



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: 30. Juni 2021

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“

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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 40 "Feldkirchen Ortskern I" auch für diese Änderung soweit sie nicht mit der 13. Änderung angepasst worden sind. Die Ziffernfolge wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO, s. Punkt 1.1

GRZ 0,6 Maximal überbaubare Grundflächenzahl GRZ der baulichen Anlagen gem. §19 BauNVO. (Punkt 1.5)

GFZ 1,0 Maximal überbaubare Geschossflächenzahl GFZ der baulichen Anlagen gem. §19 BauNVO. (Punkt 1.5)

II- III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (s. Punkt 1.6)


~~D (s. Punkt 1.8) Dachgeschosse können sowohl Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO als auch Aufenthaltsfläche in geringerem Umfang als der in Art. 2 Abs. 2 für Vollgeschosse beschriebenen Größenordnung sein. In~~

~~diesem Fall sind diese Fläche als Dachgeschoss zulässig.
In Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5
BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen
gehörenden Treppenraumwände gemäß §20 Abs. 2 BauNVO auf die
Geschoßfläche angerechnet.~~

2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

 Flächen für Carports / Garagen (Punkt 4.1)

 Flächen für private Stellplätze (Punkt 4.3)

 Private Verkehrsfläche


Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.

(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 7. August 2018, Anlage zu §20. Abweichend sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

15. öffentliche und private Grünflächen

15.4 private Grünfläche (Bestand) zu erhalten
Die privaten Grünfläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Thujen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Bauliche Nebenanlagen und Stellplätze sind auf diesen Grünflächen nicht zulässig.

21. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

 private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe auch Nr. 29.3.4)

 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Wasser

25.0 Pflanzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.



Baum Bestand

Bei Neupflanzung ist auf dem mit nebenstehendem Planzeichen belegten Standort einheimischer Laubbaum der Wuchsklasse I oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

Artenauswahl:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gem. Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-linde

Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.

27. Geltungsbereich



Grenze der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

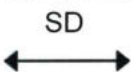
28. Vermessung



Maßangabe in Meter

29.2 Gestaltung des Daches

29.2.1 Dachform



Satteldach

vorgeschriebene Firstrichtung.

Erweiterungen und Anbauten sind first- und traufgleich zum Bestandsgebäude zu errichten.

29.2.2 Dachneigung – zwingend und als Höchstgrenze

Die Dachneigung bei bestehenden Gebäuden richtet sich nach der gegenwärtig vorhandenen Neigung. Bei Wiederaufbau oder Umbau sind diese nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde mit einem Spielraum von max. $\pm 5^\circ$ einzuhalten. Für Neubauten wird eine Neigung von 25 -30° festgesetzt.

~~Erdgeschossige Anbauten (Garagen und Freisitz) sind durch Abschleppen des Hauptdaches in die Dachfläche miteinzubeziehen.~~ Erdgeschossige Anbauten (Garagen und Freisitz) können als Dachterrasse mit Flachdach ausgeführt werden.

29.3.4 Arkaden



~~Die mit nebenstehendem Planzeichen als Arkaden festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Freistaat Bayern) belastet.~~

30. Immissionen

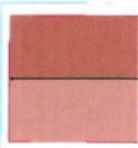
30.1 Lärmschutz



Fassade mit Überschreitung der 16. BImSchV mit Angabe des maßgeblichen Außenlärmpegels (Tag bzw. Nacht) in Abhängigkeit der Höhenlage

im Erdgeschoss  69 dB(A)

alle Geschosse  66-69 dB (A)



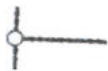
für Lüftungszwecke geeignete Fassadenseiten (Einhaltung nach DIN 18005, Beiblatt 1 tags und nachts) in Abhängigkeit der Höhenlage

im Erdgeschoss 

alle Geschosse 

HINWEISE

181/5 Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



Vorgeschlagener Baukörper



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fläche für nur der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar dienenden baulichen Anlage (Punkt 1.3 und Punkt 18)



öffentliche Grünfläche (s. Punkt 15.1)



Gehweg



Baum Bestand

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 und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können kostenlos unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbi/2009/01/allmbi-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert 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.

Baumschutz

Baumschutz wird in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ geregelt. Auf das beiliegende Infoblatt zum Baumschutz auf Baustellen wird verwiesen.

