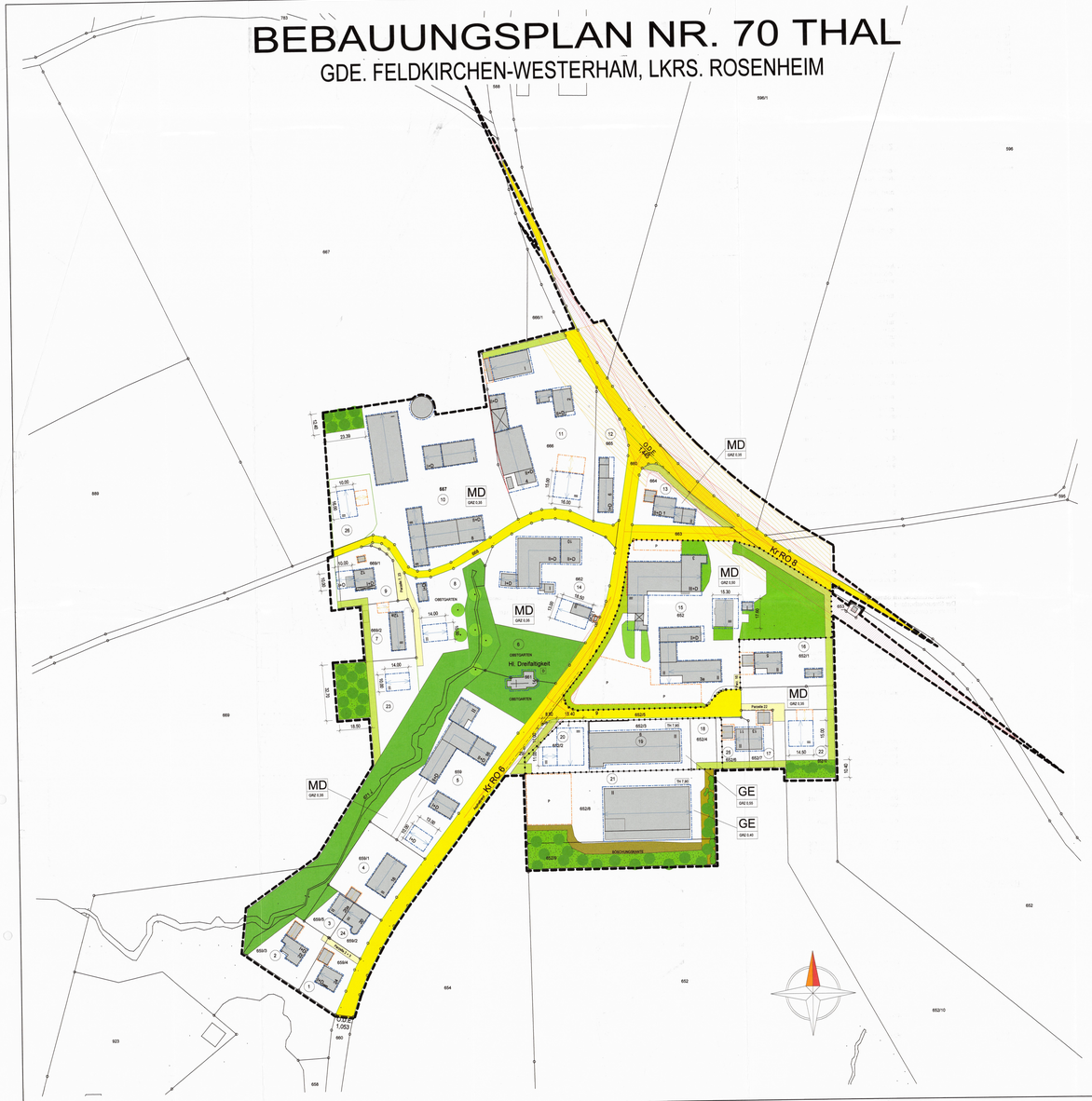
BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL

GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM



Die Gemeinde FELDKIRCHEN-WESTERHAM erläßt gemäß §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81, 5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung - sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung von 1990, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung
- Baulinie
- abweichende Bauweise nach §22 Abs. 4 BauNVO Die Abstandsflächen dürfen abweichend mit 0,4 H angesetzt werden bis zu einer Traufhöhe von 10,20 m.
- Umgrenzung Fläche für Nebenanlagen / Garagen
- P — Parkplatzfläche mit Durchgrünung Bei Neuordnng der Parkplatzflächen sind entsprechende Gliederungen durch Grünstreifen vorzunehmen. Dabei sind für 100 m² Parkplatzfläche 10 m² Grünfläche einzuplanen. Dies ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- I — Zulässige Bebauung maximal ein Vollgeschoss mit konstruktiver Pfette
- I + D — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse max. zul. Kniestock über dem 1. Vollgeschoss 1,80 m
- II — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse
- II + D — Zulässige Bebauung maximal drei Vollgeschosse max. zul. Kniestock über dem 2. Vollgeschoss 1,80 m
- II I + D — Zulässige Bebauung maximal vier Vollgeschosse max. zul. Kniestock über dem 3. Vollgeschoss 1,50 m
- MD — MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9 ausgenommen.
- GE — GE Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmen gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche inkl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Bestehende, zu erhaltende Bäume
- Straßenbegleitgrün / Ortsrandeingrünung Darf bei Einfahrten bis zu einer Breite von 6 m unterbrochen werden.
- Private Grünfläche mit Streuobst Der Streuobstbestand ist zu erhalten oder ggf. mit gleichwertigem Ersatz zu erneuern.
- Private Grünflächen teilweise mit Baumbestand
- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme (Ausgleich ca. 180 m²) Eingrünung durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen. Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze.
- Vermeidungsmaßnahme Eingrünung (ca. 400 m²)
- Stützmauer bepflanzt
- Sichtdreiecke (10/70 m) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstigen sichtbehinderndem Gegenständen über 0,80 m Höhe sowie Stellplätzen freizuhalten. Sichtdreiecke sind durch Rückschnitt herzustellen und auf Dauer freizuhalten.
- TH 8,10 — Maximale traufseitige Wandhöhe über OK Gelände Festlegung im Gewerbegebiet, da in den Gewerbebetrieben eine größere Raumhöhe benötigt wird als im Dorfgebiet.
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- GRZ 0,6 — maximal zulässige Grundflächenzahl siehe Planeintrag (z.B. 0,35) Hinweis: Die Festlegungen des § 19 Abs. 4 BauNVO gelten unverändert.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenze
- Anbauverbotszone 15 m vom Fahrbahnrand
- 331 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 16 — Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)
- 14 — Vorläufige Nummerierung der Parzellen
- O.D.E. 1.053 — Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9 ausgenommen.

1.2 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmen gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte GRZ und die Gebäudehöhen bestimmt.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 5 Wohneinheiten beschränkt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen und Linien zeichnerisch festgelegt. Die Größe der Baufenster soll eine weitere städtebauliche Erweiterung ermöglichen und umfasst somit nicht immer exakt den Bestand. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO zulässig, soweit durch zeichnerische Festsetzung nichts anderes festgelegt ist.

4. Gestaltung im beplanten Gebiet

4.1 Gelände und Höhenlage

4.1.1 Grundsätzlich soll das Gelände in seinem Verlauf unverändert bleiben. Zur besseren Einpassung können Abweichungen bis zu 75 cm im Umfeld des Gebäudes zugelassen werden.
Für die Erweiterung der Parkplatzfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 652/8 der Gemarkung Höhenrain ist das Niveau des best. Parkplatzes maßgebend. Dies ist entsprechend anzupassen.

4.1.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

4.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

4.2.1 Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden. An- und Nebenbauten sind mit dem gleichen äußeren Erscheinungsbild der Materialien wie bei den Hauptgebäuden zu gestalten.
Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen.

4.2.2 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 18° und 25° zu versehen; die Flächen beiderseits des stets mittig über dem Hauptgebäude anzuordnenden Firstes sind in Höhe und Neigung symetrisch auszuführen. Unterschiedliche Dachneigungen werden nicht zugelassen.

4.2.3 Dachaufbauten, Gauben und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Bestandssichernd können Dachaufbauten in Ausnahmefällen zugelassen werden.
Dachflächenfenster sind nur bei Bebauung I+D bis zu einer Gesamtfläche von 2 qm je Dachseite in jeweils gleichgroßen und auf gleicher Höhe angeordneten Fenstern zulässig. Luken zur Kaminreinigung bis zu 0,40 qm sind zulässig.

4.2.4 Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur rote bis braune, herkömmliche Dachpfannen aus Ton oder Beton zulässig. Graue bis schwarze und flächige Platten wie Wellezternit oder Blech sind nicht zulässig. Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind farblich der Dacheckung anzupassen.

4.2.5 Für Aussenwände sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und/oder aus Holz konstruierte Teile oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Holzflächen sind einheitlich mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarz wirkend, zu behandeln. Glasbausteinflächen sind nicht zulässig.

Grünordnung

5.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen.
(Beispiel: 1000 qm / 300 qm = 3,33 - somit sind für 1000 qm 4 Bäume zu pflanzen).
Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- und Obstgehölze zu ersetzen.
Das Abstützen von Böschungen ist nur mittels Natursteinen-Trockenmauern, die für viele Kleintiere Lebensraum bieten, erlaubt.

5.2 Einfriedungen sind als Hecken oder als Zäune aus Holz und ohne Sockel zu gestalten. Unter den Zäunen ist ein Freiraum von mind. 10 cm freizuhalten, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

5.3 Erfolgt die Einfahrt in die Garage unmittelbar von der öffentlichen Straße, so ist vor der Garage ein straßenseitig nicht eingefriedeter Stauraum von mindestens 5 m Länge anzuordnen.

5.4 KFZ-Stellplätze sind bevorzugt in wasserdurchlässigen und zu begrünenden Belägen, wie zum Beispiel Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o.ä. zu erstellen.
Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig.
Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das Notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten. Die natürliche Bodenfunktion ist möglichst wenig zu beeinträchtigen.

