

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Feldkirchen Ost I“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: März 2019

Projekt: 17148

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Brannenburg

Mühlenstraße 20 a
83098 Brannenburg
Tel.: 08034/909959-0
brannenburg@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
M. Sc. Shuo Shi, Umweltplanung und Ingenieurökologie

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit	1
2.	Regional- und Landesplanung	1
3.	Geltungsbereich	2
4.	Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen; Alternativen	3
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.1.1	Baurecht.....	3
4.1.2	Tatsächliche Ausgangssituation	5
4.1.2.1	Baubestand und ausgeübte Nutzung.....	5
4.1.2.2	Verkehrerschließung	6
4.1.2.3	Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung.....	8
4.2	Planungsgrundlagen	11
4.3	Beabsichtigte Planung	11
4.4	Begründung der Festsetzung	11
4.4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	13
4.4.4	Baugestaltung	14
4.4.5	Öffentliche und private Verkehrsflächen.....	15
4.4.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
4.4.7	Geländemodellierung.....	16
4.4.8	Grünordnung.....	16
4.4.9	Lärmimmissionen	16
4.5	Auswirkungen der Planung	17
4.5.1	Orts- und Landschaftsbild	17
4.5.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	18
4.5.3	Verkehr	18
4.6.4	Immissionen	19
4.6.5	Technische Infrastruktur.....	19
4.6.6	Wasserwirtschaft	19
5.	Literatur- und Quellenverzeichnis	19

Anlass und Erforderlichkeit

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vertrat mit Beschluss vom 13.06.2017 die Auffassung, die Möglichkeit einer Nachverdichtung für die westlichen Grundstücke zwischen der Straße „Am Kellerberg“ und der St 2078 zu prüfen.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Feldkirchen Ost I“.

Im Bestand zeichnet sich mittlerweile ein Generationenwechsel ab. In diesem Zusammenhang wird nach Ausbaumöglichkeiten im Bestand gesucht. Zur Generierung von zusätzlichen Wohnungen bietet es sich an, die bestehende Höhenbegrenzung im rechtskräftigen Bebauungsplan E+D (Erdgeschoss + Kniestock 1,50 m) aufzuheben. Diese Begrenzung ist nicht mehr zeitgemäß und durch die Entwicklung im gesamten Ortsteil Feldkirchen überholt.

Entsprechend dem Alter und der Entwicklung des rechtskräftigen Bebauungsplans waren die Festsetzungen insgesamt zu überprüfen und der aktuellen Rechtslage anzupassen. Die Festsetzungen für diese 6. Bebauungsplanänderung werden somit neu gefasst. Der rechtskräftige Bebauungsplan (23.08.1966) bietet dafür keine Rechtsgrundlage mehr.

Die 6. Änderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird unterschritten.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Feldkirchen Ost I“ liegt aufgrund des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Regional- und Landesplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Feldkirchen-Westerham wird entsprechend dem LEP 2013 dem Verdichtungsraum Rosenheim in der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern zugeordnet (LEP 2013, Anhang 2 Strukturkarte). Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (LEP 2.2.7 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Es handelt sich hier um die klassische Innenentwicklung, da es sich um die Nachnutzung einer bereits jetzt baulich genutzten Fläche handelt. Die Überprüfung von Alternativstandorten scheidet aus, es handelt sich um die Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II.1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die Planung entspricht auch diesem Grundsatz. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung (Nachverdichtung) orientiert sich an der vorhandenen Raumstruktur und führt diese ressourcenschonend weiter. Nach der Begründung des RP zu B II.1 ist eine Siedlungsentwicklung vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich auf eine bereits bebaute Fläche. Neue, das heißt bislang nicht genutzte Flächen werden durch die Planung nicht beansprucht.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Auch diesem Ziel wird entsprochen.

Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt. Nach der Begründung des RP zu B II 3.1 ist eine Zersiedelung der Landschaft nur dann gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität oder Art übergebührlich gestört oder belastet wird. Verhindert werden sollen ungeordnete, (in sich) unzusammenhängende, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplante Baugebiete ohne bauliche Konzeption. Bei dem Plangebiet handelt es sich demgegenüber um eine bereits bebaute Fläche. Diese Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die vorhandene Siedlungsentwicklung fort.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Feldkirchen Ost I“ befindet sich geographisch im Randbereich des Ortsteiles Feldkirchen, nördlich der Rosenheimer Straße (Staatsstraße St 2078).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Anliegerstraße „Am Kellerberg“; Im Anschluss Wohnbebauung (WA)
Im Osten	Kommunal genutztes Nebengebäude; Anwesen mit gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung
Im Süden	Rosenheimer Straße (St 2078), im Anschluss landwirtschaftlich genutzte Freiflächen (Grünland- / Ackernutzung)
Im Westen	Einmündungsbereich Höhenrainer Straße (Kr RO 9) / ST 2078; Im Anschluss Wohnbebauung (WA)

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Feldkirchen Ost I“ umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Feldkirchen.

Art der Nutzung	Flur Nummer
Bebaute Grundstücke	164, 165, 165/2, 165/3, 151/3, 148/1
Unbebaute Flächen	keine
Erschließung	147/1 T, 1210 T (Rosenheimer Straße ST2078), 153 T (Kr RO 9)

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 1,19 ha auf (Abgrenzung siehe folgende Karte).

