A Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wurden für den dargestellten Änderungsbereich neu gefasst.
Sind vom Bestand abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, so können bei Nutzungsänderungen oder kleineren Umbauten Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

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

GEe — Gewerbegebiet gemäss § 8 BauNVO mit eingeschränkten Emissionen (n. Bebl. 1 zu DIN 18005 Teil 1)

Auf den Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames flächenbezogenes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel, unterschieden nach Tageszeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A)/m² und Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A)/m² nicht überschreitet.

Zulässig sind folgende Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO folgende Nutzungsart entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO:

3. Tankstellen

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 (Betriebsleiterwohnungen) und 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind zulässig.

Nicht zulässig ist die unter Abs. 3 Ziff. 3. genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten)

WA 1 — Bestehendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,

Zulässig sind folgende Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

WA 2 — Geplantes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,

Zulässig sind folgende Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (Gebietsabgrenzung)

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

z.B. GRZ 0,50 — Zulässige Grundflächenzahl entspr. § 19 Abs. 1 BauNVO.
Im GEe gilt: GRZ = 0.50
Im WA 1 gilt: GRZ = 0.25

z.B. GR 150 — Max. zulässige Grundfläche (im WA 2)

z.B. WH 6.30 — Max zulässige Wandhöhe WH (m), gemessen von OK. fertiger Fussboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit OK. Dachhaut.
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt:

im Gewerbegebiet GEe max. : 9.00 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA max. : 6.30 m

II — max. zwei Vollgeschosse zulässig

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

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile können in bezug auf § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, z.B. Treppen, Windergärten, Schutzdächer etc.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.2 Überbaubare Grundfläche — Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt:
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 wird festgesetzt, dass die Nichtanrechnung der Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten zugelassen werden kann, wenn diese Flächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind.

4.3 Bauweise — Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind zulässig:

ED — im WA: nur Einzel- oder Doppelhäuser

ED — im WA: nur Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser

Vorgeschriebene Firstrichtung

4.4 Nebenanlagen — Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entspr. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen die Flächen nach Ziffer 7.1. und 7.3 (bachbegleitende Grünflächen, Böschungsstreifen)

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

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentl. Strassenverkehrsfläche einschließlich straßenbegleitendem Gehweg.

Verkehrsfläche privat, allgemein

Nicht eingefriedete Hausvorzone, begrünt
KFZ-Stellplätze (z.B. Besucherparker) in wasserdurchlässigen, begrünenden Beilagen zulässig

Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

FR — Kombinierter Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrt von und zur Staatsstraße St 2078 nicht zulässig.

Grenze anbaufreie Zone zur Staatsstraße St 2078 (17m ab Fahrbahnrand)

6. Flächen für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für jede Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Ga — Garagen, Carports und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Carport — In den modellierten Lärmschutzwall im nördlichen Bereich des Planungsgebiets wird profilgleich ein Carport integriert und das Dach naturnah begrünt. Profil siehe Schnittmodell im Plantell.

Garage, Carport, Garage — Bei Errichtung von Garagen, Carports und deren Nebenvolumen 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.0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
Eingeschossige sonstige bauliche Anlagen, die nicht der zul. Wandlänge gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen, unterliegen dem Bestandsschutz.

Kfz-Stellplätze auf wasserdurchlässigen Beilagen sind auch auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, Einschränkung siehe Ziffer 7.1.

7. Grünordnung und Freiflächen

Im WA sind zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Feuerwehrzufahrten, Stellplätze etc.sind auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit gas- und wasserdurchlässigen Beilagen zu versehen.

Mit den Baugenehmigungsunterlagen für das WA 2 ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung des Baumbestandes, der Pflanzmaßnahmen, der Flächenordnung, des Geländeprofils und der Materialien vorzulegen.

7.1 Private Grünflächen (§ 9 Nr. 16 BauGB)

Bachbegleitende private Grünfläche, für Gewässerpflegemaßnahmen zugänglich zu halten.
Nebenanlagen, Kfz-Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

7.2 Sonstige priv. Grünflächen zur Eingrünung Abstandsgrün

7.3 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Nr. 26a BauGB)

Mindestpflanzgebot heimischer Laubbäume zur Eingrünung

PFG 1 — Straßenbegleitender Baum- und Gehölzstreifen auf natumaher Böschung, zu erhalten und pflegen. Ausfälle durch Baumaßnahmen sind in heimischen Gehölzarten zu schließen. Nebenanlagen und Kfz-Stellplätze ausschließlich im Bereich des integrierten Carports zulässig.

Lärmschutzwall, in unregelmäßigem Grundriss- und Böschungsverlauf den natürlichen gegebenheiten folgend (vgl. Schnitt Plantell)

8. Bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz — Für diesen Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das beratende IB A. Kottermair, Altomünster (Auftragsnummer 2102.2/2008-RT, Okt. 2008), gefertigt, um die Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) auf die geplante Bebauung im WA 2 zu beurteilen.

Die Immissionsgrenzwerte (16.BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts sowie die angesetzten Orientierungswerte (DIN 18005-1/ Beiblatt1) von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm werden an allen Fenstern der straßenzugewandten Außenfassaden der geplanten Bebauung deutlich überschritten.

Für alle Fassadenseiten, ausgenommen der südwest-orientierten Fassade, sind verbindlich Schallschutzfenster mind. der Klasse II vorzusehen.

Notwendige Fenster zur Belüftung sind an den, mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig

Für die mit nebenstehendem Planzeichen markierten Grundrissflächen ist die Nutzung als Wohn- und Schlafräume ist nicht zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

1. Höhenlage der Gebäude

Für Neubauten im Sondergebiet gilt:
Oberkante Erdgeschossfußboden darf max. 0,40 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der Einmündung der Grundstückszufahrt.

2. Fassadengestaltung

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

3. Dachgestaltung

Für Neubauten im WA und SO gilt: es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.
Ausnahmen für andere Dachformen können im SO zugelassen werden.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Um Metallkonzentrationen im Regenabfluss zu minimieren, sind Dachflächen mit unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleideckungen auf insgesamt 50 m² einzuschränken.

4. Einfriedungen
Im Sonder- und Gewerbegebiet (SO und GEe):
Allgemein zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stahlgitterzäune ohne Sockel, Höhe max. 1.50 m, Zäune sind auf die Grundstücksgrenze zu setzen.
Betonfundamente sind dem Gelände angepasst zu überdecken.

Einfriedungen im WA:
Zulässig sind senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, Höhe max. 1.0 m

Mauern und durchlaufende Sockel sind allgemein nicht zulässig.
Alle Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein (Bodenfreiheit von mind. 10 cm)

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 m² sind über die Vorschrift des Art. 62 Satz 1 BayBO genehmigungspflichtig, soweit sie nicht unter die im Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BayBO genannten Werbeanlagen fallen.

C HINWEISE

z.B. 1209/13 — Flurnummer

Bestehende Flurstücksgrenzen

Aufzuhebende Flurstücksgrenzen

Bestehende bauliche Anlagen

Ga/Ca — Bestehende Garage / Carport

Geplanter Baukörper

Erhaltenswerter Baumbestand

Sonstiger Baumbestand

Bestehende Böschung

Bachlauf "Feldkirchner Bach". Geplante Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung

+546.50 — Höhenkote Bestand

+546.50 — Höhenkote Geplant

Regenwasserbehandlung — Für eine ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung wird auf die Merkblätter ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser", Feb. 2000 und ATV-DVWK-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Januar 2002 hingewiesen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von Kfz-Stellplätzen, privaten Hof- und Verkehrsflächen und Dachflächen in Gewerbegebieten ist nicht erlaubnisfrei.
Zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet III/1 (Wasserrecht) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Hochwasserschutz — Bei Katastrophenereignissen (Jahrhunderthochwasser) ist im Nähebereich des Feldkirchner Bachs mit Hochwasser zu rechnen.
Vorsorglich sind Kellergeschosse einschließlich deren Zugänge und Lichtschächte in wasserdichter Ausführung zu erstellen.
Die technischen Anregungen des Landratsamtes Rosenheim - Wasserrecht - sind bei der Bauausführung zu beachten.

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

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.2008 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Feldkirchen Ost-III" beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäss § 13a BauGB durchgeführt.

2.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.09 bis 26.10.09 öffentlich ausgelegt.
Den betroffenen Trägern wurde gem. § 4 Abs.2 mit Schreiben vom 21.09.09 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat die Bebauungsplanänderung mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.12.09 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4.0 Der Satzungsbeschluss wurde am 03.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Feldkirchen-Westerham , den 11.12.2009

Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "FELDKIRCHEN OST-III"

1. ÄNDERUNG mit integrierter Grünordnung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund der §§ 10 und 13 a) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1,2,3,4,8 und 9 BauGB, der Artikel 6,7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

FASSUNG:

Vorentwurf	August	2007
Entwurf	Oktober	2007
Entwurf	November	2008
Entwurf	Februar	2009

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 500

PLANUNG:

Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner

Möhlenstraße 20a
83098 Brannenburg

Tel. 08034 - 9303
Fax 08034 - 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt.
Grundlage ist der katasteramtliche Lageplan M 1:500.

Planformat 1505/560

BV 07542