

Bebauungsplan, Maßstab 1:1000

**LEGENDE**  
A.1 Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- (WA) Allgemeines Wohngebiet
- (MI) Mischgebiet
- (MD) Dorfgebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf kirchliche Zwecke
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche
- Sichtdreieck, Schenkellänge 3m/70m
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- LBG nur landwirtschaftliche Betriebsgebäude zulässig
- Wu Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig
- Flüstrichtung
- private Grünfläche, zu erhalten
- private Grünfläche, Ortsrandeinguindung
- private Grünfläche, bestehende Ortsrandeinguindung mit artenvielfähigem, teils altem Bestand, zu erhalten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Fläche für Garagen und Nebengebäude
- Fläche für Fahrflur
- FS
- 0,5 abweichende Festsetzung Grundflächenzahl als Obergrenze (z. B. 0,5)
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- bestehender Baum, zu erhalten
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, Zugang und Zufahrt zur Kirche St. Peter + Paul

**A.2 Für die Festsetzungen des Beplanes "Schallschutz-Bauschalldämm-Maß Außenbauteile Neubau/Sanierung"**

- $R_{w,res} = 30$  dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
- $R_{w,res} = 30$  dB Büro und Arbeitsräume
- $R_{w,res} = 35$  dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
- $R_{w,res} = 40$  dB Büro und Arbeitsräume
- $R_{w,res} = 45$  dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
- $R_{w,res} = 45$  dB Büro und Arbeitsräume
- $R_{w,res} = 50$  dB Aufenthaltsräume in Wohnungen

**B. Für die Hinweise**

- Flurnummer (z. B. 2396)
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehender Baukörper
- geplante Grundstücksteilung
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- Anbauverbotszone, 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße RO 2

**C. nachrichtliche Übernahme**

- (D) Einzeldenkmal
- (D) Bodendenkmal (gesamtes Flurstück 2420)

**Präambel**

Die Gemeinde Feldkirchen Westerham erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 37 "Oberes Mülferland".

**Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der Baulichen Nutzung:**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig.
  - 1.3 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 8 und 9 BauNVO sind unzulässig. Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:**
  - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt sofern im Planfeld keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
  - 2.2 Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe: Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige Höhe des Fertigfußboden EG bezogen auf Normalmaß als Obergrenze ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
  - 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- 3. Baugestaltung**
  - 3.1 Gebäudemäßig richtiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. Es sind auch aus rechteckigen Baukörpern zusammengesetzte Gebäude zulässig. Nebengebäude (z. B. Wintergärten) sind zulässig, die Baugrenzen dürfen dabei auf einer Seite um bis zu 1,50 m und auf bis zu 1/3 der Gebäudehöhe überschritten werden.
  - 3.2 Dächer: Als Dachform ist ein regelmäßiges Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Baukörpers festgesetzt. Die für Gebäudebauten ist auch ein Putzdach mit geringerer Dachneigung zulässig, für Nebengebäude ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig. Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude mit 18 - 27 Grad festgesetzt, sofern ein Nebengebäude nicht mit Flachdach errichtet wird. Für Garagen und Carports ist auch ein Flachdach zulässig. Für die Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene kleinformatige Materialien. Für Nebengebäude ist auch Blech in matten braunen Farbtönen zulässig. Die Dachüberstände müssen auf der Giebelseite min. 0,80 m und auf der Traufseite min. 0,60 m betragen. Dachgauben (Standgauben) und negative Dachneigungen sind unzulässig.
  - 3.4 Die Fassaden sind in Holz, Putz in hellen matten Farben auszuführen. Die Verwendung greller Farbe ist unzulässig. Blockbauweise aus Rundhölzern ist zulässig.
  - 3.5 Die max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,0 m bis ab OK öffentlicher Verkehrsfläche, innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,05 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen). Die Errichtung von Einfriedungspäusen ist unzulässig.
  - 3.6 Solaranlagen sowie Sonnenkollektoren sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Sie dürfen nicht aufgeständert werden.
  - 3.7 Doppelhäuser oder Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profiligleich und mit gleichem Dach zu errichten.
  - 3.8 Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie sind nur im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss unterhalb der Fenster zulässig. An der Fassade ist je Gebäude 1 Werbeanlage mit einer Größe von höchstens 10 m Höhe und 3,0 m Breite zulässig. Werbeanlagen sind in folgender Ausführung zulässig: auf die Wand gemalt, Schriftzüge, auf Schilder gemalt, Werbeschilder, auf die Wand gemalt, Einzelbuchstaben aus Werkstoffen sowie handwerklich gestaltete Ausleger. Die Werbeanlage darf angestrichen werden. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Laubengängen, Erkern und Außentüren sowie großflächig (mehr als 50% der Fensterfläche) beklebte Schaufenster. Unzulässig sind Blink- oder Wechselzeichen sowie Fahnenmasten und freistehende Werbeanlagen.
- 4. Garagen Stellplätze**
  - 4.1 Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Anstelle von Garagen sind auch oberdeckte Stellplätze zulässig. Garagen bis zu einer Grundfläche von 60 qm je Grundstück sind auch außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
  - 4.2 Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rassefüge, Verbundpflaster).
  - 4.3 Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
  - 4.4 Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.
  - 4.5 Je Wohnstiel sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.
  - 4.6 Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 10 qm zulässig. Tiefgaragen und deren - auch oberdeckte - Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 4.7 Zusammengebäude Garagen und Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profiligleich und mit gleichem Dach zu errichten.
- 5. Gelände, Stützmauern**