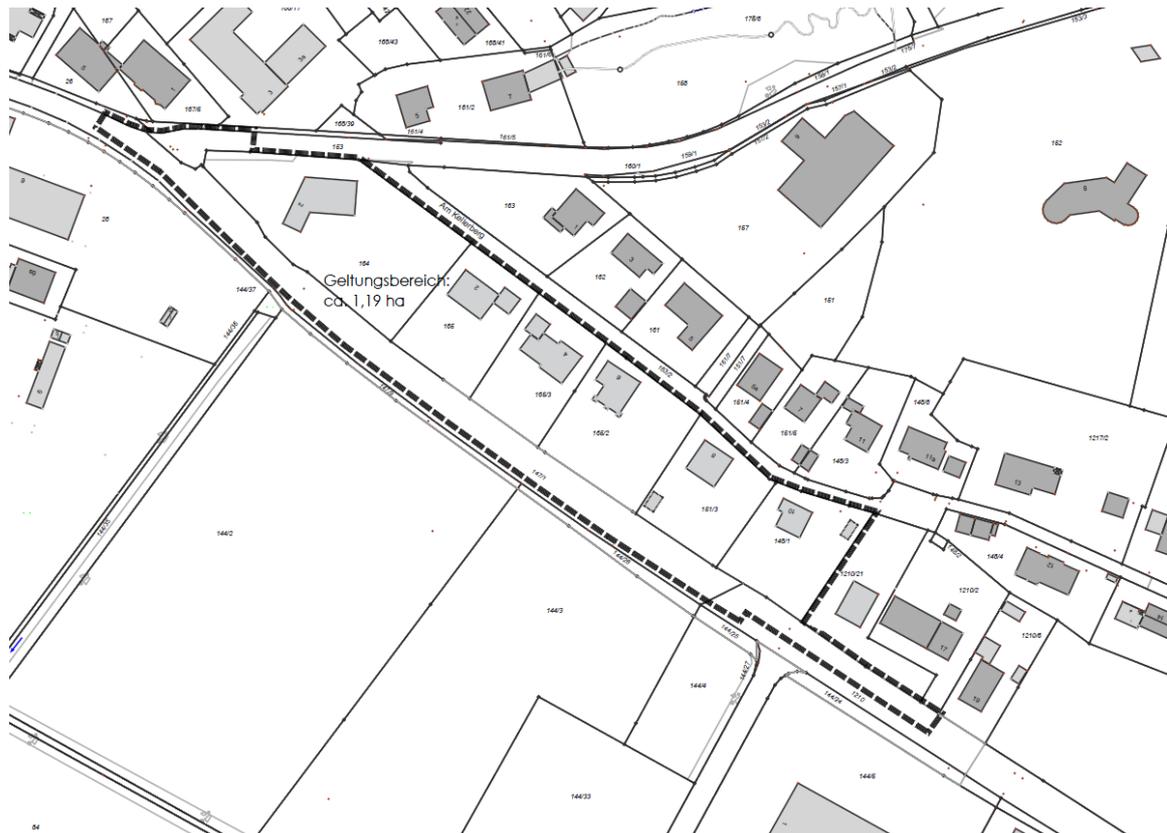


Abb. 1 Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Feldkirchen Ost I“, Ohne Maßstab

Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen; Alternativen

1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1.1 Baurecht

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (08.2016) ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche sowie als Ortsrandeingrünung dargestellt (siehe folgender Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

1.1.2 Tatsächliche Ausgangssituation

1.1.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung

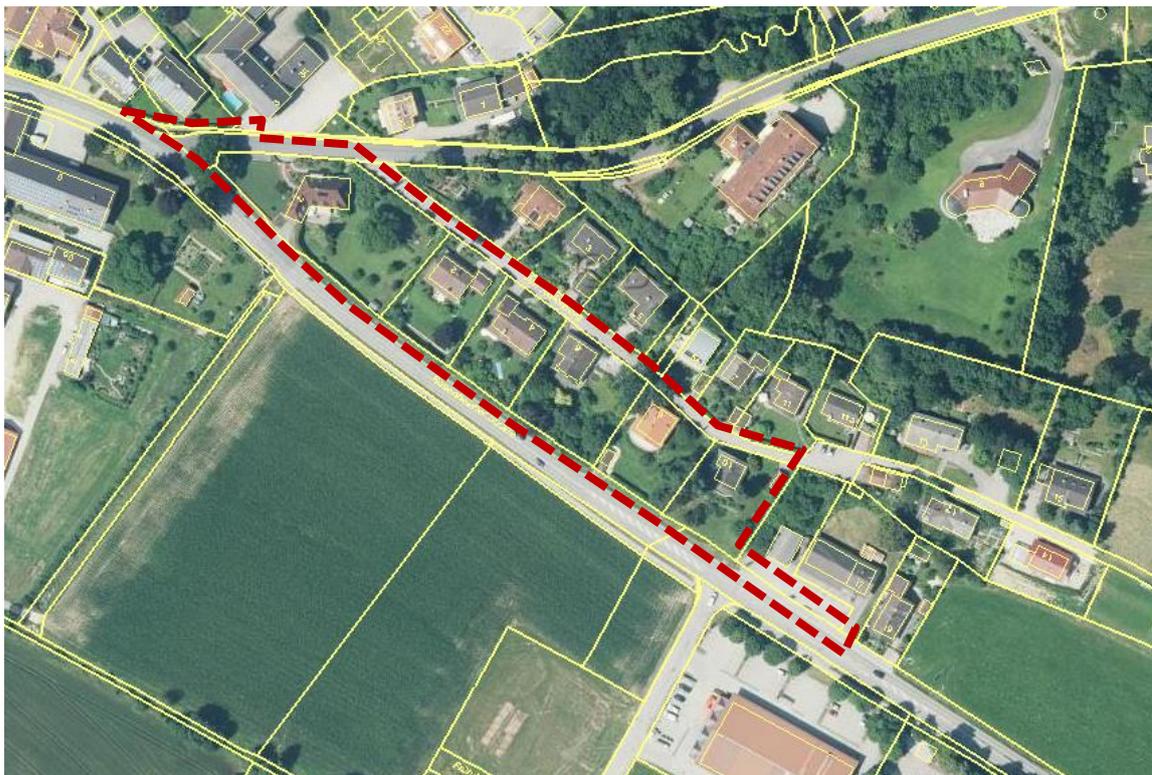


Abb. 4 Übersicht Luftbild mit Geltungsbereich (rot),
Quelle: Bayernatlas © 2018 StMFLH

Ohne Maßstab,

Das Gebiet wurde analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entwickelt. Die Hauslandschaft ist geprägt von Einzelhäusern.

