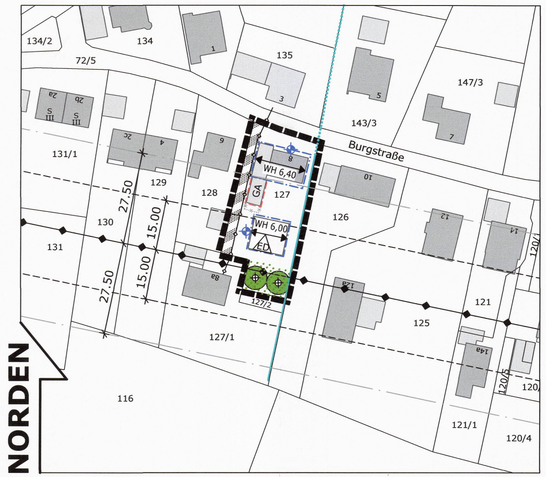
LAGEPLAN M 1 : 1.000



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 9. 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 9. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen".

2. Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO.

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

Referenzpunkt für OK.FFB.EG

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Stellung der baulichen Anlagen

Vorgeschriebene Firstrichtung.

4. Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports

GA — Flächen für Garagen, Carports, dörfliche Nebengebäude wie Schuppen, Holzlegen, Waschhäuser, Energieversorgung.

5. Private Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

Private Erschließung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücksanlieger

6. Festsetzungen zur Grünordnung

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

127 — Flurnummer, z.B. 127

Nebengebäude zur Disposition, nicht eingemessen

Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen (Standortvorschlag)

Vorgeschlagener Baukörper

Best. 110 kV-Leitung, Ltg-Nr. J231 (Bayernwerk AG), mit Baubeschränkungszone (15,00 m) und Schutzzone (27,50 m)

offener Graben

Graben, verrohrt

Telekommunikationslinie Bestand, Lage angenähert

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 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 Grundflächenzahl GRZ,
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet.

2.2 Zulässige Grundflächenzahl
Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die höchstzulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA bis zu 75% überschritten werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche GR ohne Belang.

2.3 Zulässige Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe WH für Hauptgebäude 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 Oberkante Erdgeschossfußboden darf max. 2 Stufen, jedoch nicht mehr als 0,30 m über dem nächstgelegenen Referenzpunkt entsprechend Planeintrag liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Bauweise
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise.
Soweit im Planteil nicht anders festgesetzt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Einzelhäuser zulässig.

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

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 10 m² in sickerfähigen Belägen allgemein zulässig.

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.

3.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung für Gebäude innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Leitung ist als harte Bedachung auszuführen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Je Wohngebäude werden max. 3 Wohnungen zugelassen.
Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

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

5.1 Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Ausgenommen sind die unter den Ziffn. A 6 bzw. C 7.3 genannten Flächen.

Die anzulegenden Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten müssen aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.
Als mögliche Befestigung sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. zu verwenden.

5.3 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.

6.0 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°.

6.3 Dacheindeckung
Naturrote Ziegel, bzw. Dachsteine
Für Untergeordnete Bauteile, z.B. Eingangsüberdachungen, Erker, Wintergärten, etc. sind Überdachungen in Metall oder Glas zulässig.

6.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
Entlang den Straßen ist das Gelände auf die jeweilige Höhe der Straße anzugleichen. An den Gebäuden ist das Gelände auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG anzugleichen. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen zu modellieren.

7.0 Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Mindestpflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume
Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.

7.2 Maximale Aufwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern
Die maximale Aufwuchshöhe ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

7.3 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
In der mit Planzeichen festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.

7.4 Gehölzpflanzungen
Alle Pflanzungen sind aus klimagerechten, 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.

8.0 Artenschutz

8.1 Gehölzentnahme
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.

D HINWEISE DURCH TEXT

Bodendenkmäler
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.

Hochwasserschutz
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.
Gebäude sind daher bis 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).
Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurch-führungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.
Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird 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.

Freiflächengestaltung
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 zur Freihaltung eingehalten werden.

Bauanträge
Hinsichtlich der in den angegebenen Baubeschränkungszonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
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 August 2020; 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 12.05.2020 die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen" beschlossen.

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

2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Sept. 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 27.10.2020 beteiligt.

3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Sept. 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 27.10.2020 öffentlich ausgelegt.

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 10.11.2020 die 9. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom September 2020 einschließlich der redaktionellen Änderungen als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham , den ...11.11.2020.....

(Siegel)

.....
Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

5.0 Ausgefertigt:

Feldkirchen-Westerham , den ...16.11.2020.....

(Siegel)

.....
Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der 9. Bebauungsplanänderung wurde am 18.11.2020 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 ...18.11.2020.....

(Siegel)

.....
Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Vagen

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

mit integrierter Grünordnung

Fassung:	Entwurf	September 2020
	Planfassung zur Bekanntmachung	November 2020
Zeichnungsmaßstab:		M 1 : 1.000

Planung:

plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Format 765 / 480

Kufsteiner Str. 87
1. OG - Ost
83022 Rosenheim
RU/SHI/Kai

Tel: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

BV 20835