Geländemodellierungen sind zulässig. Höhenränge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszuführen. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Böschungen oder Stützmauern anzugleichen. Stützmauern sind in Naturstein oder gestripptem Beton auszuführen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 0,5 m durch einen min. 0,5 m tiefen Versickerungsbereich zu gliedern.
- 6. Grünordnung**
  - 6.1 Je 300 qm Grundstücksfläche ist bei Neubaueingriffen mindestens 1 Obst- bzw. Laubbäum II. oder III. Ordnung in der Qualität Hochstamm zu pflanzen.
  - 6.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z. B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängebformen sind nicht zulässig.
  - 6.3 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten in der Qualität Hochstamm zu verwenden.
  - 6.4 Die festgesetzte Ortsrandeinguindung ist bei Neubaueingriffen als Vegetationsmaak auszubilden mit naturnahen Heckenelementen und Wiesenflächen. Der Anteil der Heckenelemente an der Ortsrandeinguindung beträgt mindestens 50%. Die Pflanzhöhe der Sträucher beträgt 1 Stück pro Quadratmeter. Streng geschnittene Formhecken sind unzulässig.
  - 6.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
  - 6.6 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
- 7. Artenschutz**
  - 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung: V-01-Gebäudeabruch: Ein Abruch von Gebäuden ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
  - V-02-Gebäudeabruch: Gebäudeabrüche sind nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
  - K-01: Ersatz von Fledermausquartieren: Als Kompensation für den Verlust von Fledermausquartieren an den Gebäuden sind im Geltungsbereich insgesamt 10 Fassadenflächen (z. B. der Fa. Hasenfleht) dauerhaft anzubringen. Die Kästen sind in unterschiedlichen Himmelsrichtungen auszurichten. Alternativ können im Giebelbereich der Neubauten 10 Ortsgangbretter mit dahinterliegenden Hohlräumen mit einer Breite von 3 cm angelegt werden.
  - K-02: Ersatz von Nistplätzen an Gebäuden: Als Ersatz von gebäudebrütenden Vogelarten sind im Geltungsbereich drei künstliche Nisthilfen "Sperrlingskolonien" (beispielsweise der Fa. Hasenfleht oder Schwieger) sowie drei "Neststeine Hasenbrennstein" (Fa. Hasenfleht) bzw. 6 Neststeine (Fa. Schwieger) anzubringen.
- 8. Sichtdreiecke**