Die Höhenentwicklung der Gebäude beträgt bis zu E + D. Das Dachgeschoss ist ein Kniestock-Geschoss entsprechend bisheriger Höhenbegrenzung. Das Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss des Gebäudes Höhenrainer Str. 2 wurde analog der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans entwickelt. Untergeschosse mit Teilwohnnutzung befinden sich in den Gebäuden auf Flur Nr. 164, 165, 165/3 165/2.

Das zu überplanende Gebiet ist bereits bebaut.

Die allgemein vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Ausnahme ist das Walmdach mit Dachgauben des Gebäudes Höhenrainer Str. 2. Bei diesem Gebäude im südwestlichen Bereich handelt sich um ein ehemaliges Rathaus der Gemeinde, welches überwiegend zum Wohnen und durch Büro freier Berufe genutzt wird, wobei das Wohnen ein deutliches Gewicht einnimmt.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

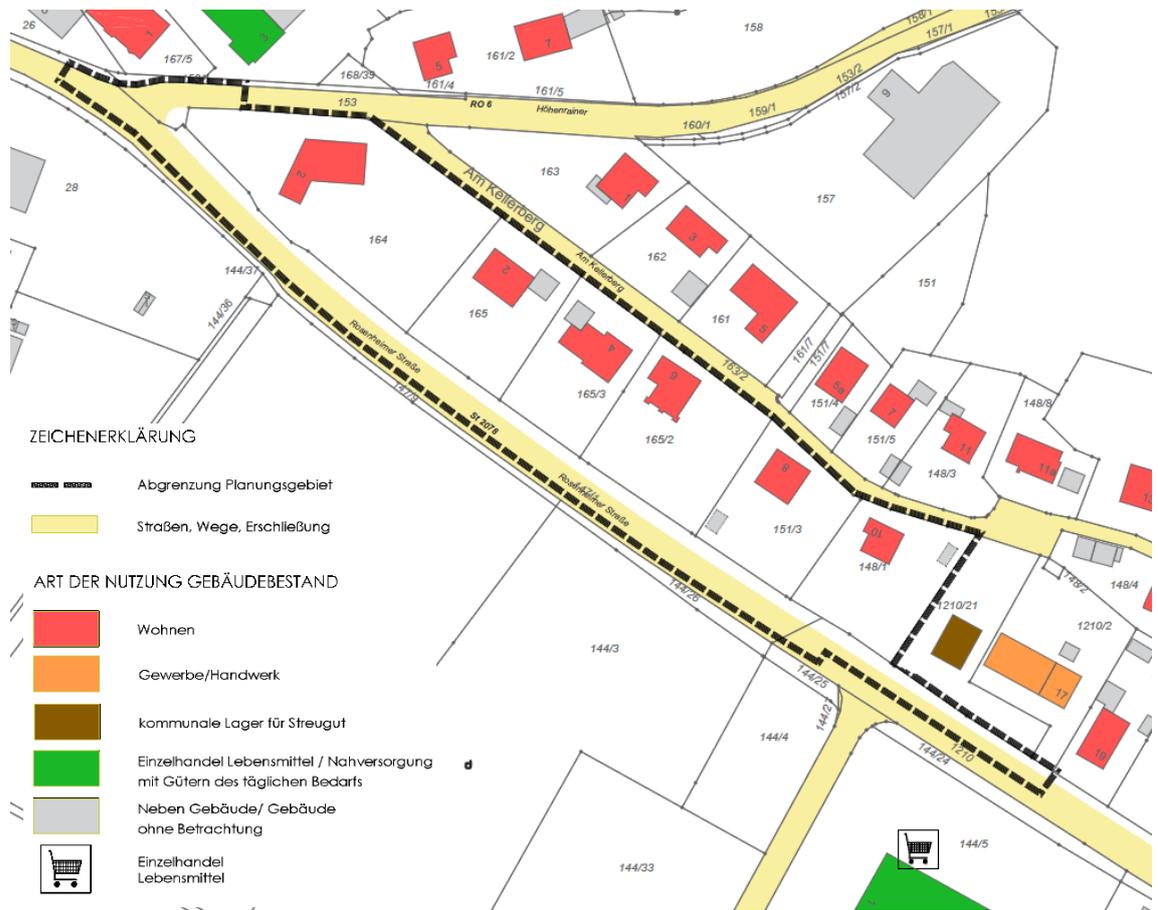


Abb. 5 Karte Art der Nutzung Gebäudebestand,

Ohne Maßstab



Abb.6 Am Kellerberg Nr.10 (EG+DG),



Abb.7 Höhenrainer Str. 2 (EG+OG+UG),

1.1.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist bislang nördlich über die Straße „Am Kellerberg“ erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausgebaut. Die Straße „Am Kellerberg“ endet am östlichen Ortsrand. Das Verkehrsaufkommen ist ausschließlich von Anliegerverkehr bestimmt.

