



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 69 Aschbach / Altenburg und seiner Änderungen gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt fort.

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1.0. Art der baulichen Nutzung
  - MD 1.1. Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung
  - III 2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, 190 qm  
Sie darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 80 v.H. überschritten werden.
  - WH 6,30 2.2. maximal zulässige Wandhöhe in m, 6,30 m  
gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden bis Schnittpunkt Dachflächenoberseite mit der seitlichen Wand  
OKFFB maximal 0,35 m über natürlichem Gelände im Rahmen einer hochwasserangepassten Bauweise (bei hängigem / unebenem Gelände ist von der Gebäudemitte auszugehen)
  - II 2.3. maximale Zahl der Vollgeschosse, zwei
  - JWE 2.4. maximale Zahl der Wohneinheiten, drei
- 3.0. Baugrenzen und Firstrichtung
  - 3.1. Baugrenze
  - 3.2. vorgeschriebene Firstrichtung
- 4.0. Sonstige Planzeichen
  - 4.1. Umgrenzung von Flächen für Carports, Nebenanlagen und Stellplätze
  - SI 4.2. Stellplatz
  - H 4.3. im Kellergeschoss Hackschnitzelheizung
  - 4.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung des Bebauungsplanes
  - 4.5. Pflanzgebot Obstbaumhochstamm, Lage variabel

**Hinweise durch Planzeichen**

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 477 2. Flurnummer, z.B. 477
- 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 69 Aschbach / Altenburg und seiner Änderungen
- 4 Umgrenzung von Schutzgebieten, Biotop (nachrichtlich übernommen)
- 5 Telekommunikationslinie der Telekom

**Festsetzungen durch Text**

Abweichend zum Stammbebauungsplan wird festgesetzt:

- Ziff. C. 1.1. entfällt
- Ziff. C. 1.2. entfällt

Ziff. C. 4.3. Quergiebel sind zulässig

Zusätzlich wird festgesetzt:

Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Terrassen sind bis 4 m Tiefe auch außerhalb der Baugrenzen auf dem gesamten Grundstück zulässig bis maximal 30 qm Gesamtfläche. Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenze müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten. Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 8 BayBO bewegen. Nach Norden sind Balkone unzulässig.

Wege und Zufahrten dürfen nur aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere sind einzuhalten. Sockel sind unzulässig.

Die Entfernung und Rodung von Bäumen, Büschen und Sträuchern ist nach Begehung zur Prüfung des Vorhandenseins von Brut- / Höhlen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BnatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für Rodungen liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.

Je 350 qm Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung je 1 standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

- Pflanzliste Sträucher  
Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern gem. Pflanzliste, Mindestpflanzgröße 2xv. 100-150 cm, 1,5 reihig, 1 Strauch pro 2,5 qm  
Cornus sanguinea - Kornelkirsche, Corylus avellana - Hasel, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Rosa canina - Hundsrose, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Pflanzliste Laubbäume  
Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Eberesche
- Pflanzliste Obstbäume  
Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge, Reneklode

Freiflächen sind zu begrünen / zu bepflanzen bzw. gärtnerisch anzulegen.

Das Gewässer bzw. verbleibende Gehölze dürfen keine negativen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme erfahren. Lagerung von Containern bzw. Baumaterial ist in diesem Bereich verboten. Die DIN 18920 ist einzuhalten (Einsicht zu den Dienstzeilen im Rathaus, Bauverwaltung).

**Hinweise durch Text**

**Bodendenkmäler**  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gegeben werden.

**Schutz von Gehölzen**  
Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

**Bodengutachten und Entwässerungskonzept**  
Das Bodengutachten und das Entwässerungskonzept sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Baugrunderkundung, Geotechnische Stellungnahme, Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg, 14.12.2020, B205459 [Auszug]

**6 ZUSAMMENFASSUNG / SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Im Rahmen des vorliegenden Berichtes wurden die Ergebnisse der durchgeführten Feld- und Laborarbeiten zusammengestellt und dokumentiert. Vorrangiges Ziel war es, die vor Ort relevanten Untergrunddaten durch Beschreibung der Bodenschichten, Zuordnung von Homogenbereichen, Bodenklassen und charakteristischen Bodenparametern für den Planer und die Baufirmen aufzubereiten.

Für die Dimensionierung der Gründungselemente wurden Tragfähigkeitswerte angegeben und es wurden Empfehlungen für weitere Planungsschritte und zur Bauausführung aus geotechnischer Sicht gegeben, insbesondere zum Erdbau und zur Baugrubenerstellung, Wasserhaltung, Gründung, Bauwerkstrockenhaltung, Arbeitsraumverfüllung und Versickerung von Oberflächenwasser.

