

Bebauungsplan, Maßstab 1:1000

- ### LEGENDE
- A.1 Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
  - EG=54.75 Festsetzung Höhenlage Fertigfußböden EG (z. B. 548,75 m üNN)
  - WH 6.3 seitliche Wandhöhe in Meter (z. B. 6,3 m)
  - Zone für Vordächer
  - private Verkehrsfläche
  - Baugrenze
  - Flurrichtung
  - Grenze der Änderungsbereiche mit Nummer (z. B. 3)
  - Fläche für Garagen und Nebengebäude
  - 0,6 abweichende Festsetzung Grundflächenzahl als Obergrenze (z. B. 0,6)
  - Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- A.2 Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schallschutz-Bauschalldämm-Maß Außenbauteile Neubausanierung"**
- R<sub>w,ext</sub> = 30 dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
  - R<sub>w,ext</sub> = 30 dB Büro und Arbeitsräume
  - R<sub>w,ext</sub> = 35 dB Büro und Arbeitsräume in Wohnungen
  - R<sub>w,ext</sub> = 40 dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
  - R<sub>w,ext</sub> = 40 dB Büro und Arbeitsräume
  - R<sub>w,ext</sub> = 45 dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
  - R<sub>w,ext</sub> = 45 dB Büro und Arbeitsräume
  - R<sub>w,ext</sub> = 50 dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
- B. Für die Hinweise**
- Flurnummer (z. B. 2400)
  - bestehende Flurstücksgrenze
  - bestehender Baukörper
- C. Für die Hinweise außerhalb des Änderungsbereiches**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Preamble**  
Die Gemeinde Feldekirchen Westerham erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungspländerung als Satzung.

**Die Bebauungspländerung besteht aus der Planzeichnung mit 3 Änderungsbereichen, dem Beplan "Schallschutz - Grundrissorientierung neu und Erweiterungsbau", dem Beplan "Schallschutz - Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile Neubausanierung", der Legende für die Festsetzungen der Bebauungspländerung und des Beplans "Schallschutz - Bauschalldämm-Maß Außenbauteile Neubausanierung", für die Hinweise und für die nachdrücklichen Überschriften, den Festsetzungen durch Text und den textlichen Hinweisen.**

**Die Bebauungspländerung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plan der rechtlich gültigen Bebauungspländerung Nr. 106 "Ortskern Westerham". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungspländerung verwendeten Planzeichen.**

**Die Festsetzungen durch Text des rechtlich gültigen Bebauungsplanes sind durch die in dieser Bebauungspländerung benannten Festsetzungen durch Text im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtlich gültigen Bebauungsplanes auch für diese 1. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.**