Als überörtliche Verkehrsverbindung tangiert die Rosenheimer Straße (St2078) das Untersuchungsgebiet im Süden. Der Fuß-/ Radweg entlang der Staatstraße ist durch Straßenbegleitgrün gesichert. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV-Werte) im Abschnitt zwischen Feldkirchen-Westerham (K2) und Bruckmühl (K8) der ST 2078 wurde im Jahr 2015 bemessen: Kfz-Gesamtverkehr (Kfz/24h): 11767, Schwerverkehr (Kfz/24h): 941, Leichtverkehr(Kfz/24h): 10826 (Datenquelle: Bayerisches Straßeninformationssystem, 2015).

Das Verkehrsaufkommen der St 2078 wird als hoch eingestuft.

Westlich des Gebiets verläuft die Höhenrainer Straße (Kr RO6), als gemeindliche und regionale Verbindung in Richtung Großhöhenrain.

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV angeschlossen. Die nächste Haltestelle des ÖPNV ist ca. 100 m westlich entfernt. Das Gebiet ist auch an das örtliche und überörtliche Radwegnetz angebunden.

ANBAUVERBOTSZONE

Die anbaufreie Zone zur St 2078 ist mit 15 m vom Straßenrand festgelegt.

Die Garagen und Stellplätze sind den Wohngebäuden meist direkt der Bergseite zugeordnet (Am Kellerberg). Auf den Flur Nr.164 und 151/3 befinden sich Zufahrten von den südlichen Garagen zur Staatstraße St 2078.

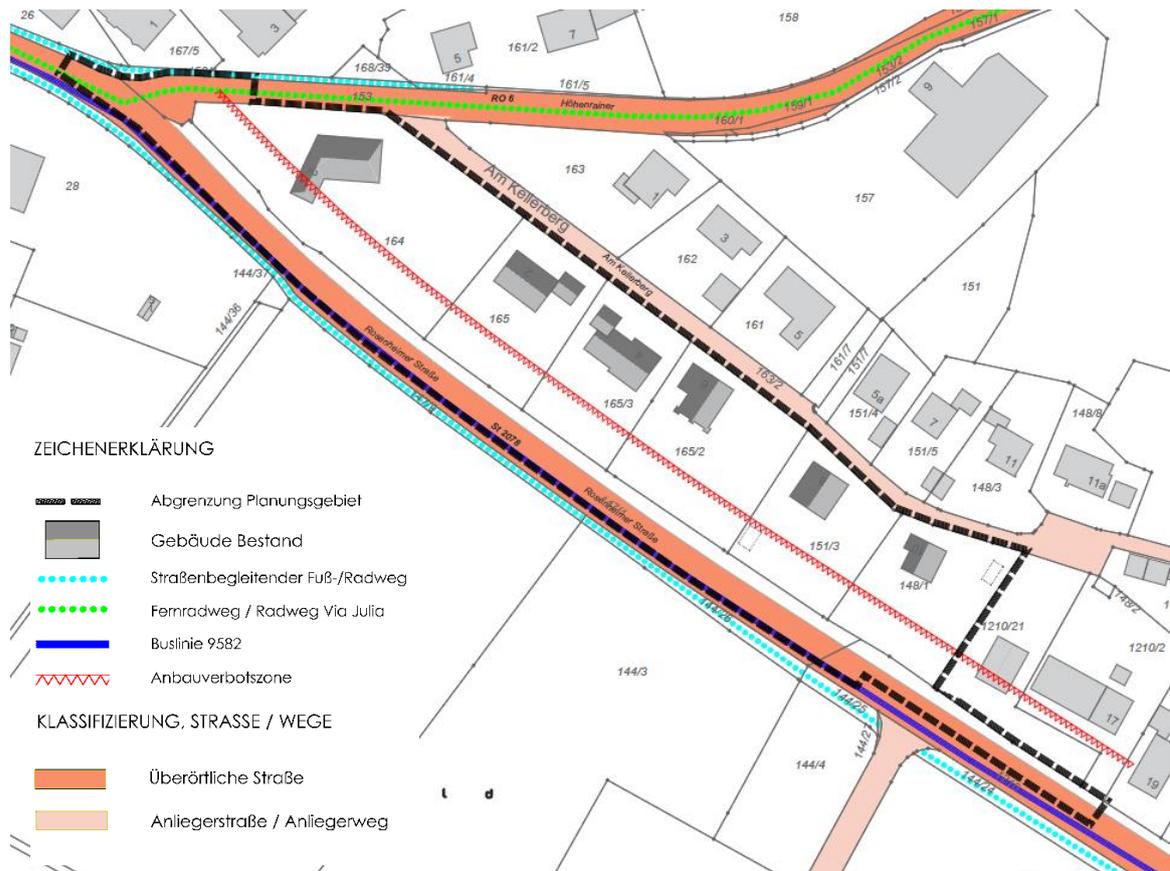


Abb.8 Karte Verkehr Bestand,

Ohne Maßstab



Abb. 9 Zufahrtbereich
(Höhenrainer Str. 2)



Abb. 10 Hauptgebäude und Garage
(Am Kellerberg 8)

1.1.2.3 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

HÖHENLAGE / TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von etwa 599 m ü. NN auf ca. 549 m ü. NN in Nord-Süd Richtung. Die Höhenpunkte sind durch das Ingenieurbüro Angermaier & Günther (Angermaier & Günther, Eichbichlstr. 9, 83071 Stephanskirchen) im November 2017 aufgenommen worden.

Bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude besteht der Bestand im Untersuchungsgebiet überwiegend aus zwei Vollgeschossen. An der Bergseite liegt die Zufahrt zur Garage auf etwa der gleichen Höhe wie die Straße. Die Eingangsbereiche sind meisten durch Treppen gestaltet.



Abb. 11 Eingangsbereich, Am Kellerberg 2



Abb. 12 Zufahrt a.d. Talseite, Am Kellerberg 2



Abb. 13 Eingangsbereich zur Terrasse / EG, Am Kellerberg 6



Abb. 14 Zufahrtsbereich, Am Kellerberg 6



Abb. 15 Eingangsbereich zum EG, Am Kellerberg 10

HYDRO-GEOLOGIE/HOCHWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des wassersensiblen Bereiches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote).

Nach den aktuell vorliegenden Daten liegt das Planungsgebiet nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.



Abb. 16 Wassersensibler Bereich mit Planungsgebiet, Quelle: BayernAtlas © 2018 StMFLH

NATURSCHUTZ

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

GRÜNODRNRUNG / GEHÖLZBESTAND

Das Planungsgebiet weist einige erhaltenswerte Solitärgehölze (Bäume) auf. Diese sind aus der folgenden Karte ersichtlich.

Die bebauten Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet.

Im Einmündungsbereich der Höhenrainer Straße befindet sich eine dominierende Eiche. Die sogenannte Luitpoldeiche ist das besondere landschaftlichere Merkmal im Gebiet. Im FNP der Gemeinde wird sie als Naturdenkmal verschlagen. Auf Flur Nr. 151/3 befindet sich ein ortsbildprägendes Solitärgehölz (Stiel-Eiche – *Quercus robur*), das ebenfalls als besonders erhaltenswert eingestuft wird.

Einfriedungen zur Staatstraße sind teilweise in Form von Hecken gestaltet (teilweise bis 2 m Höhe). An anderen Stellen weisen die Einfriedungen zur Staatstraße verschiedene Formen von Mauern, Holzzäunen oder Gehölzen/Sträuchern auf.



Abb. 17 Karte Freianlage Bestand,

Ohne Maßstab



Abb. 18 Heckenbestand auf Flur Nrn. 164, 165 an der Seite zur Staatsstraße



Abb. 19 Heckenbestand auf Flur Nr. 151/3 an der Seite zur Staatsstraße



Abb. 20 Sträucher und Gehölze auf Flur Nr. 165/2



Abb. 21 Holzzäune auf Flur Nr. 148/1 an der Seite zur Staatsstraße

1.2 Planungsgrundlagen

- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (2016)
- Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 09.05.2017
- Planteil Urplan der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Feldkirchen Ost“ (23.08.1966) und Satzungstext
- Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme, Ingenieurbüro Angermaier & Günther, Eichbichlstr. 9, 83071 Stephanskirchen, 14.12.2017
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Oberer Graben 3a, 85354 Freising, August 2018
- Digitale Flurkarte, Maßstab 1:1.000, Stand August 2017

1.3 Beabsichtigte Planung

Auslösende Faktoren für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Feldkirchen Ost I“ sind:

- Geordnete maßstäbliche bauliche Entwicklung.
- Bedarfsorientierte maßstäbliche Weiterentwicklung der Innenraumbebauung, unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- Die Höhenentwicklung im überplanten Bereich soll zur Wahrung des Gebietscharakters und im Hinblick auf die Ortsrandsituation begrenzt werden.
- Erschließung von Garagen über die Staatstraße St 2078, nur vorwärts erlaubtes Einfahren in die St 2078.
- Gewährleistung der Vorgabe von gesunden Wohnverhältnissen (Schallschutz).

Für die bebauten Grundstücke liegt der Entwicklungsspielraum in der Sicherung der bestehenden Baustruktur, im Umbau und der maßvollen Erweiterung des Baubestandes.

Entsprechend dem Alter und der Entwicklung des rechtskräftigen Bebauungsplans waren die Festsetzungen insgesamt zu überprüfen und der aktuellen Rechtslage anzupassen.

1.4 Begründung der Festsetzung

Die Festsetzungen für diese 6. Bebauungsplanänderung werden neu gefasst. Der rechtskräftige Bebauungsplan (23.08.1966) bietet dafür keine Rechtsgrundlage mehr.

Die 6. Änderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.30.

Die nachfolgende Begründung der Festsetzungen bezieht sich auf die Abweichungen und Änderungen.

1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zu überplanenden Grundstücke werden auf Grund der vorhandenen bzw. zu erwartenden Nutzung und in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Feldkirchen Ost I“ als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Aufgrund der dezentralen Lage, der beengten Verkehrsflächen und insbesondere der mangelnden Fläche für Stellplätze werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Entsprechend der beengten öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Begegnungsverkehr auf der Straße „Am Kellerberg“ nur eingeschränkt möglich. Aus oben genannten Gründen und auf Grund des umgebenden Gebietscharakters wird die Nutzung als Arbeiterunterkunft bzw. Boardinghaus ausgeschlossen. Aus gleichen Gründen werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen*) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das entspricht auch der bisherigen Entwicklung. Auf weitere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung i. S. des § 1 BauNVO wird verzichtet. Entsprechend der bisherigen Entwicklung, der noch verfügbaren Bauflächen und zulässigen überbaubaren Grundflächen sieht die Gemeinde Feldkirchen-Westerham für das Baugebiet keinen weiteren Regelungsbedarf.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet durch folgende Parameter bestimmt:

- die zulässige Grundflächenzahl GRZ,
- die zulässige Wandhöhe WH gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

Zur Schaffung von Wohnbauflächen im Innenbereich wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO in Anbetracht eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.V.m. § 17 BauNVO mit 0,40 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Summe aller baulichen Anlagen, resultierend aus Baubestand und Ergänzung festgesetzt. Die geplante bauliche Nachverdichtung fügt sich maßstäblich in die bebaute Umgebung ein.