Es wird davon ausgegangen, dass die an Planung und Bauausführung beteiligten Ingenieure und Architekten unter Zugrundelegung der hier aufzeichneten Untergrunddaten alle erforderlichen Nachweise für die Bauwerke entsprechend den Regeln der Bautechnik führen und bei offenen Fragestellungen hinsichtlich Baugrund, Gründung etc. an den Baugrundsachverständigen herantreten.

Die Kontaktaufnahme mit dem Baugrundsachverständigen wird auch dann erforderlich, wenn bei der Bauausführung nicht auszuschließende Abweichungen der Untergrundverhältnisse außerhalb der abgeteuten Aufschlüsse festgestellt werden.

Konzept für Oberflächenentwässerung, Ingenieurbüro Schreder, Rosenheim, 22.02.2021 [Auszug]

**4. Geplante Versickerungsanlage für Fl. Nr. 477 - Bestandsobjekt - und 477/3 - Neubau**

Aufgrund der Baugrunduntersuchung kommen für eine Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers aus insgesamt ca. 842 m² befestigter Fläche nur die Schmelzwasserkiese in Frage. Für die Vorbemessung der Versickerungsanlage wird ein **Bemessungs-k Wert von 1 x 10<sup>-4</sup> m/s** empfohlen. Die tatsächliche Sickerfähigkeit an den geplanten Standorten ist vorab über Schluckversuche zu überprüfen. Je nach Ergebnis der Schluckversuche kann eine Anpassung der Versickerungsanlagen erforderlich werden.

Die Versickerungsanlage ist im südwestlichen Grundstücksbereich in der Grünfläche geplant. In diesem Grundstücksbereich wurden Schmelzwasserkiese angetroffen.

Es liegt kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vor, jedoch ist in allen Bereichen, insbesondere in den durchlässigen Schmelzwasserkiesen ist mit Schichtenwasser und Stauwasser zu rechnen.

**BS 1** Schmelzwasserkiese zwischen 3,55 m (628,15 m ü. N.N.) und 5,15 m (626,55 m ü. N.N.) unter Gelände.  
Schichtenwasser / Stauwasser 3,51 m (628,19 m ü. N.N.) unter Gelände

**B 1** Schmelzwasserkiese zwischen 3,20 m (629,47 m ü. N.N.) und 5,20 m (627,47 m ü. N.N.) unter Gelände.  
Schichtenwasser / Stauwasser 5,06 m (627,61 m ü. N.N.) unter Gelände

Geplant ist eine Rohr-Rigolen-Versickerung mit Vorreinigung über Absetschächte DN 1000. Die Bemessung erfolgt nach dem Rechenprogramm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt M153 und nach DWA A 138.

Die Bemessung erfolgt mit einer Überschreitungshäufigkeit  $n = 0,1$ .

Bemessungs-k Wert von  $1 \times 10^{-4}$  m/s

**Bemessung der Rohr-Rigole:**

Es wird eine Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage mit

Breite der Rigole	2,0 m
Höhe der Rigole	2,0 m
Füllmaterial der Rigole	Filterkies 16/32
Anzahl der Vollsickerrohre	1
Innendurchmesser Vollsickerrohr	Di 291 mm
Außendurchmesser Vollsickerrohr	Di 315 mm
gewählt	

Nach dem Berechnungsprogramm nach A 138 ergibt sich eine Länge der Rigole von 26,15 m.

Die Rohr-Rigole wird in 2 Teilsträngen ausgeführt.  
Strang 1 Länge ca. 13 m, längs der Gemeindestraße  
Strang 2 Länge ca. 14 m, längs der Westgrenze Fl. Nr. 477/3

Die Herstellung, die Nutzung und die Unterhaltung Rohr-Rigole auf Fl. Nr. 477/3 für die Fl. Nr. 477 und 477/3 wird über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

**5. Durchführung der Baumaßnahmen:**

Die Baumaßnahmen werden nach Vorliegen der erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen durch den Grundstückseigentümer Josef Sedlmair unverzüglich auf eigene Kosten ausgeführt.

**Vorfahrensvermerke**

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 07.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 14. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **22.01.20** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2020 bis 05.05.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2020 bis 05.05.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.07.2020 bis 11.08.2020 erneut öffentlich beteiligt.

5. Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2020 bis 11.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.04.2021 die 14. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.04.2021 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den **20.04.2021**

Schabert  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den **17.05.2021**

Schreder  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 14. Änderung des Bebauungsplans wurde am **19.05.21** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 14. Bebauungsplan-Änderung 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 14. Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und die § 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den **19.05.21**

Schabert  
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

Bereich:  
Ortsteile Aschbach / Altenburg  
in Feldkirchen / Westerham

14. Änderung im Bereich der Fl.Nr. 477 Gemarkung Feldkirchen nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf 12.03.2020  
Entwurf 16.06.2020  
redaktionell ergänzt: 13.04.2021

Entwurfsverfasser der 14. Änderung:  
Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

