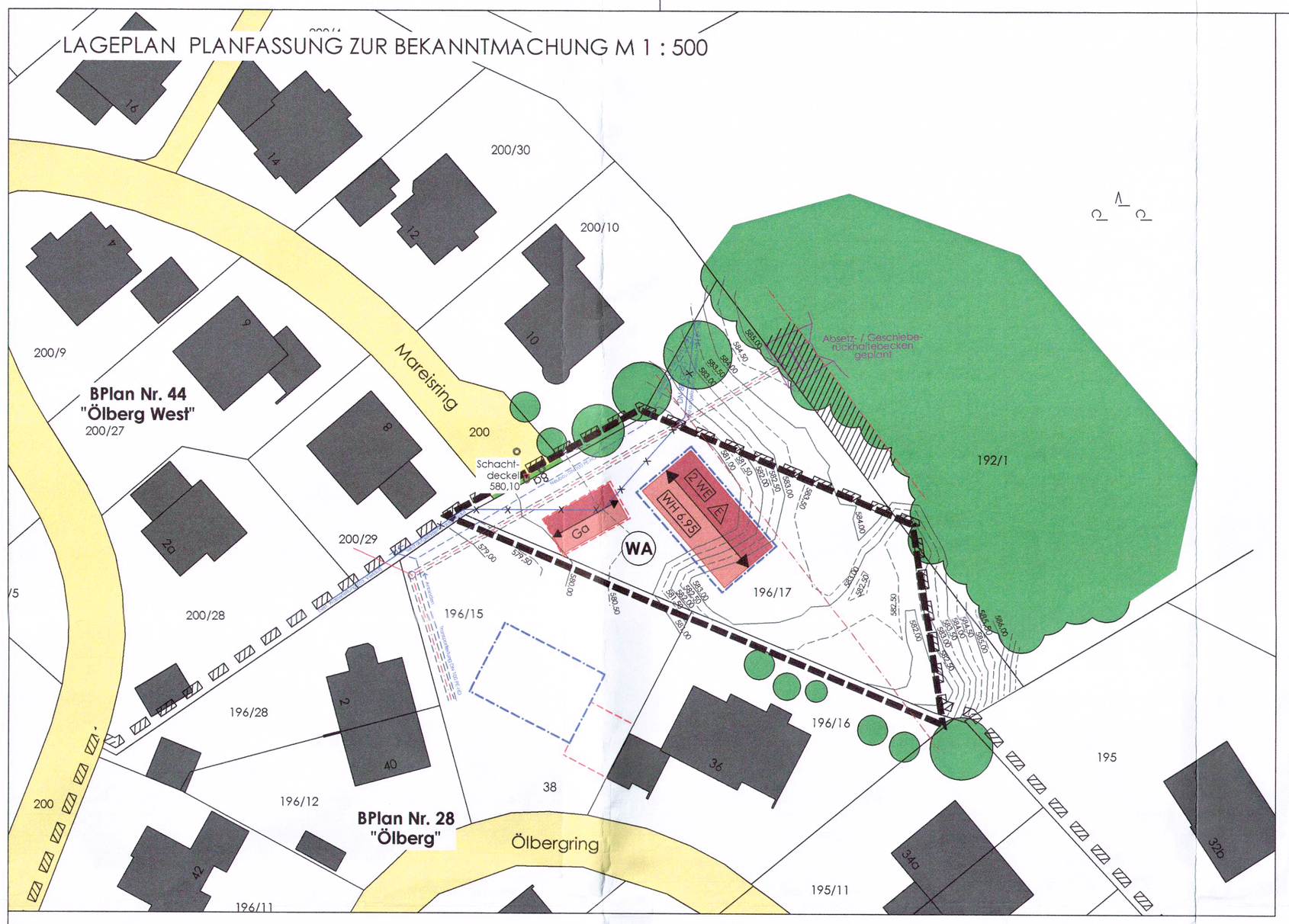
LAGEPLAN PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG M 1 : 500



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text umfassen die, in der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg" verwendeten Planzeichen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg" auch für diese Änderung. Soweit zutreffend, wurden diese, zum besseren Verständnis, in die Bebauungsplanänderung übernommen und auf die aktuelle Rechtslage abgestimmt. Festsetzungen durch Text wurden in die Ziffernfolge übernommen. Ergänzende Festsetzungen und Änderungen sind eingefügt und farblich markiert.

Die Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Kartenteil ist für diese Bebauungsplanänderung ohne Belang. Sie dient lediglich dem besseren Verständnis der baulichen Entwicklung im ortsräumlichen Zusammenhang.

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg"

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

WA

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe sowie 5. Tankstellen) sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH sowie
- der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ.

3.1 Maximal zulässige Wandhöhe WH (§ 16 BauNVO)

Die Festsetzung der maximal zulässige Wandhöhe WH ersetzt die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse der rechtskräftigen 12. Bebauungsplanänderung.

WH 6,95

Zulässige Wandhöhe WH (m) gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen vom Höhenbezugspunkt innerhalb der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend Planzeichen bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird für den Planungsbereich mit WH 6.95 festgesetzt.

Skizze:

Für Neubauten von Garagen und sonstigen Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

580,10 Höhenbezugspunkt Bestand (Schachtdeckel 580,10 m ü. NN), Lage innerhalb öffentlicher Verkehrsfläche

3.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)

GRZ 0,25 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,25 begrenzt.

Hinweise
Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche zum Baugrundstück dar. Die zulässige Grundfläche bezeichnet dabei ein Summenmaß für alle baulichen Anlagen, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Die maximal zulässige Grundfläche GR darf, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der, in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar, ausgenommen der zulässigen Überschreitungen gemäß Ziff. A 4.1 Baugrenze. Soweit die zulässige Grundflächenzahl GRZ ein größeres Maß vorgibt, stellt dies lediglich einen Kompensationsspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen dar.

4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist maximal an 1 Gebäudeseite über die ganze Hauslänge bzw. -breite zulässig. Balkone müssen 3-seitig offen sein.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten, dürfen in Verbindung mit Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, jedoch max. 6.00 m, bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m überschreiten.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gemäß Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.2.1 Offene Bauweise — Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4.2.2 E — Nur Einzelhäuser zulässig

4.2.3 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.

5. Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

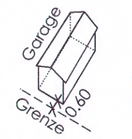
Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 8. Juli 2009.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (Zahl der notwendigen Stellplätze) sind i.V.m. Art 81 BayBO für jede Wohneinheit WE mindestens zwei KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5.1 Flächen für Garagen, Carports

Ga

Garagen und Carports sind nur auf den, mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.



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

5.2 Flächen für KFZ-Stellplätze

Private Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Stellplätze auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig.

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

5.3 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE

Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten WE je Wohngebäude.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird die höchstzulässige Zahl der WE je Wohngebäude auf 2 WE begrenzt.

7. Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

7.2 Private Verkehrsflächen

Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst zu erhalten (siehe auch Ziff. A 5.2 Flächen für KFZ-Stellplätze und Zufahrten).

8. Private Grünordnung und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

8.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung.

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und zu pflegen.

8.2 Neupflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Zur gesicherten Durch- und Eingrünung des Ortsteils ist allgemein je 200 m² Grünfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum bzw. 2 Obstgehölze zu erhalten oder zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die geforderte Anzahl der Gehölze darf nicht unterschritten werden.

Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Thujen und Nadelgehölzen als Heckenbepflanzung und Einfriedung ist allgemein nicht zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN i.V.m. ART. 81 BayBO

1. Baukörper

Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden.

Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,3 : 1 betragen.

2. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

3. Dachgestaltung

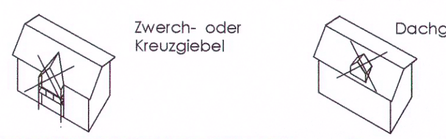
3.1 Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.

Zulässige Dachneigung: DN 21 - 25°

Für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergarten, Treppenhaus, Carport o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

3.2 Zwerch- und Kreuzgiebel sowie Dachaufbauten (Bsp. Dachgauben) sind allgemein unzulässig.



3.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (≤ bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

3.4 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

4. Einfriedungen

Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig. Hinterpflanzte Hecken dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend festgesetzt.

5. Stützmauern auf privaten Grundstücken

Stützmauern sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.