Die durch die topographischen Zwänge bedingten relativ hohen Flächenanteile für Zufahrten im Bestand werden berücksichtigt. Entwicklungsspielräume innerhalb der Baugrenzen sind berücksichtigt.

Berechnungsbeispiel Grundfläche GRZ (Flur Nr. 165/2)

Zulässige Grundfläche GR (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl:	GRZ 0,40
Grundstücksgröße:	ca. 1.497 m ²
hier Bauland:	ca. 1.303 m²,
private Grünfläche (festgesetzt):	ca. 194 m ²
→ zulässige Grundfläche GR:	$0,40 * 1.303 \text{ m}^2 =$ ca. 522 m²

Die zulässige Grundfläche darf entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 v. H. überschritten werden (höchstens jedoch bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8).

→ Zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen
gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO [m²]: $522 * 50 \text{ v. H.} =$ **ca. 261 m²**

Die maximal zulässige Summe der Grundflächen aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen beträgt demnach: $522 \text{ m}^2 + 261 \text{ m}^2 =$ **ca. 783 m²**

Kontrollrechnung GRZ: $783 \text{ m}^2 / 1.303 \text{ m}^2 =$ **GRZ 0,60 (< 0,80)**

Berechnungsbeispiel Grundfläche GRBedarf Hauptanlage [m²]

Annahme Hauptanlage	ca. 325
Terrasse, etc.	ca. 125
	ca. 450
	(< 522)

Bedarf sonstiger baulicher Anlagen [m²]

Erschließung, Zufahrten,	ca. 150
Garage, Stellplätze	ca. 120
	ca. 270

Summe aller baulichen Anlagen gem. § 19BauNVO [m²]:

Hauptanlage	ca. 450
Sonst. baul. Anlagen	ca. 270
	ca. 720 (< 783)

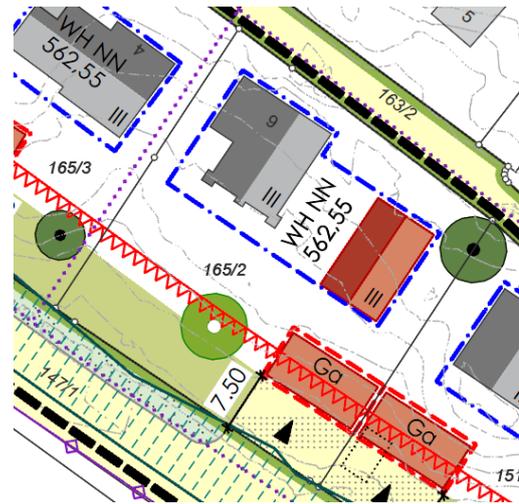


Abb. 22 Auszug aus dem Bebauungsplan, Ohne Maßstab

ZULÄSSIGE WANDHÖHE WH BEZOGEN AUF NN

Für die betreffenden Baufenster wird, zur Flexibilität ggf. versetzter Geschosebenen in Verbindung mit einer harmonischen Einbindung in die Umgebung, die zulässige Wandhöhe im Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut auf NN (Normal Null) bezogen festgesetzt. Die Definition von OK.FFB.EG ist entbehrlich. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist mit der Wandhöhenobergrenze auf NN eindeutig bestimmt.

Die Höhenlage der Gebäude (Bezugshöhen) ist neu geregelt. Die bisherige Festsetzung unter den gestalterischen Festsetzungen ist überholt.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt zwar nicht im unmittelbaren Überschwemmungsbereich eines Oberflächengewässers, aber Sturzfluten können als Folge von Starkniederschlägen grundsätzlich überall auftreten. Die Erfahrungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke durch Sturzfluten flächig überflutet werden.

Um Überflutungsschäden zu verringern soll die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude (OK.RF.EG) mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. anstehendem Gelände liegen.

Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE

Auch die bisherige Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und des Dachgeschosses sowie Kniestockhöhe wird durch die aktuelle Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse ersetzt.

Die Obergrenze der Höhenentwicklung der Gebäudezeile im Geltungsbereich sind drei Vollgeschossen (Hanggeschoss + Erdgeschoss + Obergeschoss).

1.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Die Baugrenze definiert, unabhängig von der festgesetzten GRZ, das absolute Maß der überbaubaren Grundstücksflächen, abgesehen von den zulässigen Überschreitungen für die gebiets- und landschaftstypischen Bauteile.

Überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche die zulässige GRZ, stellt dies lediglich einen Spielraum für die Lage des Gebäudes dar.

An der Überschreitungsregelung für untergeordnete Anbauten wird wie bisher festgehalten. Die Begrenzung der Abmessungen soll sicherstellen, dass sich die Anbauteile dem Baukörper unterordnen.

Die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Das ist insbesondere bei Umbauten im Bestand in Verbindung mit der erweiterten zulässigen Wandhöhe von Belang.

Im Baubestand der Flur Nrn. 165/2, 151/3 und 148/1 sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten.

Die Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz, in den Bestand wird nicht eingegriffen. Die Baugrenzen wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes bzw. des Abstandsflächenrechts so festgesetzt, dass die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bei Abbruch und Wiederaufbau eingehalten werden.

Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

Ein Teil des Gebäudes auf Flur Nrn. 164 liegt in der Anbauverbotszone und besitzt Bestandsschutz. Auch ein Neubau an dieser Stelle ist zulässig.