Denkmalschutz

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

Schallschutz

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsnachweis ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016 -07 „Schallschutz im

Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind. Die Din 4109:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes obliegt es der Gemeinde / Stadt die baulichen Anforderungen nach DIN 4109-1:2016-07 (bauordnungsrechtlich eingeführt, normativ zurückgezogen) oder in der aktuellen Fassung Din 4109:2018-01 (bauordnungsrechtlich nicht eingeführt, normativ eingeführt) festzusetzen. Gegebenenfalls ist der Normverweis in eigener Zuständigkeit anzupassen. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmimmissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

Telekommunikationsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsleitungen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Geplante Baum-pflanzungen

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 Leitungen nicht behindert werden.

Feldkirchen- Westerham, den 05.07.21



Hans Schaberl, 1. Bürgermeister



Stefan Rossteuscher, Architekt



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: 30. Juni 2021

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“

Anlass der Planung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Wasser.

Der Geltungsbereich der 13. Änderung umfasst die Flur- Nummer 46 der Gemarkung Feldkirchen und eine Fläche von 900 m². Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsaus und einer Doppelgarage bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine bestandsbezogene Baugrenze mit einer Erweiterung nach Westen um 9m an das westliche Bestandsgebäude als Hausgruppe vor.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll dem Grundstückseigentümer die Vergrößerung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ermöglicht werden. Der geplante Anbau im OG/DG rückt näher an die Westerhamer Straße heran und bildet zusammen mit den umliegenden Gebäuden eine straßenbegleitende Bebauung. Eine Anbauverbotszone an die Kreisstraße RO 2 /Westerhamer Straße besteht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen der Kreisstraße RO2, teilweise der Staatsstraße 2078 und der dortigen Verkehrsampel wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 04.08.2020 die 13. Änderung des Bebauungsplanes N. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ mit dem Ziel beschlossen, eine Nachverdichtung im Ortskern zu befürworten. Die Erweiterung in Richtung Straße fügt sich gut in die entlang der Westerhamer Straße bestehende straßenbegleitende Bebauung ein und folgt auch der Intention des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die bestehenden Nachbarhäuser wurden oft ohne oder nur mit geringfügigem Abstand zur Straße errichtet.

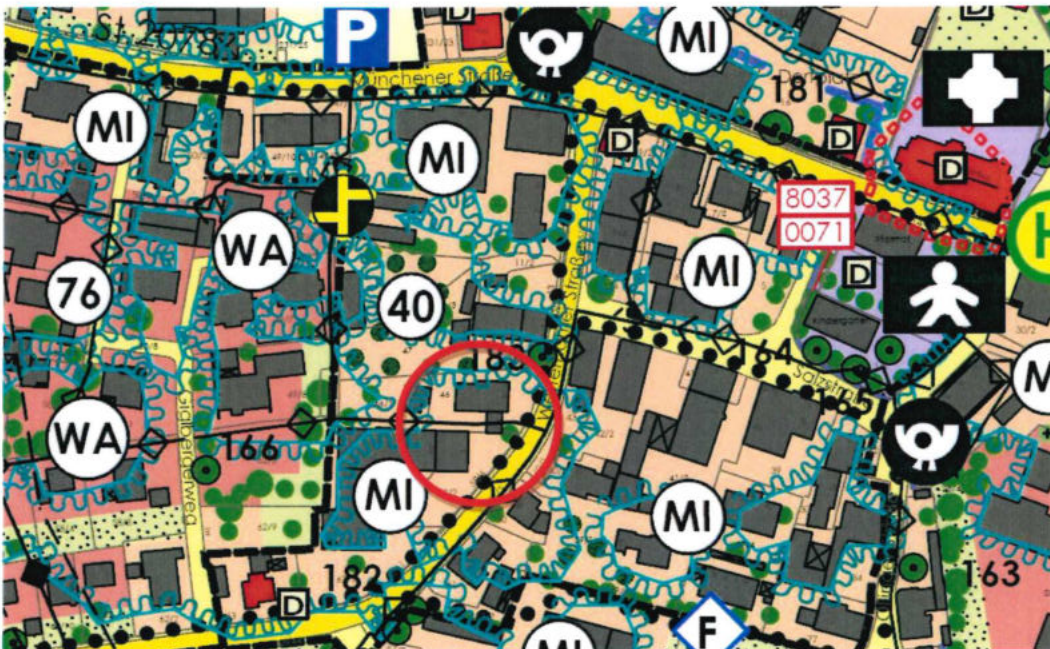
Folgende Änderungen des Bebauungsplanes sollen vorgenommen werden:

- Verschiebung der festgesetzten Baugrenze für das Wohnhaus um 3,70 m nach Osten in Richtung Westerhamer Straße. Um ausreichend Stellplätze errichten zu können, wird die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung der Baugrenze um 9m nach Westen um 1,30m reduziert. Durch die Verschiebung kann auch die im Bebauungsplan festgesetzte offene Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.
- Festsetzung einer GRZ von 0,6
- Erhöhung der zulässigen GFZ von 0,6 auf 1,0
- Festsetzung eines Arkadenganges ohne öffentliche Verkehrsfläche
- Festsetzung von Flächen für Stellplätze
- Festsetzung einer privaten Erschliessung in 3,50m Breite als Flucht- und Rettungsweg mit Wegerecht für das hinterliegende bebaute Grundstück Flur-Nr. 46/1 gemäß DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken
- Festsetzung Punkt 30 Lärmschutz und Immissionen aus Fläche für Landwirtschaft
- Änderung 29.2.2 Dach für Garagen/Freisitz als Flachdach mit Dachterrasse
- Änderung Punkt 1.6 Festsetzung Anzahl der Vollgeschosse
- Entfall Punkt 1.8 Dachgeschoss Definition

Planungsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich entwickelt aus dem

- rechtskräftigen Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" Schalltechnische Untersuchung Auftrags-Nr. 7270.1 / 2020 – MZ Ingenieurbüro Kottermair GmbH Altomünster
- Hochwassergefahrenfläche HQ100 Quelle: Bayernportal
- Einfügnachweis straßenbegleitende Bebauung



Die
13.

Quelle: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Planfassung September 2016



Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderung Baugrenze

Die Baugrenze soll um 3,70 m nach Osten vergrößert werden, das Erdgeschoss als Arkadengeschoss um 2,50m vergrößert ausgeführt werden.

Die Baugrenze ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bestandsbezogen sowie mit 9m Verlängerung als Hausgruppe in offener Bauweise an die westliche Grundstücksgrenze festgesetzt.

Um ausreichend Fläche für Kfz-Stellplätze auf der Flur-Nr. 46 festzusetzen, wird die 29m x ca. 10,5m überbaubare Fläche um 3,70m nach Osten an die Westerhamer Straße verschoben. Im Westen wird die Baugrenze wegen der benötigten Stellplätze um 5m nach Osten verschoben und um 1,30m reduziert. Die Länge der überbaubaren Fläche beträgt dann 27,70 m.

Aus dem beiliegenden Einfügenachweis ist die straßenbegleitenden Bebauung entlang der Westerhamer Straße im Ortskern rot markiert. Ein Heranrücken der Bebauung an die Straße entspricht der bestehenden Bebauung.

2. Punkt 2.3 Bauweise, offene Bauweise

Die Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 sieht unter Punkt 2.3 Bauweise „Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt (gemäß §22 Baunutzungsverordnung)“ vor. Gleichzeitig endet die bestehende Baugrenze ohne seitlichem Grenzabstand an der Grundstücksgrenze mit dem dort stehenden Nebengebäude.

Um die Vorgabe der offenen Bauweise zu erfüllen, wird die Baugrenze um 1,3 m reduziert. Ein Abstand von mindestens 5m zwischen den Gebäuden wird wegen dem Flucht- und Rettungsweg in 3,50m Breite mit Geh- und Fahrrecht für die Flur-Nr. 46/1 festgesetzt und es ist nach Art. 28 BayBO keine Brandwand erforderlich ist, wenn ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist.

Durch die Verschiebung der Baugrenze nach Osten werden die abstandsflächenrechtlich erheblichen Belange hinsichtlich der Westerhamer Straße nicht negativ berührt.

3. Punkt 1.5 „Maß der baulichen Nutzung“ Erhöhung der zulässigen GFZ von 0,6 auf 1,0 und Festsetzung einer GRZ

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht ein Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 vor. Gemäß §17 BauNVO liegt die Obergrenze für Mischgebiete bei 1,2. Für vorherige Bebauungsplanänderungen wurde die GFZ auf Werte zwischen 0,8 bis 1,2 erhöht. Eine Festsetzung zur Grundflächenzahl GRZ liegt nicht vor. In Anlehnung an die bisherigen Bebauungsplanänderungen und die gültige Obergrenze wird hier eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

BERECHNUNG GRZ/GFZ ERWEITERUNG WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ANBAU AUF FLUR-NR. 46

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ im Jahr 1980 galt zur Berechnung der GRZ und GFZ die BauNVO 1977. In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes erfolgte keine Festsetzung zu GRZ. Die GFZ wurde mit 0,6

festgesetzt. Nachfolgende Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die derzeit gültige BauNVO, die auch hier zugrunde gelegt wird.