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

5. Fortsetzung

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

C HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt
- z.B. *1247* Flurnummer
- Vorgeschlagener Baukörper
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Umgebender Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- Waldrandabstufung zum Nachweis der Windwurfzone, mind. 5m ab Grundstücksgrenze
- 580,00 587,50 Höhenlinie Bestand mit Angabe Höhe [m ü. NN]
- Wasserleitung Bestand
- Wasserleitung Bestand, wird aufgelassen / ausgebaut
- Wasserleitung geplant
- Niederschlags-wasserleitung geplant
- Windwurfzone B ≥ 20 m von Bebauung freizuhalten

Denkmalpflege Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Niederschlags-wasserbehandlung Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" (All MBl Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können kostenlos unter

https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf

heruntergeladen werden.

Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser", Februar 2000, beachtet werden.

Entsprechend geotechnischem Gutachten (2013, Grundbaulabor München GmbH, 80807 München) sind die oberflächennahen, sandigen Moränenböden im Planungsgebiet zur Versickerung von Tag- und Niederschlagswasser nach DWA-A 138 bedingt geeignet. Die anfallenden Wasser sind demnach nur über flächige oder linienhafte Sickeranlagen (Mulden- oder Rigolensysteme) zu versickern. Alternativ dazu kann die Erlaubnis zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtliche Kanalsystem beantragt werden.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Regenwasser-nutzung Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gründung / Bauausführung Entsprechend geotechnischem Gutachten (2013, Grundbaulabor München GmbH, 80807 München) kann die Gründung von Bauwerken in den, im Planungsgebiet anstehenden Moränenböden erfolgen. Auf Grund des, erfahrungsgemäß lokal inhomogenen Bodenaufbaus von Moränenablagerungen und damit zur Vereinheitlichung der Gründungssohle und aus bau- sowie entwässerungstechnischen Gründen wird die Erstellung eines Kiesкoffers empfohlen. Der Kieskoffer ist mit einer Mächtigkeit von ca. 0,30 m aufzubringen und fachgerecht zu verdichten. Als Ersatzboden ist Kies der Bodengruppe GW gemäß DIN 18916 zu wählen. Bei der Erstellung von Baugruben sind die Vorgaben der DIN 4124 zu beachten. Wird die Baugrube im frei geböschten Zustand steiler als 45° oder tiefer als 5,0 m erstellt, ist der rechnerische Nachweis der Standsicherheit nach DIN 4084 zu erbringen.

Schutz des Oberbodens Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB; vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden.

Bauantrag / Freiflächen-gestaltungsplan Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt) einzureichen. In diesem sind folgende Angaben zu treffen:
- Flächengestaltung,
- Materialien,
- Pflanzstandorte und -arten,
- Lage und Größe von Nebenanlagen,
- Geländeprofil mit Höhen.

Windwurfzone Ein Mindestabstand von 20 m zum Waldrand ist aus Sicherheitsgründen einzuhalten. Im Bereich des bestehenden Waldrandes ist eine Abstufung geplant. Erläuterungen siehe auch Ziff. 7.0 in der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.
Diese Bebauungsplanänderung wurde durch CAD erstellt.
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1000, Daten des Bayerischen 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 08. November 2011 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg" beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7.11.14 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7.11.14 bis 22.12.14 beteiligt.

3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7.11.14 bis 22.12.14 beteiligt.

2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.

3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des ~~Gemeinderats~~ Bauausschusses vom 13.01.15 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2015 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 20.01.15

(Siegel) Erster Bürgermeister

5.0 Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den 28.01.2015

(Siegel) Erster Bürgermeister

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 06.02.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 27.02.2015

(Siegel) Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM
Landkreis Rosenheim
Ortsteil Feldkirchen

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

"Ölberg"

Flur Nr. 196/17

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 4, 5,6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als

S a t z u n g .

Fassung:	Vorentwurf	Oktober 2012
	Entwurf	Oktober 2013
	Entwurf, überarbeitet	Oktober 2014
	Planfassung zur Bekanntmachung	Januar 2015
Zeichnungsmaßstab:		M 1 : 500

Planung i.A. Kaiser
Werner Schmidt
Architekt - Stadtplaner
Andrea Kaiser
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)
Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Tel. 08034 - 9303
Fax 08034 - 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Format 950/550

BV 12700