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Straßenoberfläche unzulässig.
- 9. Schallschutz**
  - 9.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung hinsichtlich des Verkehrslärmes mindestens die im Beiplan "Schallschutz - Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile / Neubau Sanierung" festgesetzten resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maße aufweisen.
  - 9.2 An den im Beiplan "Schallschutz - Grundrissorientierung neu und Erweiterungsbau" gekennzeichneten Fassaden sind zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig. Alternativ siehe Punkt a), d) oder Punkt c).
    - a. Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzt.
    - b. Vor dem zu öffnenden Fenster ist ein Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergärten, schallgedämmte Scheibläden für Schlafräume) oder dergleichen vorzusehen. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszubilden.
    - c. Sofern eine Maßnahme nach c) oder d) nachweislich nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

**TEXTLICHE HINWEISE**

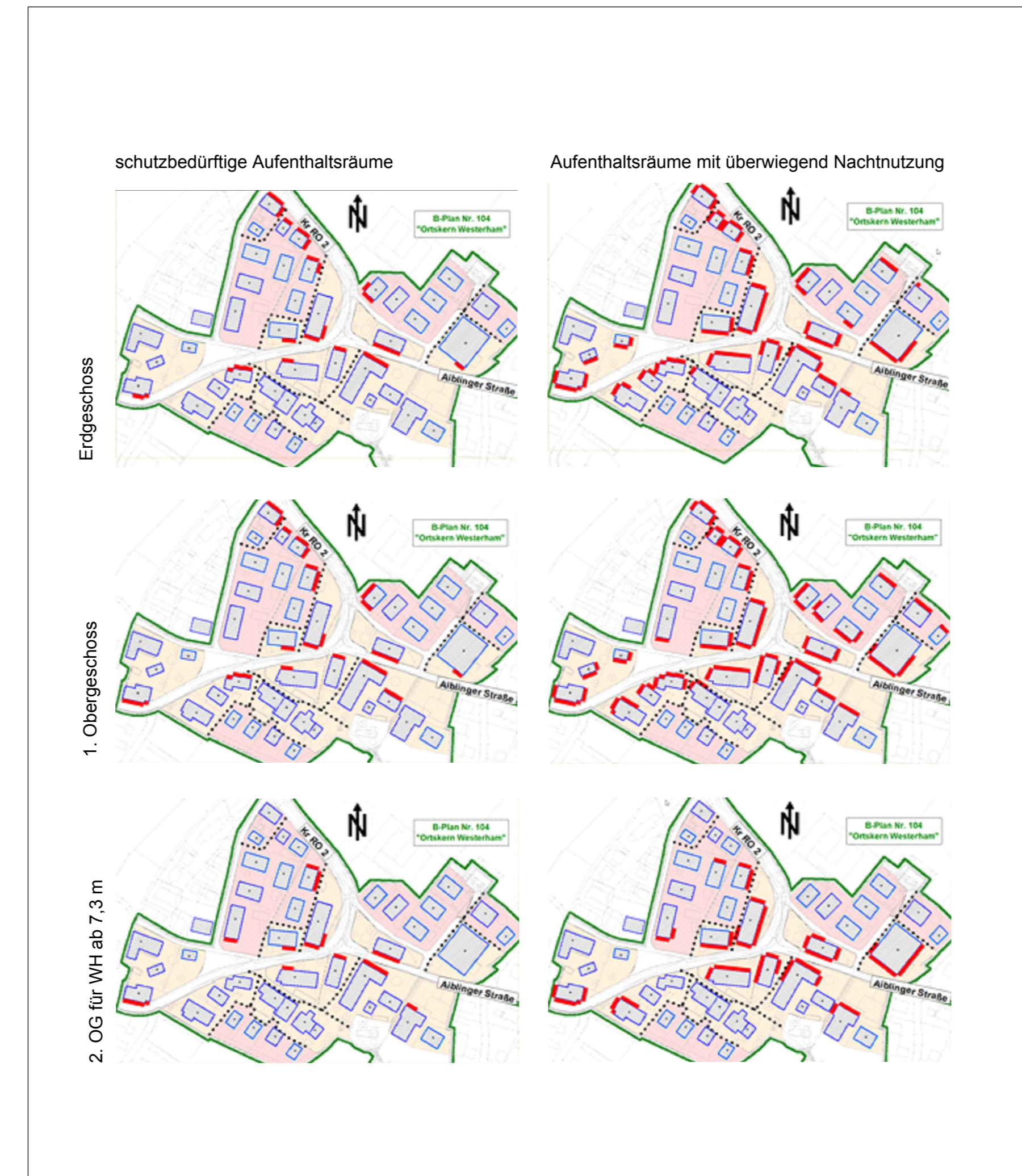
1. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
3. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breittreffliche Versickerung über eine belebte Bodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist herbei zu prüfen.
4. 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.
5. Für jede Einleitung kann eigenverantwortlich geprüft werden, ob eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestleitungsverordnung (NWFFrV) i. V. m. § 46 WHG und der technischen Regeln zum schallfreien Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TREGNW) sind einzuhalten.
6. Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und DWA-A 138 einzuhalten.
7. Ein Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkniederschlägen ist eigenverantwortlich sicherzustellen.
8. Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungsstrassen wie z. B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1998 zu beachten.
9. Der Kreisstraße oder deren Einweisseneinrichtungen darf kein Niederschlagswasser von anderen Grundstücken zugeführt werden, ist bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1998 zu beachten.
10. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Lärmschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.