**Festsetzungen durch Text**

- Art der baulichen Nutzung:
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
  - Mischgebiet gem. § 8 BauNVO, Die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig. Die Nutzung nach § 8 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:
  - Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt sofern im Planfeld keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
  - Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe: Fertigfußböden Erdgeschoss und der Schallplanke der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige Höhe des Fertigfußbodens EG bezogen auf Normalfuß als Chargehöhe ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
  - Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauBO sind einzuhalten.
- Baugestaltung
  - Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufhöhe muss mindestens 20% tiefer sein als die Traufhöhe des angrenzenden Gebäudes. Es sind auch aus rechteckigen Baukörpern zusammengesetzte Gebäude zulässig. Gebäudeansätze (z. B. Wintergärten) sind zulässig, die Baugruppen dürfen dabei auf einer Seite um bis zu 1,50 m und auf bis zu 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.
  - Dächer:
    - Als Dachform ist ein regelmäßiges Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Baukörpers festgesetzt. Die Firsthöhe muss sich auf ein gleichmäßig progressives Dachansatzprofil beziehen. 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 entworfen wird.
    - Für die Dachdeckung sind naturnahe bis roburane sowie anwurzeltaugliche Membranartige Materialien. Für Nebengebäude ist auch Blech in matten braunen Farben zulässig.
    - Die Dachüberstände müssen auf der Giebelseite min. 0,80 m und auf der Traufseite min. 0,50 m betragen. Dachgäuben (Standgäuben) und negative Dachentwässerung sind unzulässig.
    - Die Fassaden sind in Holz, Putz in hellen matten Farben auszuführen. Die Verwendung greller Farbe ist unzulässig. Blockweise aus Rautenformen ist unzulässig.
    - Die max. Höhe aller Einbauten zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche, innerhalb der Schotterdecke und Einbauten nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Die Einbauten sind eine Soehöhe mind. 0,20 m von Boden aussetzen (Trennwandungen). Die Errichtung von Einbauten ist unzulässig.
    - Solarkollektoren sind als Sonnenkollektoren sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Sie dürfen nicht aufgeständert werden.
    - Doppelhäuser oder Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profilig und mit gleichem Dach zu entwerfen.
- Verwehungen sind nur an der Fassade zulässig. Sie sind nur im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss unterhalb der Fenster zulässig. An der Fassade ist die Gebäude-1-Weberlage mit einer Größe von höchstens 0,8 m Höhe und 3,0 m Breite zulässig. Verwehungen sind in folgender Ausführung zulässig:
  - aus Holz, Putz in hellen matten Farben auszuführen, auf der Wand geeignete Einbauelemente aus Werkstoffen sowie handwerklich gestaltete Ausleger. Die Verwehungen darf angebracht werden. Unzulässig sind Verwehungen an Balkonen, Laubengängen, Erkern und Ausbauten sowie großflächig (mehr als 50% der Fassade) beladene Schaufronten.
  - Unzulässig sind Blei- oder Wechselschichten sowie Fahnenmasten und freistehende Werbeanlagen.
- Vordächer außerhalb der Baugrenzen sind soweit sie nicht 1. d. BauBO untergeordnet sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Garagenstellplätze
  - Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Anstelle von Garagen sind auch überdachte Stellplätze zulässig. Garagen sind nur im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss unterhalb der Fenster zulässig. An der Fassade ist die Gebäude-1-Weberlage mit einer Größe von höchstens 0,8 m Höhe und 3,0 m Breite zulässig. Verwehungen sind in folgender Ausführung zulässig:
    - aus Holz, Putz in hellen matten Farben auszuführen, auf der Wand geeignete Einbauelemente aus Werkstoffen sowie handwerklich gestaltete Ausleger. Die Verwehungen darf angebracht werden. Unzulässig sind Verwehungen an Balkonen, Laubengängen, Erkern und Ausbauten sowie großflächig (mehr als 50% der Fassade) beladene Schaufronten.
    - Unzulässig sind Blei- oder Wechselschichten sowie Fahnenmasten und freistehende Werbeanlagen.
  - Vordächer außerhalb der Baugrenzen sind soweit sie nicht 1. d. BauBO untergeordnet sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rautenform, Verbundpflaster). Sie sind nur im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss unterhalb der Fenster zulässig. An der Fassade ist die Gebäude-1-Weberlage mit einer Größe von höchstens 0,8 m Höhe und 3,0 m Breite zulässig. Verwehungen sind in folgender Ausführung zulässig:
  - aus Holz, Putz in hellen matten Farben auszuführen, auf der Wand geeignete Einbauelemente aus Werkstoffen sowie handwerklich gestaltete Ausleger. Die Verwehungen darf angebracht werden. Unzulässig sind Verwehungen an Balkonen, Laubengängen, Erkern und Ausbauten sowie großflächig (mehr als 50% der Fassade) beladene Schaufronten.
  - Unzulässig sind Blei- oder Wechselschichten sowie Fahnenmasten und freistehende Werbeanlagen.
- Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenebene aus mindestens 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufragend sein.
- Vor Garagen ist ein Aufenthaltsraum von mind. 5,00 m² von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.
- Je Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.
- Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 10 qm zulässig. Tiefgaragen und deren - auch überdachte - Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zusammengebäude Garagen und Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profilig und mit gleichem Dach zu entwerfen.
- Gelände, Stützmauern
  - Geländemodifikationen sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubauen. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Böschungen oder Stützmauern anzuschließen.
  - Stützmauern sind in Naturstein oder gestricheltem 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 Versatz zu gliedern.
- Grünordnung
  - Je 300 qm Grundstücksfläche ist bei Neubeubung mindestens 1 Obst- bzw. Laubbau II oder III. Ordnung in der Qualität Hochstamm zu pflanzen.
  - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubbäume zulässig. Nadelgehölze (z. B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Stäulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
  - Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten in der Qualität Hochstamm zu verwenden.
  - Die festgesetzte Ortsrandbegrenzung ist bei Neubeubung als Vegetationsmarkierung auszubilden mit natürlichen Heckenformen und Weidenflächen. Der Anteil der Heckenformelemente an der Ortsrandbegrenzung beträgt mindestens 50%. Die Pflanzbreite der Sträucher beträgt 1 Stück pro Quadratmeter. Dünne gestrichelte Familien sind unzulässig.
  - 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.
  - Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugruppstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der jeweiligen Gebäude herzustellen.
- Artenschutz
  - Maßnahmen zur Vermeidung:
    - Voll-Gebäudeabriss: Ein Abruch von Gebäuden ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
    - Voll-Gebäudeabriss:
      - Gehölzabbrüche: Gehölzabbrüche sind nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
      - Maßnahmen zur Kompensation:
        - K01: Ersatz von Fledermausquartieren:
          - Als Kompensation für den Verlust von Fledermausquartieren an den Gebäuden sind im Geltungsbereich insgesamt 10 Fassadenklimmnetze (z. B. der Fa. Hasefeld) dauerhaft anzubringen. Die Kästen sind in unterschiedlichen Höhenrichtungen auszurichten.
          - Alternativ können im Giebelbereich der Neubauten 10 Ortangeltreter mit dahinterliegenden Holzräumen mit einer Breite von 3 cm angelegt werden.
        - K02: Ersatz von Nisthöhlen an Gebäuden:
          - Als Ersatz von gebäudebedingenden Vogelarten sind im Geltungsbereich drei künstliche Nisthöhlen „Sperlingskuckern“ (besseriweise die Fa. Hasefeld oder Schwieger) sowie drei Kästlein „Hahnblöndler“ (Fa. Hasefeld) bzw. 6 Nistkästlein (Fa. Schwieger) anzubringen.
  - Schallschutz
    - Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung hinsichtlich des Verkehrslärmes mindestens die im Beplan "Schallschutz - Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile / Neubausanierung" festgesetzten resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maße aufweisen.
    - An den im Beplan "Schallschutz - Grundrissorientierung neu und Erweiterungsbau" gekennzeichneten Fassaden sind zum Baulich notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Alternativen (siehe Punkt a), b) oder Punkt c):
      - Es ist plänerisch dafür zu sorgen, dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschuttbereich von eigenen Gebäuden (z. B. angrenzender Balkon, Innenbalkon, vorterrassiertes Gebäude) besitzt.
      - Vor dem zu öffnenden Fenster ist ein Vorbau (Pallachbalken, verglaste Loggia/Laubengang, Wintergarten, festabgebundene Scheibendeckel für Solitäre) oder dergleichen vorzusehen. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen.
      - Sollten eine Maßnahme nach c) oder d) nachweislich nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer fernsichtbaren Lüftungslösung ausgestattet werden.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Bodenmerkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz.
- Für Bodenmerkmale jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7, 1 BauDG erforderlich, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine bodenschützende Verankerung über eine betonierte Bodenzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu prüfen.
- 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 Metallen < 50 qm sowie Dachrinnen und Fährböden können vernachlässigt werden.
- Für jede Einleitung kann eigenverantwortlich geprüft werden, ob eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorgabe (NWFWV) V. m. S. 46 WHG und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemeinsamem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENKO) bzw. in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.
- Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Beantragung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DW-M 153 und DW-M 138 einzuhalten.
- Ein Schutz vor verbleibendem Oberflächenwasser bei Starkniederschlägen ist eigenverantwortlich sicherzustellen.
- Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungssysteme z. B. Telekommunikationsnetze nicht behindert werden, ist bei Baumaßnahmen das Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Leitungen (Merkblatt) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 1998 zu beachten.
- Der Straßeneinbau auf der Kreisstraße verbleibt unverändert. Kosten für den Straßeneinbau werden vom Landesrat übernommen.
- Innovationsleistungen in Form von Preiszuschüssen, Sekundärschulung und Erschließung aus dem Eigenbetrieb der Strecke Holzheim-Rosenheim sind heranzuziehen.
- Die DIN 4109-2:2016-1 kann bei der Gemeindevorwaltung Feldekirchen-Westerham im Baum- und Gartentechnikbereich für die Ausführung von Baumaßnahmen herangezogen werden.
- Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schallschutztechnische Unterstützung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldekirchen-Westerham eingesehen werden.
- Straßenverkehrsrechtliche Schutzmaßnahmen sind zu beachten, welche über einen nach Punkt 2) der Festsetzung hinausgehenden Schutz erfordern. Die Schutzmaßnahmen sind unter Beachtung der notwendigen Verkehrsregeln nach Punkt 1) der Festsetzung auszuführen.
- Die DIN 4109-2:2016-1 kann bei der Gemeindevorwaltung Feldekirchen-Westerham im Baum- und Gartentechnikbereich für die Ausführung von Baumaßnahmen herangezogen werden.
- Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schallschutztechnische Unterstützung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldekirchen-Westerham eingesehen werden.
- Neben dem einzuliegenden Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> wird bei Bauteilen hohe Güteklasse ein Spitzwert angegeben. Er gibt an, wie hoch die Schalldämmung ist, wenn die Bauteile in einem schallschutztechnischen Umfeld eingebaut werden. Die Angabe des Spitzwertes ist nur für die Beurteilung der Bauteile im Vergleich mit anderen Bauteilen mit demselben Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> auf Grund des Spitzwertes, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass R<sub>w</sub> + C<sub>w</sub> die Anforderung erfüllt.
- Das Gütekriterium der Klasse ST-Peter und auf die C<sub>w</sub>.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeindevorstand hat in der Sitzung vom 08.05.20 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderung ist am 08.05.20 bekannt gegeben.
- Der Entwurf der Bebauungspländerung in der Fassung vom 08.05.20 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauBO der Zeit vom 08.05.20 bekannt gegeben.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Bebauungspländerung in der Fassung vom 08.05.20 gemäß § 4 Abs. 2 BauBO der Zeit vom 08.05.20 bekannt gegeben.
- Der Gemeindevorstand hat mit Beschluss vom 08.05.20 die Bebauungspländerung gemäß § 4 Abs. 2 BauBO der Fassung vom 08.05.20 in der Sitzung beschlossen.

