



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: Januar 2021

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Feldolling Süd“ für die Flur-Nr. 1901/22 der Gemarkung Vagen

Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 "Feldolling Süd" auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 2 Vollgeschosse zulässig

WH 6.50 Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, gemessen von der bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

SD Satteldach; Dachneigung 23-27°

2 WE Maximale Anzahl Wohneinheiten

GR z.B.160 Maximal überbaubare Grundfläche der Hauptbaukörper gem. §19 BauNVO. die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

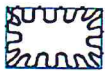
sind nicht mitgerechnet. Die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

←→ vorgeschriebene Firstrichtung

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Hochwassergefahrenfläche HQ100, Stand November 2015

5. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besonderen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, §9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Räumlicher Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Feldolling Süd“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Stellplätze:

Die Anordnung von Stellplätzen ist im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt ist.

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 08.07.2009. Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Abweichend zur Anlage § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind i.V. m. Art. 81 BayBO für jede Wohneinheit WE mindestens 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Als Belag für die Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (z.B. Porenpflaster), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige und bevorzugt begrünende Beläge zu verwenden.

Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig.

Ein offener Carport, der bei entsprechenden Hochwässern durchströmt wird, ist zulässig.

Verbot von Ölheizungsanlagen:

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist nach §78c Wasserhaltungsgesetz WHG verboten. Durch das Verbot werden Hochwasserschäden vermieden.

Ausnahmegenehmigung für Einzelvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:

Eine Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage nach §78 Abs.5 i.V. mit Abs. 8 Wasserhaltungsgesetz WHG ist beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

C. Hinweise

181/5 Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



zu verändernde Grundstücksgrenze



Gebäude Bestand



vorgeschlagene Bebauung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)



Flächen für Sport- und Spielanlagen



Spielplatz

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Bahnanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche laut Flächennutzungsplan

- Regenwasser-
behandlung** Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, soweit möglich, im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBI 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 MBI 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 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter: https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/v_ersickerung/index.htm
- Informationen zur TRENGW können unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV154851>true> abgerufen werden. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Anwendung bei der Regenwasserbewirtschaftung in Bayern" empfohlen. 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.
- Gefährdung
durch Grund-
und
Hochwasser** Nach Berechnungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim ist mit Überflutungen HQ 100 des Planungsgebietes zu rechnen. Auf das Merkblatt des Landratsamts Rosenheim für Bauvorhaben in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten wird verwiesen. Entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Eindringen von Grund- und Niederschlagswasser sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- Die Gebäude sind hochwasserangepasst auszuführen (Ausführung der Keller wasserdicht und auftriebssicher, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). In diesem Zusammenhang verbieten sich Lichtgräben für die Belichtung höherwertiger Räume im Keller. Auf die Hinweise der Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit abrufbar unter <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> wird verwiesen.

Das, durch die Planung verminderte Retentionsvolumen ist durch eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen für anfallende Niederschläge auszugleichen. Eine Flächenversickerung durch Muldenversickerung wird empfohlen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Denkmal-
schutz** Wer Bodendenkmäler auffindet, ist entsprechend § 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
- Geplante
Baum-
Pflanzungen** Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen Leitungen nicht behindert werden.
- Sparten-
pläne** Der Bauherr/ die Baufirma hat vor Beginn der Baumaßnahmen Spartenpläne der jeweiligen Versorger eigenständig einzuholen. Im Zufahrtsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Durch die geplanten Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass diese TK-Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Immissionen
Schall u. Er-
schütterung** Schallschutzmaßnahmen sind durch den Bauherrn vorzusehen. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham und die Deutsche Bahn DB AG übernehmen keine Kosten.
- DB AG, DB
Immobilien** Infrastrukturelle Belange
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.
Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr

in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen sind.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (auch im Genehmigungsverfahren) der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage. Auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung wird ausdrücklich hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß §62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement I.NFR-S, Richelstraße 1, 80634 München, Herrn Prokop, Tel 089/1308-72708, einzureichen. Generell ist auch ein

maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß im detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Eine Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DG AB erforderlich.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlage der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Feldkirchen- Westerham, den ... 26.01.2021