Berechnung GRZ 0,6 (GFZ 1,0) gemischte Baufläche MI nach BauNVO 2017

Grundstück Bestand 900 m² max. überbaubare GR: 0,6 x 900 = 540 m²

Hauptanlage

Hauptgebäude Bestand	219 m ²
Terrasse 1*4m	4 m ²
Erweiterung gem. Fassung 1980	42 m ²
Nebenraum integr. Garage 2,10*6m	12,60 m ²
Anbau 11,43*3,70 m	42,30 m ²
Gesamtfläche Hauptanlage	319,90 m²

► GRZ 0,6 kann eingehalten werden,
Guthaben: 220,10 m²

Gemäß §19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden:

Nebenanlagen

Zufahrt mit Stellplätzen	325 m ²	540 m ² x 0,5 = 270,0 m ²
Doppelgarage 5,5*6m	33 m ²	270,0 m ² +220,10 m ² (Guth.)=490,1 m ²
Gesamtfläche Nebenanlagen	358 m²	358 m² < 490,1 m²

GRZ kann eingehalten werden!

Berechnung GFZ 1,0 allgemeines Wohngebiet WA nach BauNVO 2017

Grundstück Bestand 900 m² max. überbaubare GFZ: 1,0 x 900 = 900 m²

(keine Anrechnung der Garage, da Fläche bis 1/10 der Grundstücksgröße anrechnungsfrei)

Hauptanlage

Hauptgebäude EG	220m ²
Hauptgebäude OG	220 m ²
Hauptgeb. DG (ab 1,50m RH) x1/3	80 m ²
opt, Erweiterung West 10,5*4	98 m ²
Anbau EG/OG/DG	84 m ²
Gesamtfläche Hauptanlage	702 m²

► GFZ 1,0 kann eingehalten werden,
Guthaben: 198 m²

4. -neu- Punkt 4.0. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 7. August 2018, Anlage zu §20. Abweichend sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Fläche für Stellplätze und Garagen wird von 2 Garagenstellplätzen auf insgesamt 10 Stellplätze erhöht.

BERECHNUNG Stellplatzbedarf

Erhöhung Stellplatzbedarf

Durch die Verlängerung des Gebäudes wird im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnung errichtet. Die Zahl der benötigten Stellplätze erhöht sich von 8 auf 10 Stellplätze. Entlang der Westerhamer Straße sind nur 8 Stellplätze (Ga/St) möglich. Die beiden zusätzlichen Stellplätze werden an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Stellplatzbedarf: 10 Stellplätze

Laden: mind. 2 Stellplätze je Laden, je 40m² NF ein Stellplatz lt. Garagenverordnung

Wohnung 1 EG+OG: 2 Stellplätze

Wohnung 2 OG: 2 Stellplätze

Wohnung 3 DG: 2 Stellplätze

Wohnung 4 DG: 2 Stellplätze

5. Punkt 4.1 Die Flächen für private Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken o.ä. zulässig. (Geringhaltung der Bodenversiegelung)

6. Abweichende Festsetzung zu Punkt 29.3.4 Arkaden

Der Anbau an das Wohn- und Geschäftshaus soll im OG/DG um 3,70m an die Straße heranrücken. Das Erdgeschoss soll zum Erhalt der erforderlichen Stellplätze als Arkadengang um 1,2 m hinter die straßenseitige Fassade zurückversetzt ausgeführt werden. Das gemäß Punkt 29.3.4 geforderte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den als Arkaden festgesetzten Flächen kann aufgrund der Nutzung als Stellplatz nicht eingetragen werden.

7. Festsetzung eines Flucht- und Rettungswegs in 3,50m Breite mit Geh- und Fahrrecht für die Flur-Nr. 46/1.

Es ist zu klären, inwieweit die tatsächliche Nutzung der bestehenden Bebauung auf der Flur-Nr. 46/1 ohne Festsetzung einer überbaubaren Fläche im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1981 zulässig ist. Zu- und Durchfahrten auf den Grundstücken nach Art. 5 BayBO (1)⁴ sind für ein Gebäude - hier in zweiter Reihe (Flur-Nr. 46/1) - das ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Insbesondere hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung der Flur-Nr. 46/1 ist eine Abstimmung mit der Feuerwehr und abschließender Stellungnahme erforderlich.