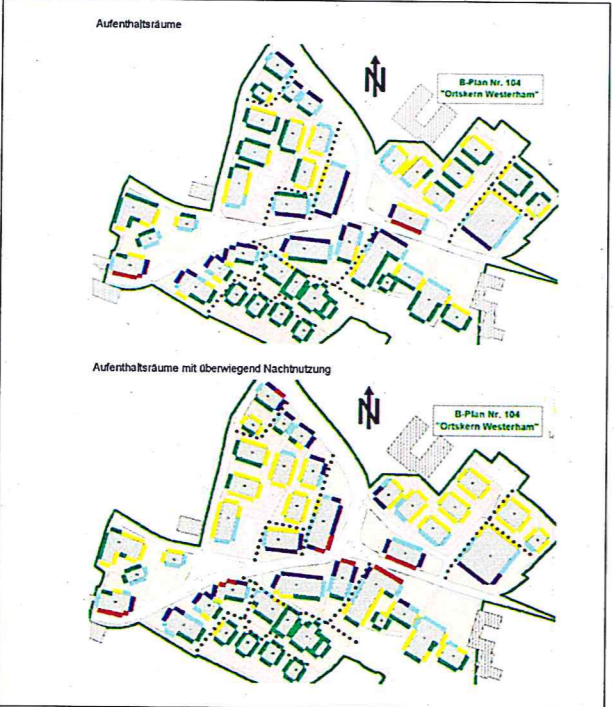
Feldekirchen-Westerham, den 08.05.20  
Schreiber, Erster Bürgermeister

Feldekirchen-Westerham, den 08.05.20  
Schreiber, Erster Bürgermeister

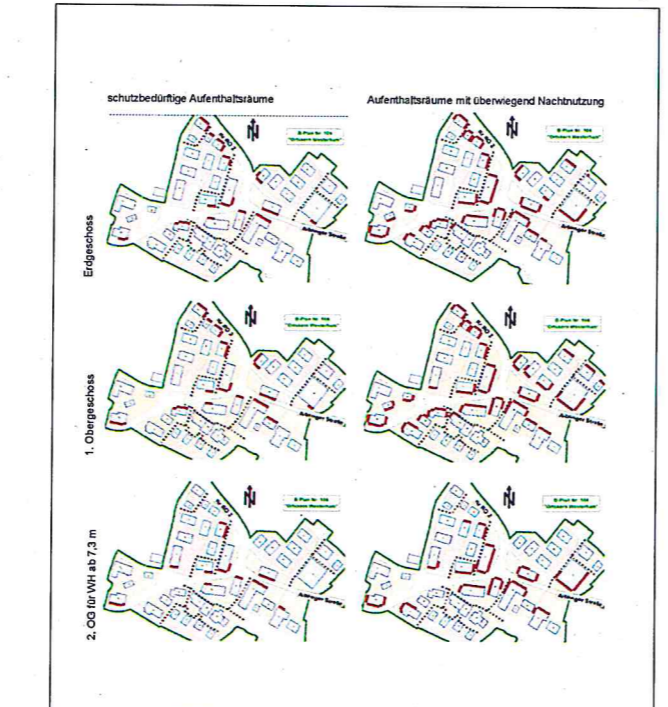
Der Sitzungsbeschluss zur Bebauungspländerung wurde am 08.05.20 gemäß § 19 Abs. 3 BauBO 2 BauBO öffentlich bekannt gemacht. Die Bebauungspländerung ist öffentlich in Kraft getreten.

Die Bebauungspländerung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedweder Einzel- und Mehrfach-Anfrage eingesehen werden können. Die Bebauungspländerung ist öffentlich in Kraft getreten.

Feldekirchen-Westerham, den 08.05.20  
Schreiber, Erster Bürgermeister



Beiplan Schallschutz - Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile Neubausanierung o. M.



Beiplan Schallschutz - Grundrissorientierung neu und Erweiterungsbau o. M.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 106  
"ORTSKERN WESTERHAM"**

**GEMEINDE  
FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM**

**1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

**LAGEPLAN 1:1000**

**ENTWURFSVERFASSER**  
PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH  
AUSSEER ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

2000 H-Projekte Stadt- und Ortskern Westerham/Planung/Ortskern Westerham DWG  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Arns, Stadtbau; Dipl.-Ing. (H) P. Rubek, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 08.12.2020