

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

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

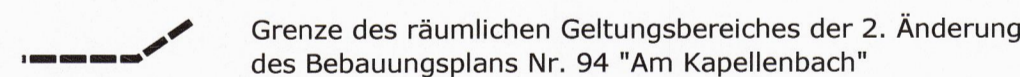
Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil des Bebauungsplanes Nr. 94 "Am Kapellenbach".

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

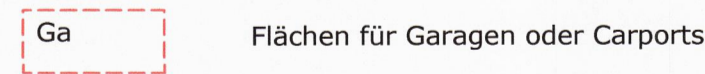
Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 2. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

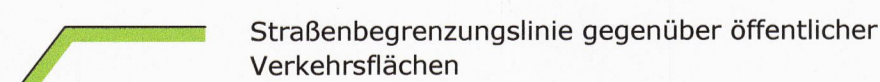
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



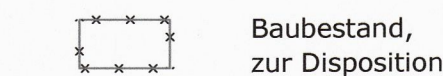
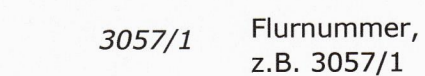
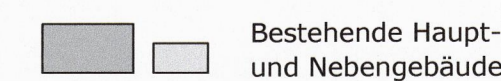
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports



3. Verkehrsflächen



B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässige Nutzungsarten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften.

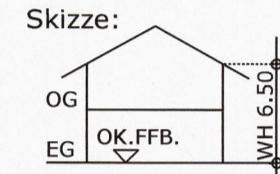
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 3 BauNVO sind zulässig. Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO (Gartenbetriebe, Tankstellen).

2. 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 Allgemeinen Wohngebiet WA wird die höchstzulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,25 begrenzt.  
Die daraus resultierende Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO darf für Balkone als landschaftstypisches Bauteil um bis zu 10 % überschritten werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

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 mit 6,50 m festgesetzt.



Die OK.FFB.EG darf maximal 0,40 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung Grundstückszufahrt. Abweichungen aus Gründen des Hochwasserschutzes sind möglich.

Doppelhäuser sind first- und traufgleich zusammenzubauen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3.1 Bauweise  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind als Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone und Terrassen ist max. an 1 Gebäudeseite über die ganze Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein. Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Erker, Wintergärten etc. dürfen i. V. m. Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig über höchstens 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zugelassen und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

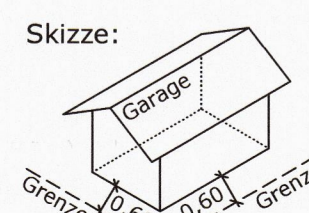
3.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

4.1 Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).  
Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

4.2 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr  
Garagen, Carports sowie Tiefgaragen (TiGa, mit Rampe, überdacht) sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenze zulässig.

Bei der Errichtung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an Grundstücksgrenzen ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten.



4.3 Stellplätze und Zufahrten  
Stellplätze sind auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5.0 Gestalterische Festsetzungen

5.1 Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.

6.0 Festsetzungen zur Grünordnung

6.1 Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je 350 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum zu erhalten bzw. zu pflanzen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Überbaubare Grundstücksfläche / Grundflächenzahl GRZ / Grundfläche GR  
Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für die bauliche Hauptanlage dar, ausgenommen der festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Baugrenze.  
Die, aus der zulässigen GRZ resultierende 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 u. a.) um bis zu 50 v. H. überschritten werden. Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GRZ / GR dient dies dem Planungsspielraum bzgl. der Lage des geplanten Gebäudes.

Versickerung von Niederschlagswasser  
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) 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.  
Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LFU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.  
Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Hochwasserschutz  
Bei Katastropheneignissen (Jahrhunderthochwasser) ist mit Hochwassergefahren zu rechnen. Vorsorglich sind Kellergeschosse einschließlich deren Zugänge und Lichtschächte in wasserdichter Ausführung zu erstellen. Bei erhöhten Abflüssen der Mangfall ist damit zu rechnen, dass sich die Grundwasserspiegel erhöhen. Zusätzlich zu den wasserdichten Kellern wird daher der Nachweis gegen Aufschwimmen im Rahmen der Objektplanung empfohlen.

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

Bodendenkmale  
Bodendenkmale, 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.

Rodungsarbeiten  
Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist nach § 39 Abs. 5 S. 1 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, auf § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG wird verwiesen.

Leitungstrassen  
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.

DIN- und sonstige Vorschriften  
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumart der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN  
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 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. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 05.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Am Kapellenbach" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Feb. 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG in der Zeit vom 26.02.2020 bis 31.03.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Feb. 2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2020 bis 31.03.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.05.2020 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Mai 2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 13.05.2020



Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 26.05.2020



Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 03.06.2020 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.

Der Bebauungsplan 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.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 03.06.2020



Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94

"Am Kapellenbach"

Flur Nr. 3057/1, Gemarkung Vagen

FASSUNG: Entwurf Februar 2020

Planfassung f. Bekanntm. Mai 2020

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung 

plg Planungsgruppe Strasser  
Zweigstelle Rosenheim  
Format 765 / 450  
Kufsteiner Str. 87  
1. OG Ost  
83022 Rosenheim  
RU/Kai  
Tel: 08031 / 30 425 -10  
rosenheim@plg-strasser.de  
BV 19849