

**Präambel**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 1 Abs. 8 sowie § 10 und § 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.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" (rechtskräftig seit 18.09.1998).

Diese 15. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße". Die Festsetzungen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 15. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

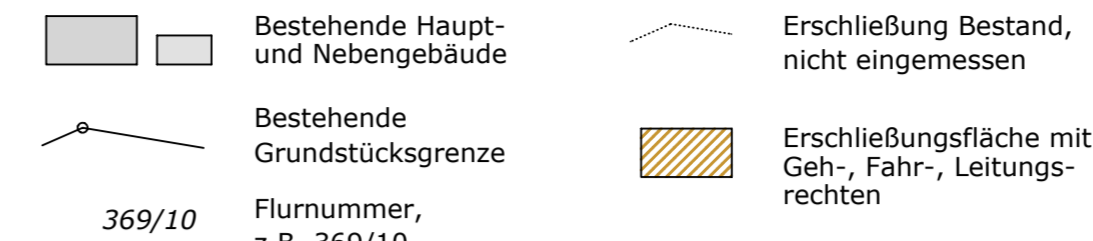
**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße"
- Maß der baulichen Nutzung**  
 WH 6,70 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,70 m  
 Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO  
 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen
- Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports**  
 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports
- Verkehrsflächen**  
 Privater Fußweg mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit
- Festsetzungen zur Grünordnung**  
 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung  
 Extensiv gepflegte Bachuferbereiche  
 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 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.  
 1.2 Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO  
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - Tankstellen,  
 - Verbräuchermärkte,  
 - Lebensmittel-Einkaufszentren,  
 - Einzelhandelsbetriebe,  
 - KFZ-Handel und -Reparaturwerkstätten,  
 - die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe  
 - der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und  
 - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.  
 Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.  
 2.2 Zulässige Grundfläche GRZ  
 Im Dorfgebiet MD wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.  
 2.3 Zulässige Wandhöhe  
 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 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.  
 Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer etc. bis max. 1,50 m Tiefe sind im Bereich des nördlichen Baufensters gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.  
 Für das südliche Baufenster sind Überschreitungen der Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig.  
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**  
 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen der entsprechend Ziff. A 6. festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung".  
 4.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports  
 Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.  
 4.3 Zahl der notwendigen Stellplätze  
 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.
- Gestalterische Festsetzungen**  
 5.1 Baukörper  
 Auf eine Festsetzung eines Mindestwerts des Giebel- / Traufseitenverhältnisses wird verzichtet.
- Festsetzungen zur Grünordnung**  
 6.1 Baumbestand  
 Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen, von der Lage kann abgewichen werden.  
 6.2 Gehölzpflanzungen  
 Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.  
 Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.  
 6.3 Baumstandorte  
 Standorte für Baumpflanzungen werden für die Grundstücke entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Festsetzungen zum Artenschutz**  
 7.1 Rodungsarbeiten  
 Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

**C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**



Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar, ausgenommen der zulässigen Überschreitungen gemäß § 23 BauNVO.

Die, aus der zulässige Grundflächenzahl GRZ resultierenden 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.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige GR durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (z. B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) um bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl S. 30 BayRS 753-1-148-U), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der mit Bekanntmachung des STMUG vom 12. Januar 2000 eingeführten "Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)" (AII/MBI 2009 S. 4) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" April 2005, zu beachten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind dazu abzurufen unter:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser\\_umgang/versickerung/erlaubnisfreie\\_versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm)

Informationen zur TRENKW können kostenlos unter

<https://www.verkuendung-bayern.de>; Rubrik: Verwaltungsvorschriften; Stichwort: TrenGW heruntergeladen werden.

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.

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Es kann jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Beeinträchtigungen durch z. B. über die Ufer tretende Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser sind. Vorsorglich wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Immissionen

Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerksbetriebe sowie der Landwirtschaft sind ausdrücklich zu dulden.

Bodendenkmale

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Schutz von Gehölzen

Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Leitungstrassen

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.

DIN- und sonstige Vorschriften

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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" beschlossen.  
 Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ wiederholt beschränkt beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ wiederholt beschränkt öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom \_\_\_\_\_ die 15. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
 Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 ( Siegel )  
 \_\_\_\_\_  
 Hans Schaberl  
 (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
 Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 ( Siegel )  
 \_\_\_\_\_  
 Hans Schaberl  
 (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der 15. Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.

Die Bebauungsplanänderung 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.

Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 ( Siegel )  
 \_\_\_\_\_  
 Hans Schaberl  
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM  
 Gemarkung Vagen



**15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße"**

mit integrierter Grünordnung

Fassung:	Entwurf	Februar 2019
	Entwurf zur wiederholten Auslegung	Mai 2019
	Planfassung zur Bekanntmachung	Juli 2019

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung:  
 Planungsgesellschaft Strasser  
 Mühlenstraße 20a Tel: 08034 - 909959-0  
 83098 Brannenburg Fax: 08034 - 909959-29  
 Zweigstelle Brannenburg RU / Kai / Sch brannenburg@plg-strasser.de