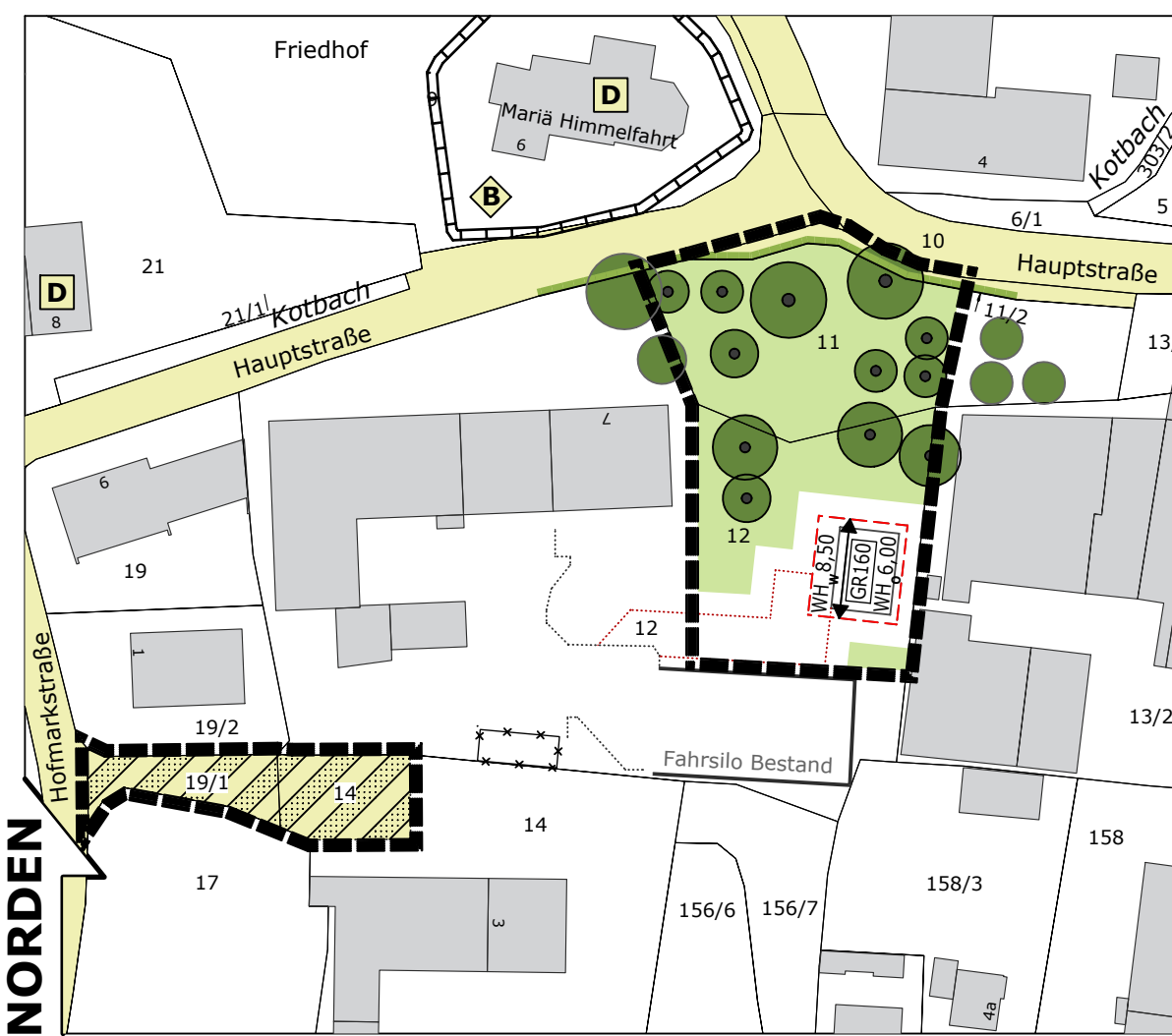


LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV),
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I" (21.11.1994) einschließlich bisheriger Änderungen. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 14. Änderung. Die Zifferfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I"
- Maß der baulichen Nutzung**  

	Zulässige Grundfläche Anlage zur Energiegewinnung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 16 Abs. 5 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß, z.B. 160 m²
	Zulässige Wandhöhe [m], westseitig, als Höchstmaß, z.B. 8,50 m
	Zulässige Wandhöhe [m], ostseitig, als Höchstmaß, z.B. 6,00 m
- Stellung der baulichen Anlagen**  
 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen
- Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**  
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien  
 Zweckbestimmung: Biomasseheizanlage
- Öffentliche / private Verkehrsflächen**  

	Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung Fläche mit gemeinsamen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücksanlieger
- Festsetzungen zur Grünordnung**  

	Private Grünfläche Zweckbestimmung: ortsbildprägende Hausgärten u. Obstwiesen
	Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- |    |                                         |  |                                                                                     |
|----|-----------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Bestehende Haupt- und Nebengebäude      |  | Öffentl. Verkehrsfläche / Straße außerhalb des Geltungsbereichs                     |
|    | Baubestand, zur Disposition             |  | Laub-/Obstbaum Bestand Lage außerhalb des Geltungsbereichs                          |
|    | Bestehende Grundstücksgrenze            |  | Umgrenzung Bodendenkmal<br>nachrichtliche Übernahme entspr. der Denkmalliste Bayern |
| 12 | Flurnummer, z.B. 12                     |  | Baudenkmal<br>nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern                  |
|    | Erschließung Bestand, nicht eingemessen |  |                                                                                     |
|    | Erschließung geplant                    |  |                                                                                     |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Maß der baulichen Nutzung**  
 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe  
 - der maximal zulässigen Grundfläche GR,  
 - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.  
 Die bisherige Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen GH wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe WH ersetzt.  
 Auf die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet.
- Maximal zulässige Grundfläche GR**  
 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.
- Maximal zulässige Wandhöhe**  
 Die zulässige Wandhöhe WH wird planteilbezogen sowohl ostseitig [WH<sub>O</sub>] als auch westseitig [WH<sub>W</sub>] festgesetzt.  
 Zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, wird allgemein gemessen von der Oberkante der befestigten Bodenplatte OK.BBP bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- Höhenlage der Gebäude**  
 Die Oberkante der befestigten Bodenplatte OK.BBP darf höchstens 0,30 m über der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche liegen.
- Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**  
 2.1 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien mit der Zweckbestimmung: Biomasseheizanlage werden planteilbezogen festgesetzt.  
 2.2 **Stellung baulichen Anlagen**  
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt.
- Gestalterische Festsetzungen**  
 3.1 **Höhenlage der Gebäude**  
 Die textliche Festsetzung unter Ziff. C 1.4 ersetzt die Festsetzung des Urplans.  
 3.2 **Dachform, Dachneigung**  
 Für Gebäude sind nur gleichmäßig geneigte Satteldächer zulässig. Zulässige Dachneigung: DN 22° - 25°  
 3.3 **Dachüberstände**  
 Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m.  
 3.4 **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**  
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.  
 3.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen**  
 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeveränderungen sind weich zu modellieren.
- Festsetzung zur Grünordnung**  
 4.1 **Gehölzpflanzungen**  
 Gehölzpflanzung sind allgemein aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.  
 Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig. Geschnittene Hecken und Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferen- und Thujenhecken) sind nicht zulässig.  
 4.2 **Baumbestand**  
 Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.  
 4.3 **Ortsbildprägende Hausgärten und Obstwiesen**  
 Die entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: ortsbildprägende Hausgärten und Obstwiesen sind zu erhalten und zu pflegen.
- Artenschutz**  
 5.1 **Rodungsarbeiten**  
 Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist i.V.m. § 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.  
 Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.  
 5.2 **Kompensationsmaßnahmen**  
 Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind im Bereich der Flur Nr. 268, Gemarkung Vagen insgesamt 4 standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Obst- und Fruchtbäume fachgerecht anzupflanzen. Nähere Ausführungen sind der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

D HINWEISE DURCH TEXT

**Berechnung der Abstandsflächentiefen**  
 Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.

**Versickerung von Niederschlagswasser**  
 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LFU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

**Gefahren durch Wasser**  
 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 25 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, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

**Bau- und Bodendenkmale**  
 Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist. Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Wasserrecht**  
 Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Kotbaches und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i.V.m. Art 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

**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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 12.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_  
 ( Siegel ) \_\_\_\_\_  
 Hans Schaberl  
 (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt  
 Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_

( Siegel ) \_\_\_\_\_  
 Hans Schaberl  
 (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan 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 \_\_\_\_\_  
 ( Siegel ) \_\_\_\_\_  
 Hans Schaberl  
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM



14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 mit integriertem Grünordnungsplan

"Vagen Ortskern I"

Flur Nrn. 11 T, 12 T, 14 T, 19/1, Gemarkung Vagen

FASSUNG: Entwurf 01.07.2021  
 Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000