BAUWEISE

Für den Geltungsbereich wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser. Das entspricht der Charakteristik des Gebiets und der Umgebung.

Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet. Das Gebiet weist auch bisher keine Regelmäßigkeit in der Dachausrichtung auf.

1.4.4 Baugestaltung

DACHFORM

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets und der Lage im Ortsrandbereich wird bei Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft des geplanten Wohnquartiers zu vermeiden.

Flach geneigte Satteldächer sind prägend für die Hauslandschaft der Region. Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 24°-28° begrenzt. Die Dächer für Garagen und Carports sind auf die Dachausrichtung der Hauptanlagen anzupassen. Für die Garagenbauten, die ganz oder teilweise unter der Erdoberfläche liegen, sind Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind zu überdecken und zu begrünen.

Das ortsbildprägende Gebäude mit Walmdach auf Flur Nr. 164 unterliegt dem Bestandsschutz, bei einer Erneuerung des Gebäudes ist das Walmdach mit der entsprechenden Dachneigung oder ein Satteldach zulässig.

DACHGESTALTUNG GARAGEN

Zur Gewährleistung einer Einbindung der geplanten Garagen in die vorhandene Topographie sind bergseitig eingebundene Garagen mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Für freistehende Garagen sind Satteldächer auszuführen.

DACHEINDECKUNG

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Glänzende oder reflektierende Materialien für Dach- und Gebäudehüllflächen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

Eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erfordert Sensibilität in Bezug auf Wand- und Dachgestaltung und Zurückhaltung bei Farb- und Materialwahl.

DACHGAUBEN, QUERGIEBEL UND DACHAUFFALTUNGEN, DACHEINSCHNITTE

Quergiebel sind in begrenzten Abmessungen für alle Hauptgebäude zugelassen, sie dürfen im Verhältnis max 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Andere Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft unzulässig. Dachdurchdringungen durch Anbauteile sind ebenfalls nicht gewünscht.

Die Dachgauben der Bebauung auf den Flur Nr. 164 unterliegen dem Bestandsschutz, bei einer Erneuerung des Gebäudes sind diese ebenfalls zulässig.

DACHÜBERSTÄNDE

Die Dachüberstände sind bestandbezogen festgesetzt.

PHOTOVOLTAIKANLAGEN U. SONNENKOLLEKTOREN

Auf Grund der nachhaltigen Energienutzung sind Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren auf den Dächern zulässig, aus ortsgestalterischen Gründen ist eine Aufständigung unzulässig.

FASSADENGESTALTUNG

In der Umgebung ist die Fassadengestaltung von natürlichen Baustoffen, wie Putz und Holz geprägt. Alternative Materialkomponenten sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind reflektierende Materialien und grelle Farbanstriche aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

EINFRIEDUNGEN

Die Zaunhöhe wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Feldkirchen Ost I“, in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen mit max. 1,2 m über Straßenoberkante bzw. Gelände festgesetzt.

1.4.5 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Grundstückszufahrten von der Staatsstraße sind so zu gestalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet sind. Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass Rangiervorgänge ausschließlich innerhalb der Grundstücke stattfinden. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist es wichtig, dass die Anzahl der direkten Zufahrten möglichst geringgehalten werden. Außer den im Planteil vorgeschriebenen Zufahrten, sind weitere Zufahrten von der Staatsstraße nicht zulässig.

Da Fahrzeuge nur vorwärts in die St 2078 einfahren dürfen und auch nur vorwärts die St 2078 verlassen dürfen wird zum Rangieren eine ausreichende Fläche auf den Grundstücken benötigt. Dafür wird der Mindestabstand zwischen Grundstücksgrenze und Garage auf mind. 7,50 erweitert.

1.4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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, zur ausreichenden Deckung des Stellplatzbedarfes und zur Vermeidung von Behinderungen im öffentlichen Straßenraum, für jede Wohneinheit mindestens 2 KFZ - Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Zur Entlastung der Straße am Kellerberg sind Garagen auch talseitig an der Aiblinger Straße (ST 2078) zulässig.

Garagen sind wie bisher zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und Einschränkung der Versiegelung nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Auch innerhalb der Anbauverbotszone sind Garagen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs auf der Flur Nrn. 148/1 ist eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Die Tiefgarage ist zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und Einschränkung der Versiegelung nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Flächen für KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze und Zufahrten, sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushaltes sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt begrünenden Belägen auszuführen.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagen ist allgemein ein Aufstellraum von mind. 5,00 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Eine Einfriedung ist unzulässig.

1.4.7 Geländemodellierung

Zur Gewährleistung einer Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen etc. begrenzt und sind im Planungsgebiet allgemein lediglich in geringem Umfang zugelassen. Geländeveränderungen sind grundsätzlich weich zu modellieren. An den Gebäuden ist das Gelände auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG anzugleichen. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen oder Stützmauern mit einer Höhe von höchstens 1,0 m zu modellieren.

1.4.8 Grünordnung

Markante Obst- und sonstige heimische Laubbäume sind als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wird kein Regelungsbedarf gesehen.

Für die bebauten Grundstücke und die noch nicht bebauten Freibereiche ist ein Mindestpflanzgebot festgesetzt. Die Pflanzgebote stehen im Kontext mit der baulichen und naturräumlichen Umgebung. Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden (autochthones Pflanzenmaterial).

Die Flächen innerhalb der Anbauverbotszone Staatstraße werden als private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild festgesetzt.