Die überbaubare Fläche auf der Flur-Nr. 46 weist eine Länge von 27m auf. Bei mehr als 12,00 Meter langen, durch Bauteile begrenzten Durchfahrten ist nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ eine lichte Breite von 3,50 Metern vorzusehen.

8. -neu- Punkt 30

30.1 Lärmschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7270.1/2020-MZ der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 16.12.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm am untersuchungsgegenständlichen Anwesen Westerhamer Straße 6 teilweise Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags wie nachts. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen und der Lärmpegelbereiche wurden unter der Berücksichtigung der (Wohn-)Gebäude innerhalb der Baugrenzen durchgeführt. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation und tatsächliche Nutzung abzustellen, da sich abweichende Lärmpegelklassen/Aussenlärmpegel ergeben können, falls Bebauungen innerhalb des Bebauungsplanes noch nicht, oder nur teilweise vorhanden sind oder Büronutzungen vorgesehen sind, für die nachts gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein erhöhter Schutzanspruch begründet ist.

Grundlage für die Anforderung an den Schallschutz bildet in den Berechnungen die DIN 4109-1;2016-07. Zum 01.04.2021 wurde die DIN 4109:2018-01 in den Technischen Baubestimmungen eingeführt. Ist für das konkrete Bauvorhaben ein Nachweis nach DIN 4109:2016 bereits erstellt, der die Anforderungen an die Bauteile definiert, ist dessen Überarbeitung erforderlich. Abweichend zum Gutachten wird die nunmehr eingeführte Fassung 2018 festgesetzt.

Mit Novellierung der 16. BImSchV zum 04.11.2020 wurde die bisherige Richtlinie RLS 90 durch die neue Richtlinie RLS 19 (In Kraft getreten am 01.03.2021) ersetzt. Gemäß §6 der 16. BImSchV gilt eine Übergangsregelung für laufende Verfahren, wenn Beschlussfassung und Bekanntgabe erfolgt sind. In der Bauleitplanung gilt weiter die RLS 90, da die hierfür anzuwendende DIN 18005 konkret auf die RLS 90 verweist. Eine Überarbeitung des Gutachtens erfolgt nicht.

(1) Nachweis DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau)

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Aussenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind.

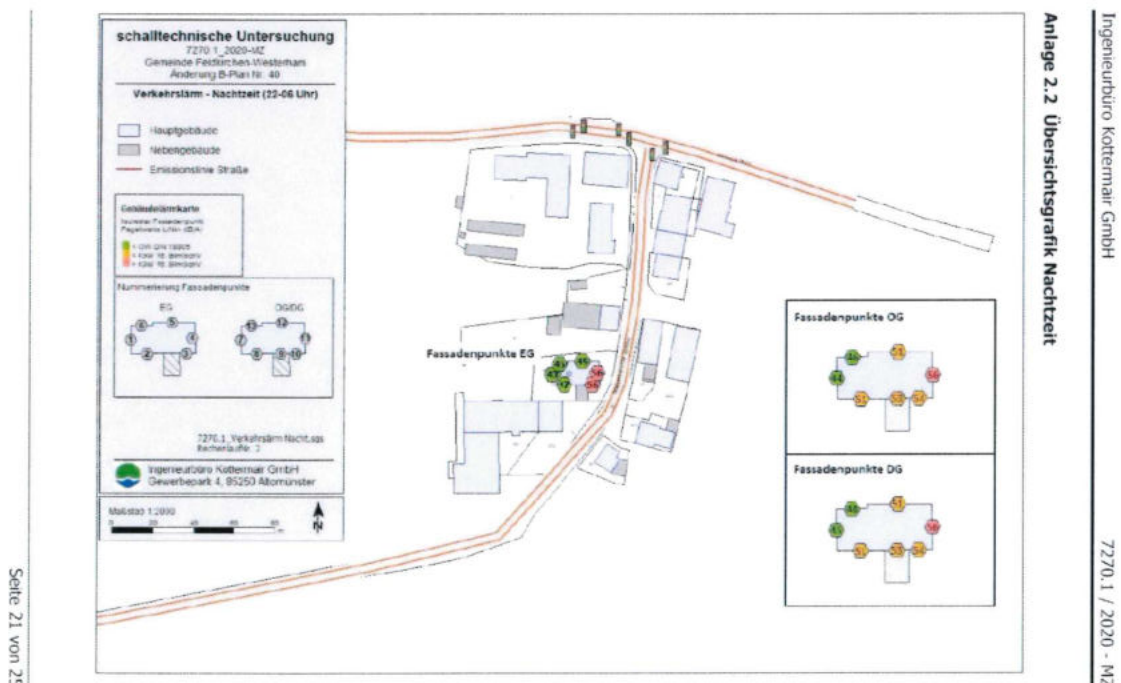
Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

