



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

wiederholte Auslegung
März 2018

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“

Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13 (vereinfachtes 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 für diese Bebauungsplanänderung sind komplett neu gefasst.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1  Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

3.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: Öffentliche Parkfläche

3.3  Vorgeschriebene Zufahrt

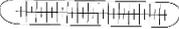
4. Die mit Leitungsrechten eines Erschließungsträger zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1  Auf den mit nebenstehendem Planzeichen bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht für Stromversorgungsleitungen festgesetzt.

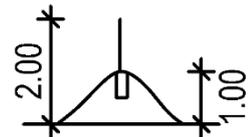
Die vorhandene Überdeckung der Stromversorgungsleitung darf sich durch Aufschüttung oder Geländemodellierung nicht verändern. Ebenso dürfen über dieser Stromversorgungsleitung keine Dauerstellplätze ausgewiesen und Bäume sowie tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 5.1  Innerhalb der Flächen mit nebenstehendem Planzeichen wird die Aufschüttung eines Erdwalles mit aufgesetzter, reflektierender Lärmschutzwand zugelassen.

Entsprechend nebenstehender Skizze beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 2,0 m, die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt 1,0 m.



Vor Ausführung ist der Lärmschutzwall entsprechend zu planen und berechnen und der Gemeinde zur Prüfung vorzulegen.

B. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Pflanzmaßnahmen und Neupflanzungen von Gehölzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur gesicherten Durch- und Eingrünung des Parkplatzes sind allgemein ausreichend Gehölze zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Von der dargestellten Lage der Gehölze kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.



Heimische Laubgehölze, zu pflanzen
Bäume der Wuchsklasse I bis III
Mindestqualität von Laubgehölzen: H 3xv STU 16-18
Mindestqualität von Obstgehölzen: H 2xv STU 10-12

2. öffentliche Grünflächen



Öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung der Park- and- Ride Anlage

3. Oberflächengestaltung

Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig.

Stattdessen sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (z.B. Porenpflaster), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige und bevorzugt begrünende Beläge zu verwenden.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT Art. 81 BayBO

1. Einfriedungen

Eine Einfriedung des Parkplatzes ist zulässig.

Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Gelände betragen.

Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind keine Einfriedungen zulässig.

D. HINWEISE

z. B. 2121/4 Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



Telekommunikationsanlagen Bestand, unterirdisch
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 –siehe hier u.a. Abschnitt 6- zu beachten.



Telekommunikationsanlagen Bestand, unterirdisch, stillgelegt



Stromversorgungsleitungen Bestand, unterirdisch

Sichtfelder

Innerhalb der nachfolgend beschriebenen Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80m sowie Stellplätze nicht zulässig. Auch hochstämmige Bäume sind nicht zulässig.



Im Bereich der Ausfahrt zur Kreisstraße RO 13 sind Sichtdreiecke mit 3m x 70m zu beachten.



Im Bereich der Ausfahrt zum Radweg VZ 240 „gemeinsamer Geh- und Radweg“ sind Sichtdreiecke mit 3m x 30m zu beachten.

- Wasserrecht Für freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen im 60 m - Bereich des Feldkirchner Baches ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
- Niederschlags-entwässerung Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
- Denkmalschutz Wer Bodendenkmäler auffindet, ist entsprechend §8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Bernhard Schweiger, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich des zukünftigen Parkplatzes eine Bebauung mit einem Einzelhaus und Garage vor. Eine Bebauung ist bis jetzt nicht erfolgt. Zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs soll nun ein zusätzlicher Bahnhofsteilpunkt in Feldolling errichtet werden. Der Bedarf an Parkflächen für die steigenden Bahnpendlerzahlen Richtung München soll durch die Planung eines Parkplatzes gedeckt werden. Nach dem Ausbau können 15 Parkplätze für KfZ sowie eine Parkfläche für mehrere Motorräder entstehen. Der Parkplatz wird als öffentlicher Parkplatz ausgebaut.

Planungsgrundlagen

Die 12. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 43 "Im Hofpoint" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

Änderung des Bebauungsplanes

Entsprechend der Planung des Ingenieurbüros Weiß wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Im Sinne einer guten Durchgrünung und zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushaltes sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt begrünten Belägen auszuführen und werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Zudem wird eine Mindestanzahl an zu pflanzenden Gehölzen festgesetzt. Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wieder finden (autochthones Pflanzenmaterial). Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, Nadelgehölze (Koniferen) entsprechen nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes.

Zum Schutz der Nachbarn und zur Minderung der bisher nicht vorhandenen Lärm- und Immissionsbelastungen wird an der südlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter und reflektierender Lärmschutzwand festgesetzt.

Außerdem wird die Einfriedung des Parkplatzes unter Ausnahme der Sichtdreiecke zugelassen, um Verunreinigungen der anliegenden Grundstücke zu verhindern.

Leitungsrecht

Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls besteht ein Leitungsrecht für Stromversorgungsleitungen der SWM (Stadtwerke München). Die Ausführung des Lärmschutzwalls erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger SWM. Festsetzungen im Bebauungsplan sichern dieses Recht dauerhaft.

Ziel und Zweck der Planung

Die Änderungen sind im Hinblick auf den Städtebau unbedenklich. Daher bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Verfahren

Die geplante Nutzungsänderung stellt keinen Eingriff in die Grundzüge der bisherigen Planung dar. Diese 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Von der Nutzungsänderung werden keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet und das Wohnumfeld erwartet. Die zu erwartenden Immissionen und Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind als gering zu bewerten.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Ein naturräumlicher Eingriff findet nicht statt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt