LAGEPLAN M 1 : 1.000

Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 1 Abs. 8 sowie § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die 7. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 7. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen".

2. Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO.

240 — Zulässige Grundfläche GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 240 m².

WH 6,00 — Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,00 m.

OK.FFB.EG 530,86 müNN — Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG, z.B. 530,86 m ü. NN.

OK.FFB.GA 532,10 müNN — Höhenbezugspunkt für OK.FFB.GA, z.B. 532,10 m ü. NN.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Vorgeschriebene Firstrichtung.

4. Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports

GA — Flächen für Garagen und Carports.

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie.

Vorgeschriebene Grundstückszufahrt.

6. Festsetzungen zur Grünordnung

Extensiv genutzter Gewässer-Begleitstreifen.

Solitär-Laubbäume, zu erhalten.

Private Grünflächen, extensiv genutzt.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

88/3 — Flurnummer, z.B. 88/3

D — Baudenkmal, nachrichtliche Übernahme Denkmalliste Bayern

Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen (Standortvorschlag)

Bestehende Zufahrt zum Nachbargrundstück

Vorgeschlagener Baukörper

Gebäude, zur Disposition

Gewässer III. Ordnung

Best. 110 kV-Leitung, Ltg-Nr. J231 (Bayernwerk AG), mit Schutzzone (13,00 m)

Erschließung, vorgeschlagen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind nach § 5 Abs. 2 BauNVO:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind:
9. Tankstellen

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Angabe
- der maximal zulässigen Grundfläche GR,
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet.

2.2 Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im MD bis zu 70 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

2.3 Zulässige Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe WH wird planteilbezogen festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Skizze:

Die OK.FFB.EG und OK.FFB.GA werden gebäudebezogen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von diesem Maß darf aus Gründen des Hochwasserschutzes geringfügig abgewichen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Bauweise
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile:
Balkone, Laubengänge mit Aussentreppen dürfen die Baugrenzen an max. 2 Gebäudeseiten bis zur Tiefe von 1,50m über die ganze Hauslänge überschreiten.

Geschlossene Anbauten, z.B. Erker, Wintergärten sind nur in leichter, filigraner Bauweise zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen max. 1-seitig über der Hauslänge, bzw. -breite überschreiten.

Geschlossene Anbauten dürfen bis zur Tiefe des Dachüberstandes, jedoch nicht mehr als 1,50m erreichen. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Je Wohngebäude werden max. 3 Wohnungen zugelassen.

5. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen
Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebietscharakters dienen, sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Ausgenommen sind die unter den Ziffn. A 6 bzw. C 7.4 und C 7.5 genannten Flächen.

5.2 Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.
Auf die Festsetzung der Firstrichtung und der Dachneigung der Garagen wird verzichtet.

5.3 Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Ausgenommen sind die unter den Ziffn. A 6 bzw. C 7.4 und C 7.5 genannten Flächen.

Die anzulegenden Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten müssen aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, ausgenommen der Stellplätze oberhalb der in den Hangbereich eingeschobenen Garage.
Als mögliche Befestigung sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. zu verwenden.

5.4 Anzahl der 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 Wohnung 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Für Ferienwohnungen ist für jede Wohnung 1 KFZ-Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Höhenlage der Gebäude
Die textliche Festsetzung unter Ziff. C 2.3 ersetzt die Festsetzung des Urplans.

6.2 Dachform, Dachneigung
Für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben, Dachneigung 22° - 25°. Für bergseitig eingebundene Garagen, die ganz oder teilweise unter der Erdoberfläche liegen, sind Flachdächer zulässig.

6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind in begrenztem Maße zulässig. Geländemodellierungen müssen mind. 1,0 m von privaten Grundstücksgrenzen entfernt sein, an benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

6.3 Fortsetzung
Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen oder Stützmauern mit einer Höhe von höchstens 1,00 m zu modellieren. Der Abstand zwischen den Stützmauern beträgt mind. 2,00 m.

Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
- Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern)
- Zyklopen- und Quadermauerwerk
- Drahtgitterkörbe (Gabionen), Befüllung mit Natursteinen

Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungssteine sind nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sowie Drahtgitterkörbe sind aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung wünschenswert. Stützmauern sollten mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen gestaltet werden.

7.0 Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Baumbestand
Die entsprechend Planzeichen festgesetzten, bestehenden Laubbäume 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 dargestellten Lage kann abgewichen werden.

7.2 Mindestpflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume
Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je 275 m² Grundstücksfläche mindestens 1 regionstypischer Laubbaum oder Obstbäume zu pflanzen oder zu erhalten. Bestehende, zu erhaltende Laubbäume können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.

7.3 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.

7.4 Extensiv genutzter Gewässer-Begleitstreifen
Der, entsprechend Planzeichen festgesetzte, extensiv genutzte Gewässer-Begleitstreifen mit einer Breite von mind. 4 m ist von störenden Eingriffen, Ablagerungen und Nebenanlagen freizuhalten.
Folgende Vorgaben sind einzuhalten:
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Anteil der Strauchpflanzungen mindestens 40 % der Fläche, die Pflanzungen sind als naturnahe freiwachsende Heckenstrukturen zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig,
- Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist 1 standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen, Mindestqualität vStr 3-8Tr 60-100,
- Je 20 m ist 1 standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen oder zu erhalten, Mindestqualität H 3xv mDB STU 14-16,
- Genereller Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Extensive Nutzung siehe Ziff. C. 7.5.

7.5 Private Grünflächen, extensiv genutzt
Die, entsprechend Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen sind extensiv zu pflegen.
- maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni,
- Genereller Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

Boden-denkmäler — Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.

Immissions-schutz — Für diese Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, 85250 Altomünster mit der Auftragsnr. "6795.0/2019-RK" angefertigt, um die Lärmimmissionen durch das best. Sägewerk Schäffler (Fl. Nr. 73) an der angrenzenden Wohnnachbarschaft quantifizieren zu können.

Artenschutz — Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

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.

Hochwasser-schutz — Das überplante Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Goldbach (Gewässer III. Ordnung). Es kann 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.

Leitungen und Kanäle — 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 unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Wasserrechtl. Genehmigung — Vorhaben innerhalb des 60 m - Bereiches des Goldbachs unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Freiflächen-gestaltung — Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen neu errichteten oder erweiterten Gebäude herzustellen.

Schutzstreifen Freileitung — Innerhalb des Schutzstreifens sind die Bebauung und die Wuchshöhe von Bäumen zum Schutz der Freileitung eingeschränkt. Es ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Abstände nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100 zur Freihaltung eingehalten werden.

Erschließung — Private Zufahrten sind gemäß Art. 5 Abs. 2 BayBO für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig herzustellen. Die Feuerwehrzufahrten sind durch den Eigentümer zu beschildern.

Sicherheits-hinweise Leitungstrassen — Von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH wurden mit Schreiben von 09.12.2019 mit dem Zeichen BAGE-DNLL/AM ID 21876 Anregungen bzgl. der Sicherheitshinweise zur bestehenden 110-kV-Freileitung vorgebracht. Diese sind Bestandteil des Bauleitplans und den Bauwerbern auszuhändigen.

Bauanträge — Jegliche Bauanträge, auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereichte Anträge, sind vor Genehmigung der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

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.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Oktober 2019; 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 07.05.2019 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen" beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Okt 19 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2019 bis 17.12.2019 beteiligt.

3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Okt 19 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2019 bis 17.12.2019 öffentlich ausgelegt.

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des ~~Gemeinderats~~ BA vom 07.01.2020 die 7. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Jan 2020 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham , den 08.01.2020

(Siegel)

Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

5.0 Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham , den 17.01.2020

(Siegel)

Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der 7. Bebauungsplanänderung wurde am 22.01.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 23.01.2020

(Siegel)

Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Vagen

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen"

mit integrierter Grünordnung

Fassung:	Entwurf	Oktober 2019
	Planfassung zur Bekanntmachung	Januar 2020
Zeichnungsmaßstab:		M 1 : 1.000

Planung:

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

Format 580/765

BV 19828