11. Immissionsbelastungen in Form von Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb der Strecke Holzkirchen-Rosenheim sind hinsichtlich der Festsetzung der Festsetzung genehmigte Fassade berücksichtigt werden müssen, sind im Sanierungsfall mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage unter Beachtung der notwendigen Bauschalldämm-Maße nach Punkt 1) der Festsetzung auszustatten.
12. Die DIN 4109-2:2018-1 kann bei der Gemeindeverwaltung Feldkirchen-Westerham im Bauamt eingesehen werden.
13. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.
14. Sanierungsfall: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche über einen nach Punkt 2) der Festsetzung genehmigte Fassade verfügen, sind im Sanierungsfall mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage unter Beachtung der notwendigen Bauschalldämm-Maße nach Punkt 1) der Festsetzung auszustatten.
15. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 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.
16. Neben dem einseitigen Schalldämm-Maß  $R_{w}$  wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungsmaß  $C_{tr}$  angegeben ( $R_{w}$  ( $C_{tr}$ ) dB), zum Beispiel:  $R_{w}$  37 (-1; -3) dB. Der Korrekturfaktor  $C_{tr}$  berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d. h. die Wirkung des Bauteils im statischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß  $R_{w}$ . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass  $R_{w}$  +  $C_{tr}$  die Anforderung erfüllen.
17. Das Glockenblumen der Kirche St. Peter und Paul ist zu dulden.

**Verfahrensvermerk**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Feldkirchen-Westerham, den ..... Schaber, Erster Bürgermeister
- Feldkirchen-Westerham, den ..... Schaber, Erster Bürgermeister
- Feldkirchen-Westerham, den ..... Schaber, Erster Bürgermeister
- Feldkirchen-Westerham, den ..... Schaber, Erster Bürgermeister



Beiplan Schallschutz - Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile Neubau / Sanierung o. M.



Beiplan Schallschutz - Grundrissorientierung neu und Erweiterungsbau o. M.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 106**  
**"ORTSKERN WESTERHAM"**  
GEMEINDE  
FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER  
**plg** PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH  
PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH  
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
85278 TRALUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

16027 H-Projekte Stadt/Ortskern Westerham/Planung/Ortskern Westerham DWG  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jara, Stadtplaner; Dipl.-Ing. (FH) P. Rebeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 06.12.2018

