



Präambel

Diese 4. Änderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Schießstattstraße" (rechtskräftig seit 14.07.1994). Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung. Die 4. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text und den Hinweisen.

A FESTSETZUNGEN DRUCH PLANZEICHEN

- 0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- 2.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 Baugrenze
 Vorgeschriebene Firstrichtung baulicher Anlagen
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,35 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze, z.B. 0,35
WH 7,25 Zulässige Wandhöhe (m) Höchstmaß, z.B. 7,25 m
- 4.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
 Gemeinschaftstiefgarage zwingend vorgeschrieben. TG Rampe überdacht, im Hauptbaukörper oder innerhalb Begrenzungslinie
- 5.0 Grünordnung**
 Laubbäume, Bestand, zu erhalten
 Neuanpflanzungen - Pflanzgebot
 Heimische Laub/Obstbäume

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende bauliche Anlagen
- Bestehende Tiefgaragenrampe
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 222/151 Flurnummer, z.B. 222/151
- Nachrichtliche Übernahme: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet HQ 100, Feldkirchner Bach
 Quelle: Wasserwirtschaftsamt WWA Rosenheim
 Ermittlungsdatum: 01.12.2013
- Abgrenzung von Bodendenkmal

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Schießstattstraße" wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

 Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 Die Ausnahmen Nr. 4, 5 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" sind i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
- 2.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - 2.2 Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO festgesetzt.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 3.2 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude
 Zulässige Wandhöhe WH (m) wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK,FFB,EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 Die zulässige WH wird für das Planungsgebiet mit maximal 7,25 m festgesetzt.
 Auf Gründen des Hochwasserschutzes muss Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK,RF,EG) mindestens 0,25 m und darf maximal 0,50 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche (öffentliche Erschließungs- oder Anliegerstraße) liegen.
- 4.0 Garagen / Stellplätze**
 - 4.1 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 08.07.2009.
 Abweichend zur Anlage zur § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind für jede Wohneinheit WE mind. 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
 - 4.2 Private Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudeflucht allgemein zulässig. Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
- 5.0 Grünordnung**
 - 5.1 Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laubbäume dürfen nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.
 - 5.2 Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen oder zu erhalten. Davon ist 1 Laubb Baum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße bzw. am Ortsrand zu pflanzen oder zu erhalten.
 - 5.3 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujaen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - 5.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
 - 5.5 Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Kornelkirsche.
 - 5.6 Tiefgaragen sind mit mind. 0,40 m Oberboden zu überdecken und zu begrünen.
- 6.0 Artenschutz**
 - 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung
 Gehölzentnahme
 Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.
- 7.0 Baugestaltung**
 - 7.1 Dachform
 Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20-27° zugelassen.

 Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.
 - 7.2 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.
 Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

- 7.3 Dachgauben, Quergiebel und Dachaufaltungen, Dacheinschnitte
 Quergiebel sind nur an einer Traufseite der Hauptanlagen zugelassen. Die über die traufseitige Hauswand vortretenden Bauteile müssen als Balkone 3-seitig offen sein.
 Geschlossene Wände sind nicht zugelassen.
 Die Tiefe des Quergiebels (Grundrissprojektion ohne giebelseitiges Vordach) darf die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.
 Die Breite der Quergiebel ist begrenzt auf max. 4,00 m.
 Der First des Quergiebels muss lotrecht gemessen mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst enden.
 Der Quergiebel muss die Mindestdachneigung von 20° einhalten.
 Dachgauben sind zulässig als Satteldachgauben.
 Das Vordach und die Traufe des Daches dürfen nicht unterbrochen werden.
 Die Ansichtsfläche der Dachgauben ist in der Summe auf 15 % der Ansicht der Dachfläche (lotrecht gemessen) begrenzt.
 Skizze:
 Dachaufaltungen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 7.4 Fassadengestaltung
 Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- 7.5 Einfriedungen
 Max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,0 m ab der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung sowie von Mauern ist unzulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

- 1.0 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2.0 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- 3.0 Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 4.0 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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.
- 5.0 Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.
- 6.0 Die Gebäude sind bis Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse wasserdicht zu errichten (Ausführung der Keller wassersicht und auftriebsicher, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- 7.0 Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
- 8.0 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.
- 9.0 Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2018 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

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 06.09.18 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Schießstattstraße" beschlossen.
 Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.18 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom April 18 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.18 bis 16.07.18 beteiligt.
- 3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom April 18 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.18 bis 16.07.18 öffentlich ausgelegt.
- 4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 31.07.18 die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Aug. 18 als Satzung beschlossen.
 Feldkirchen-Westerham, den 09.08.18

 Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)
- 5.0 Ausgefertigt
 Feldkirchen-Westerham, den 06.08.18

 Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)
- 6.0 Der Satzungsbeschluss zu der 4. Bebauungsplanänderung wurde am 09.08.18 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
 Feldkirchen-Westerham, den 09.08.18

 Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
 LANDKREIS ROSENHEIM
 Gemarkung Feldkirchen



**4. Änderung des Bebauungsplans
 Nr. 47 "Schießstattstraße"**
 mit integrierter Grünordnung

Fassung: Entwurf April 2018
 Planfassung zur Bekanntmachung August 2018

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung:
 plg | Planungsgruppe Strasser
 Mühlensstraße 20a, 83098 Brandhamburg, Sch/SHI
 Tel: 08034-909959-0, Fax: 08034-909959-29, www.plg-strasser.de
 Architekturbüro Werner Schmidt
 BV 18810