme 25 m²
Gesamtfläche Nebenanlagen 59 m²

106 m² x 0,5 = 53 m²
 53 m² + 8 m² (Guthaben) = 61 m²
59 m² < 61 m²
GRZ kann eingehalten werden!

 Grundstücksgröße geplantes Gebäude 383 m² max. überbaub. GR: 0,4 x 383 = 153,2 m²

Hauptanlage Neubau

Hauptgebäude 88 m²
 Terrasse 14 m²
Gesamtfläche Hauptanlage 102 m²

► **GRZ kann eingehalten werden,
 Guthaben: 51,2 m²**

Gemäß §19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden:

Nebenanlagen geplantes Gebäude

Zufahrt 36 m²
 Zugang 5 m²
 Garagen 36 m²
Gesamtfläche Nebenanlagen 77 m²

153,2 m² x 0,5 = 76,6 m²
 76,6 m² + 51,2 m² (Guthaben) = 127,8 m²
77 m² < 127,8 m²
GRZ kann eingehalten werden!

Ziel und Zweck der Planung

Eine Nachverdichtung zum Zweck der Flächenschonung im Außenbereich ist politisch gewünscht und im Gemeindebereich ein häufig verwendetes Mittel zur Wohnraumgewinnung. Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte GRZ von 0,4 kann eingehalten werden.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist durch bestehende Baukörper auf dem Grundstück an die öffentliche Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Belange des Artenschutzes §§ 44 BNatSchG

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist der Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, bei Höhlenbäumen auch dann nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Belange des Wasserrechts Art. 20 bayerisches Wassergesetz

Das Grundstück liegt unmittelbar am Goldbach. Für dieses Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Gefährdung im Hochwasserfall.

Nach Ermittlungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim ist auf diesem Grundstück mit Überflutungshöhen von mehreren Zentimetern und hohen Grundwasserständen, die zum Teil auch das Geländeniveau erreichen können, zu rechnen. Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. Die Hinweise für Gefährdung durch Grund- und Hochwasser sind zu beachten.

Feldkirchen- Westerham, den 14.01.2020



.....
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister



.....
Stefan Rossteuscher, Architekt