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister



Stefan Rossteuscher, Architekt



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

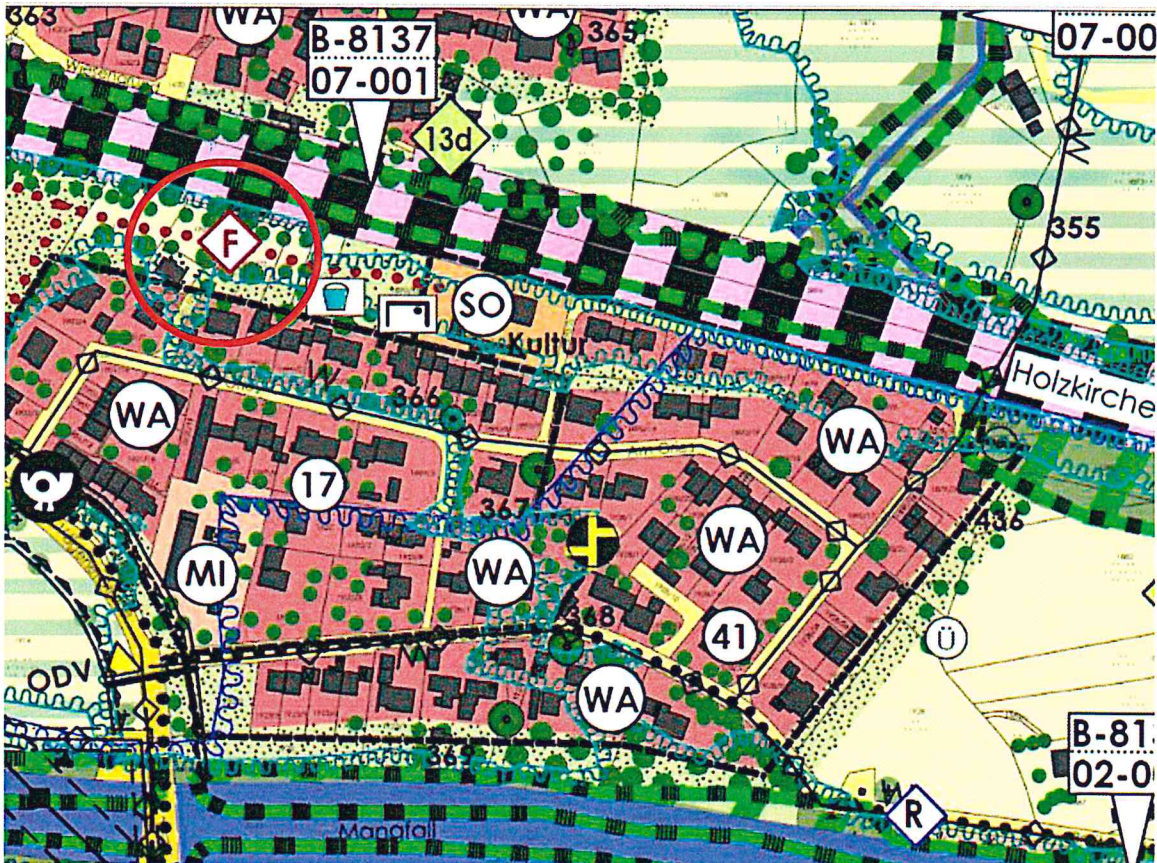
Stand: Januar 2021

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Feldolling Süd“ für die Flur-Nr. 1901/22 der Gemarkung Vagen

Lage und Bestand

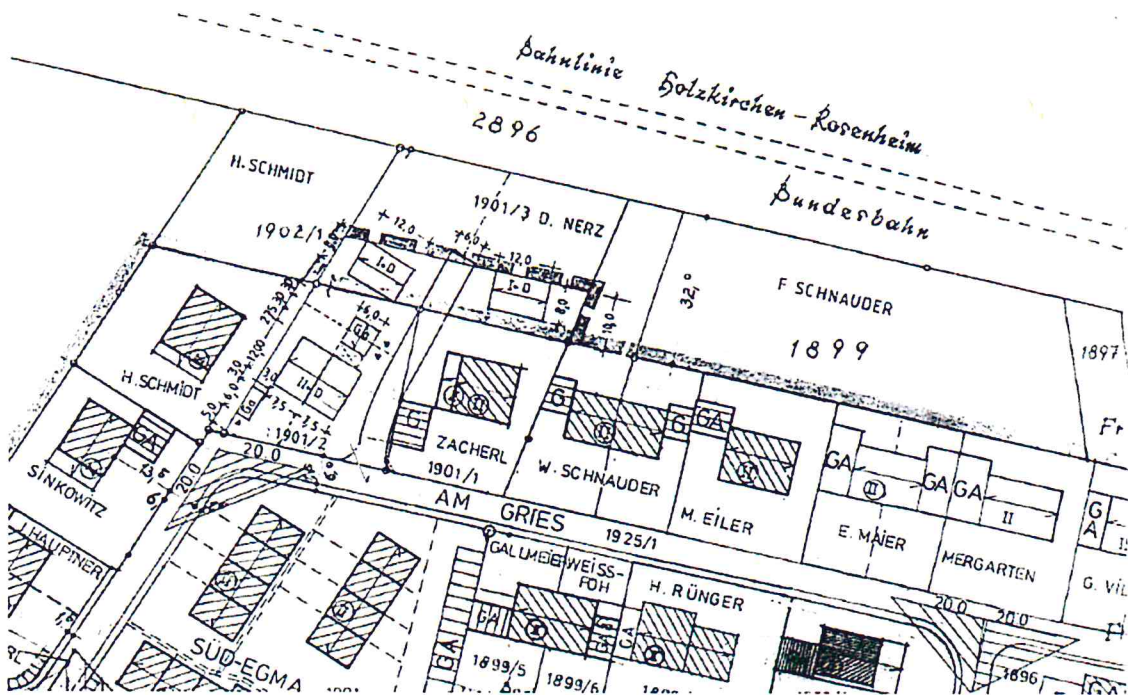
Das Grundstück mit der Flur- Nummer 1901/22 der Gemarkung Vagen liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Feldolling Süd“ an. Im Flächennutzungsplan der Planfassung September 2016 ist der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die südöstlich entlang der Bahnlinie liegenden Grundstücke werden als Bolzplatz, und im Bebauungsplan Nr. 41 „Feldolling Süd II“ als Sondernutzung mit Halle für den Dreschfliegerverein und Wohngebäude genutzt.



AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STAND SEPTEMBER 2016 DER GEMEINDE FELDKIRCHEN-
WESTERHAM

Nördlich der beiden Grundstücke verläuft die eingleisige Bahnstrecke Holzkirchen-Rosenheim. Das Biotop B-8137 07-001 mit Hochstauden, Gehölzgruppen und Nasswiesenrestfläche verläuft entlang dem Bahndamm in S-SW Richtung.



AUSZUG AUS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „FELDOLLING SÜD“ DER GEMEINDE FELDKIRCHEN- WESTERHAM



AUSZUG AUS DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 „FELDOLLING SÜD II“ DER GEMEINDE FELDKIRCHEN- WESTERHAM

Anlass der Planung

Der Bauausschuss hat am 16.06.2020 grundsätzlich einer Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 zugestimmt. Die Änderung des Geltungsbereichs umfasst mit der Flur- Nummern 1901/22 der Gemarkung Vagen eine Fläche von ca. 800m².

Für die Flur-Nummer 1901/22 besteht ein Baurecht für ein Wohngebäude von 12m x 8m mit einem Vollgeschoss (I+D). Für dieses Grundstück soll das bestehende Baurecht nach Norden verschoben werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll mit der Zahl der Vollgeschosse auf zwei erhöht werden, die Baugrenze um 1,50m verbreitert und zwei Wohneinheiten ermöglicht werden. Zusätzlich wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports festgesetzt.

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben zum Hochwasserschutz aufgrund des hydraulischen Gutachtens des Büro SKI wird der Geltungsbereich der 10. Bebauungsplanänderung auf das gesamte Grundstück 1901/22 erweitert.

Planungsgrundlagen

Die 10. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen Nr. 17 "Feldolling Süd" und unter Berücksichtigung Nr. 41 "Feldolling Süd II" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

Die Hochwassergefahrenfläche HQ100 erstreckt sich gemäß Flächennutzungsplan über die geplante Bebauungsplanänderung. Ein hydraulisches Gutachten vom Büro SKI, Stand 06.07.2020 liegt vor.

Änderung des Bebauungsplanes

Baugrenze nach Norden verschieben:

Abweichend von der ursprünglichen Festsetzung aus dem Jahr 1975 im Bebauungsplan Nr. 17 Punkt C weitere Festsetzungen Punkt 4 „...Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen ...Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 und 7 BayBO verlangen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt...“ wird die Baugrenze um 1m in Richtung Norden verschoben. Für die Abstandsfläche gilt BayBO Art. 6 Abstandsflächen, Abstände.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Baugrenze für die Wohnbebauung kann auch bei einer Größe von 12,0mx9,50m mit Ihrer für allgemeine Wohngebiete gültigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 eingehalten werden.

Eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von I+D auf zwei Vollgeschosse entsprechend der umgebenden Bebauung wird festgesetzt. Das Wohnhauses kann mit zwei Wohneinheiten genutzt werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr Carports, Stellplätze (§19 Abs. 1 Nr. 4 BauGb):

Die Anordnung von Stellplätzen ist im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt ist. 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 08.07.2009. Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Abweichend zur Anlage § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind i.V. m. Art. 81 BayBO für jede Wohneinheit WE mindestens 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Als Belag für die Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (z.B. Porenpflaster), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige und bevorzugt begrünende Beläge zu verwenden.

Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig.

Ein offener Carport, der bei entsprechenden Hochwässern durchströmt wird, ist zulässig.

Auswirkungen aufgrund der Hochwassergefahrenfläche HQ 100/ hydraulisches Gutachten:

Im Rahmen eines hydraulischen Gutachtens des Büros SKI wurde ermittelt, dass mit einer Eintiefung um 10cm auf der Flur-Nr. 1901/22 den rechtlichen Vorgaben zum Hochwasserschutz der Unterlieger entsprochen werden kann.

Für das Vertiefen der Erdoberfläche in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (§ 78 Abs. 3 und 4 i. V. m. § 78 Abs. 6 WHG).

Die baulichen Anlagen müssen hochwasserangepasst ausgeführt werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind in einem Hochwasserschutznachweis darzustellen.

Die Wandhöhe wird entsprechend der umliegenden Bebauung auf 6,50m für das Einfamilienhaus festgesetzt. Die Firstrichtung orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Prägung durch die bestehende Bebauung entlang der Bahnlinie die zusätzliche Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

Eine Beeinträchtigung der nördlich der Grundstücke auf der Bahnstrecke liegende Biotopfläche B-8137 07-001 ist aufgrund der Bauarbeiten nicht zu erwarten.

Besondere bauliche Maßnahmen müssen aufgrund des hydraulischen Gutachtens des Büro SKI Plan-Nr.: 96551 – 101 vom 06.07.2020 getroffen werden.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Wesentliche anlagebedingte, bau- oder betriebsbedingte negative Umweltauswirkungen auf das Gelände oder die Umgebung sowie auf die Schutzgüter:

- Fauna / Flora,
- Boden / Wasser,
- Klima / Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und Sachgüter

werden bei der Durchführung der Planung nicht erwartet.

Während der Bauzeit ist mit temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung zu rechnen.

Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Feldkirchen- Westerham, den ... 26.01.2021 ...



Hans Schaberl, 1. Bürgermeister



Stefan Rossteuscher, Architekt