Im Plan sind die Fassaden mit Überschreitungen der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, farblich mit einer orangen Linie markiert. Der zugehörige Lärmpegelbereich/maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung wird unter den Festsetzungen dargestellt.

(2) Grundrissorientierung

Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:2016-07 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und/oder 54 dB(A) nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 60 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten sind, belüftet werden können. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u.a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

Die für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten gemäß Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung sind im Plan hellblau markiert und in den Festsetzungen durch Planzeichen beschrieben.



Fassaden mit Überschreitung der 16. BImSchV und für Lüftungszwecke geeignete Fassaden (EG, OG, DG) sind in Anlage 2 farblich markiert.

Quelle: schalltechnische Untersuchung 7270.1/2020 Kottermair GmbH -Anlage 2-

(3) Passive Schallschutzmaßnahmen

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeignete

Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. (kontrollierte Wohnungslüftung). Eine besondere Form der Lüftung bei teilgeöffneten Fenstern und unter Berücksichtigung des Schallschutzes stellt das sog. „Hafen-City Fenster“ dar. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben, etc. zulässig). Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

9. Punkt 1.6 Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend (Beispiel)
Die ursprüngliche Festsetzung der Vollgeschosse widersprüchlich. Es kann nicht zwingend eine Anzahl von Vollgeschossen vorgeschrieben werden und gleichzeitig die Wahl zwischen Vollgeschoss und Nichtvollgeschoss (in der Definition Dachgeschoss) gelassen werden. Ebenso kann nicht vorgeschrieben werden, dass das oberste Geschoss „als Dachgeschoss“ herzustellen ist. Das Dachgeschoss ist baurechtlich nicht definiert. Die Zahl der Vollgeschosse wird geändert auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß
10. Punkt 1.8 Dachgeschoss -entfällt-
die ursprüngliche Definition des Dachgeschosses ist baurechtlich nicht definiert. Die Bezugnahme auf Art. 2 Abs. 5 BayBO als Rechtsgrundlage der Vollgeschossedefinition ist unrichtig.
~~Dachgeschosse können sowohl Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO als auch Aufenthaltsfläche in geringerem Umfang als der in Art. 2 Abs. 2 für Vollgeschosse beschriebenen Größenordnung sein. In diesem Fall sind diese Fläche als Dachgeschoss zulässig.~~
~~In Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenraumwände gemäß §20 Abs. 2 BauNVO auf die Geschosfläche angerechnet.~~

Ziel und Zweck der Planung

Eine Nachverdichtung zum Zweck der Flächenschonung im Innenbereich ist politisch gewünscht und im Gemeindebereich ein häufig verwendetes Mittel zur Wohnraumgewinnung. Die Änderungen sind im Hinblick auf den Städtebau unbedenklich. Die in der BauNVO §17 für ein Mischgebiet festgesetzte Obergrenze einer GRZ von 0,6 kann eingehalten werden. Der Gedanke einer zukünftigen Nachverdichtung ist positiv zu bewerten und wird von der Gemeinde unterstützt.

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.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

An klassischen Straßen, hier RO 2 Westerhamer Straße müssen gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG auf gesetzlicher Grundlage außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbotszonen in bestimmtem Abstand von der Straße eingehalten werden. Das Grundstück liegt innerorts an der Kreisstraße RO 2, daher kann die straßenbegleitende Bebauung weitergeführt werden.

Nach §1 Abs. 6 BauGb sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für die 13. Änderung des Bebauungsplanes wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7270.1/2020-MZ der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 16.12.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des §50 BmSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm teilweise Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags wie nachts. Die Überschreitungen sind durch entsprechende Grundrissorientierung und/oder mit passivem Schallschutz in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Eine Hochwassergefahr im Rahmen eines 100-jährigen Hochwassers besteht für die überbaubare Fläche auf der Flur-Nr. 46 nicht.

Feldkirchen- Westerham, den 05.07.2021



Hans Schaberl, 1. Bürgermeister



Stefan Rossteuscher, Architekt