6. Immissionsschutz

6.1 Auf der Parzelle 11 + 13 wird vorgeschrieben, die Wohn- und Schlafräume auf der dem Straßenlärm abgewandten Seite anzulegen. Dies gilt bei baulichen Veränderungen sowie Neubau.

6.2 Innerhalb der Gewerbeflächen sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ gemäß DIN 45691:2006-12, weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	L_{EK} / dB(A)/m² Tag	Nacht	Richtungssektor Grad/Grad	-	A 82°-208°	B 32°-82°	B 351°-32°	C 301°-351°	D 316°-301°	E 270°-316°	222°-270°
GEa	63	48	$L_{EK,zus}$ / dB(A)/m²	0	3	7	7	5	9	13	
GE	64	49		0	2	5	5	1	2	6	

Tabelle 1

6.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j" im Richtungssektor „k" $L_{EV,j}$ durch $L_{EV,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Als maßgebliche Immissionsorte sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im angrenzenden Dorfgebiet heranzuziehen.

6.4 Der Bezugspunkt der in unter 6.2 Tabelle 1 genannten Richtungssektoren A bis E besitzt die Gauß-Krüger-Koordinaten x = 4492810 und y = 5310800.
Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

6.5 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

6.6 Bauschalldämm-Maß Neubau/Sanierung
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109:2016 „Schallschutz im Hochbau" sind durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile nach Tabelle 7, DIN 4109-1 2016-07 gegen Außenlärm zu schützen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches: erf. R'w,ges der Außenbauteile / dB	Büroräume und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	30	30
IV	66 bis 70	40	35

Tabelle 7

Die Lärmpegelbereiche in Bezug auf die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr ist im Bebauungsplan angeben, siehe nachfolgende Skizze:

6.7 Grundrissorientierung / Neubau Flur-Nr. 662
Schlaf- und Kinderzimmer müssen über eine, der RO 6 abgewandten Süd-, West- oder Nordfassade belüftet werden.

6.8 Wohnraumlüftung / Sanierung
Schlaf- und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV, die nicht über eine straßenabgewandte Fassade (RO 8 / RO 6) belüftet werden können, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1 Auf den Parzellen 14, 19 und 20 können frühmittelalterliche Grabstellen vorhanden sein, diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

7.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hof- und Straßenflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen, über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst zu nutzen.

7.3 Neubauten sind durch angepasste Bauweise gegen das Eindringen von abfließendem Oberflächenwasser zu sichern.

7.4 Die Grundstücke sollten mit freiwachsenden Hecken (einheimische Arten) mit Blüten- und Deckstrauchern eingegrünt werden.
Keine Thuja- oder geschnittene Hecken.

7.5 Die Kellergeschosse sind möglichst als wasserundurchlässige Wanne auszubilden.

7.6 Der Baugebietsrand soll mit Streuobst eingegrünt werden.

7.7 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (FGSV) zu beachten.

7.8 Baumpflanzungen sind nur in einem Abstand von 7,50m von der Kreisstraße zulässig.

7.9 Emissionskontingent:

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Allgemein:

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Die im Bebauungsplan angegebenen Lärmpegelbereichen beziehen sich auf die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr zur Nachtzeit.

Hinweis bzgl. Tieffrequente Geräusche:
Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel
R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dies bei der Auswahl der Bauteile zu berücksichtigen, d.h. dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.

7.10 Die im Bebauungsplan festgesetzten DIN-Vorschriften sind bei der Gemeinde einsehbar.

7.11 Kath. Filialkirche l. Dreifaltigkeit
Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Die Belange der Bodendenkmalpflege wurde vollständig berücksichtigt.

Verfahrensvermerke

1.) Der Bauausschuss hat am 07.02.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2012 öffentlich bekannt gemacht.

2.) Die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 19.10.2012 bis 26.11.2012 statt.

3.) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" in der Fassung vom Juli 2015 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erneut in der Zeit vom 07.08.2015 bis 09.09.2015 beteiligt.

4.) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" in der Fassung vom Mai 2017 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erneut in der Zeit vom 01.06.2017 bis 03.07.2017 beteiligt.

5.) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" in der Fassung vom Januar 2018 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erneut in der Zeit vom 07.02.2018 bis 13.03.2018 beteiligt.
Feldkirchen,

6.) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" in der Fassung vom August 2018 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erneut in der Zeit vom 21.06.2018 bis 23.07.2018 beteiligt.

7.) Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 31.07.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Juli 2018 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen, 03.08.2018
Schaberl, 1. BGM

8.) Ausgefertigt

Feldkirchen, 06.08.2018
Schaberl, 1. BGM

9.) Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" wurde am 08.08.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen, 09.08.2018
Schaberl, 1. BGM

. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL / GROSSHÖHENRAIN

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG 31.07.2018

PLANUNG :

BLAESIG ARCHITEKTEN GMBH
Jahnstraße 1
T +49(0)8061 49019-0 F +49(0)8061 49019-29
83043 Bad Aibling
GEZEICHNET: BRE/SBO
PLAN-NR.: 5710/04-2018