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

1.4.9 Lärmimmissionen

Für das Planungsgebiet wurde im August 2018 ein schalltechnisches Gutachten durch C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising erstellt, mit folgendem Ergebnis:

„Mit der 6.Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan größere Bauräume zugelassen. Das Plangebiet wird unverändert als WA festgesetzt ist bereits weitgehend bebaut und steht im Einflussbereich der Höhenrainer Straße (RO6) im Norden und der Rosenheimer Straße (ST 2078) im Südwesten. In Bezug auf die angrenzenden Gewerbeflächen ergibt sich durch die 6.ÄBP30 keine Änderung, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten für die Betriebe und Anlagen bereits heute.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr ermittelt und beurteilt (CHC-Pr.Nr. 1736 – 2018, Stand 25.06.2018).

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert.

In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nur an der straßenabgewandten Nordfassade durchgängig eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall bei bis zu 68 dB(A) tagsüber und 61 dB(A) nachts.

Da ein aktiver Schallschutz entlang der Anbauverbotszone städtebaulich nicht vertretbar ist und die dichte Hangbegrünung erhalten bleiben soll. Die Umsetzung von Maßnahmen an der ST 2078 wie Geschwindigkeitsreduzierung oder lärmindernder Fahrbahnbelag nicht der Gemeinde obliegen wird für die Neubauten ein baulicher Schallschutz festgesetzt.

Damit wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.“ (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 2018)

1.5 Auswirkungen der Planung

Diese 6. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Von den bisherigen Zielen weicht diese 6. Bebauungsplanänderung im Wesentlichen von folgenden Punkten ab:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Anhebung der zulässigen Wandhöhe.
- Anhebung der zulässigen Dachneigung.
- Nachverdichtung der bebauten Grundstücke.
- Erschließung zur Staatstraße St 2078.
- Lärmimmissionsschutz.

Der Geltungsbereich des Baugebiets wird beibehalten. Es werden keine neuen Bauflächen einbezogen. In die ausgeübte Nutzung wird nicht eingegriffen.

1.5.1 Orts- und Landschaftsbild

Eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durch- und Eingrünung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das Mindestmaß werden als Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere gewertet (Kompensationsmaßnahmen).

1.5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Der Vorhabenbereich liegt in der kontinentalen biogeographischen Region (FFH-Richtlinie, BfN 2007). Das Plangebiet liegt nach Meynen & Schmithüsen (1953) im Naturraum 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“.

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner neuen Ausweisung von Bauflächen. Markante Solitärbäume und Gehölzbereiche, die Lebensraumpotential für Vögel und Fledermäuse aufweisen, sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Durch den Erhalt der Bestandsbäume ist kein Verlust von Quartieren zu erwarten. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind von der Planung nicht betroffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 – Gebiete, FFH- und VS-Richtlinien) und Waldflächen sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Um ggf. erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren zu vermeiden, insb. die Tötung nicht zur Flucht fähiger Entwicklungsstadien (z.B. Jungvögel) und um die Zerstörung gegenwärtig genutzter Vogelnester zu vermeiden sind Rodungsarbeiten nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf zusätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.

1.5.3 Verkehr

Diese Änderungen dienen der Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich und zur Schonung von Außenbereichsflächen. In der Folge ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, das aber ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

4.6.4 Immissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen stehen bei Realisierung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen der Planung nicht entgegen.

Die Planung führt nicht zu einem unverträglichen Nutzungskonflikt mit den Immissionen der angrenzenden Straße sowie der weiteren maßgeblichen Emissionsquellen.

4.6.5 Technische Infrastruktur

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Trinkwasserversorgung:	Gemeindliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Ortsteiles Feldolling geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Elektrische Energie:	Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor
Gasversorgung:	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

Die Leitungsanlage (Mittelspannung 30 kV) verläuft am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Der Leitungsverlauf wird hinweislich im Planteil dargestellt.

4.6.6 Wasserwirtschaft

Nach den aktuell vorliegenden Daten liegt das Planungsgebiet nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ100/HQextrem).

Die Festsetzungen betreffen wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten und dienen der Schonung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes.

Auf die übergeordneten Straßen (Kreis- und Staatstraßen) oder deren Entwässerungseinrichtung dürfen durch das Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstücks darf durch das Bauvorhaben nicht behindert oder verschlechtert werden.

Bei der Erstellung der Zufahrten muss im Bereich der Entwässerungsmulde ein ausreichender Durchlass vorgesehen werden. Die Ausführung der Zufahrten ist mit der zuständigen Straßenmeisterei Rosenheim abzustimmen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanbegründung verwendeten Karten und Abbildungen wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die PLG Strasser GmbH-Zweigstelle Brannenburg (Mühlenstraße 20 a, 83098 Brannenburg) erstellt. Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung der Begründung verwendet.

- Bayerisches Fachinformationssystem Natur
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de ; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):

- Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)
<http://www.wirtschaft-risby.bayern.de/risnet>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumbeobachtung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS)
<http://www.baysis.bayern.de>
- Bayern-Viewer Denkmal
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern
<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern
Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 24.10.2011
- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (2016)
- Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 09.05.17
- Planteil Urplan bzw. 1. Änderung der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Feldkirchen Ost“ (23.08.1966) und Satzungstext
- Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme
Ingenieurbüro Angermaier & Günther (Anschrift: Angermaier & Günther, Eichbichlstr. 9, 83071 Stephanskirchen) 14.12. 2017
- Schalltechnische Untersuchung, (Nr. 1736-2018 Bericht V01) C. Hentschel Consult, August 2018
- Digitale Flurkarte, Maßstab 1:1.000, Stand August 2017

Feldkirchen-Westerham, den.....

.....

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister