



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

ENTWURF - Stand: Februar 2021

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Feldkirchen Ost II“

### Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte 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

### **S A T Z U N G.**

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 " Feldkirchen Ost II " auch für diese Änderung.

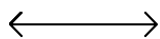
#### **I. Festsetzungen**

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Feldkirchen Ost II“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO



Zwingend festgesetzte Firstrichtung, Dachneigung 21- 25°

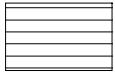
**II+DG** “ 2 Vollgeschosse zulässig, Dachgeschoss kein Vollgeschoss

**WH 6.75** zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut.

**GRZ 0,4** z.B. Grundflächenzahl von 0,4



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



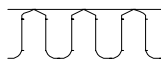
Flächen für Abfallentsorgung



Zweckbestimmung: Abfall



Garagen (GA), Carports (CA) und Stellplätze (St), sind nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. auf den mit nebenstehendem Planzeichen belegten Flächen zulässig. Die Mindesttiefe von Zufahrten zwischen Garage, bzw. Carport beträgt 5.00 m. Park- und Zufahrtsflächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.



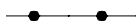
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier Gewässerrandstreifen in 10m Breite von der Mittellinie des Feldkirchner Baches.



nach Punkt 10.2 Planzeichenverordnung  
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zu pflanzender Laubbaum



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Maßangabe in Meter (z.B. 6,0 m)

16.

### Stellplätze

Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§19 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 7. August 2018.

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

17.

### Abstandsflächentiefe

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO vom 01.02.2021 für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

## A. Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Text

181, Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



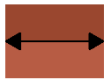
Gebäude Bestand



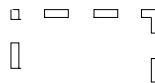
abzubrechender Bestand



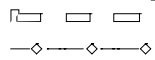
vorgeschlagene Grundstücksgrenze neu



vorgeschlagene Bebauung



Abgrenzung rechtskräftiger Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 31



Hauptversorgungsleitung unterirdisch, nicht näher bezeichnet



Wasserflächen, hier Feldkirchner Bach



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier private Zufahrt



Grünfläche

### 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](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.

**Wasserrecht**

Gewässerrandstreifen werden im §38 Wasserhaushaltsgesetz WHG und ergänzend durch §21 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für den Feldkirchner Bach geregelt.

**Gefährdung  
durch Grund-  
und  
Hochwasser**

Nach Berechnungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim ist auf der überplanten Fläche nicht mit einer Hochwassergefahr HQ 100 des Planungsgebietes zu rechnen. Am Rand des Geltungsbereichs ist mit entstehenden Wassertiefen größer 0-0,5m zu rechnen.

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.

Eine Flächenversickerung durch Muldenversickerung wird empfohlen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**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 BLD un verzüglich anzuzeigen.

**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.

**Schallschutz**

Empfohlen wird gemäß der DIN 4109-1: 2016-07 eine fensterunabhängige Belüftungseinrichtung für Schlaf- und Kinderzimmer sowie eine Anordnung der Räume zum dauernden Aufenthalt von der lärmabgewandten Seite.

Feldkirchen- Westerham, den .....

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

ENTWURF - Stand: Februar 2021

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Feldkirchen Ost II“

### Anlass der Planung

Die Grundstücke Flurnummer 144/29 und eine Teilfläche aus Flur-Nr. 144/3 der Gemarkung Feldkirchen grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Feldkirchen Ost II“. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für das Grundstück Flur-Nr. 144/29 Frühlingsstraße 4 mit ca. 800 m<sup>2</sup> wird eine Baurechtsschaffung für ein Einzelhaus mit 13\*11m und einer Garage mit 6,00\*9,50m beantragt.

Für die Teilfläche der Flur-Nr. 144/4 wird das Baurecht für ein Wohnhaus mit 18\*11m überbaubarer Fläche, einer Doppelgarage sowie 6 Stellplätzen beantragt.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich, jedoch nahe am Ortskern. Die beiden Grundstücke liegen am Feldkirchner Bach. Laut dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist nur an den Grenzen des Planungsgebiets mit Überflutungen HQ 100 zu rechnen. Entlang des Baches ist beidseitig ein 10m breiter Grünstreifen von der Bebauung freigehalten. Innerhalb des Grünstreifens verläuft parallel zum Bach eine unterirdische Hauptversorgungsleitung. Auf der Flur-Nr. 144/3 ist ein Vorkaufsrecht für Hochwasserschutz in 11 m Tiefe eingetragen.

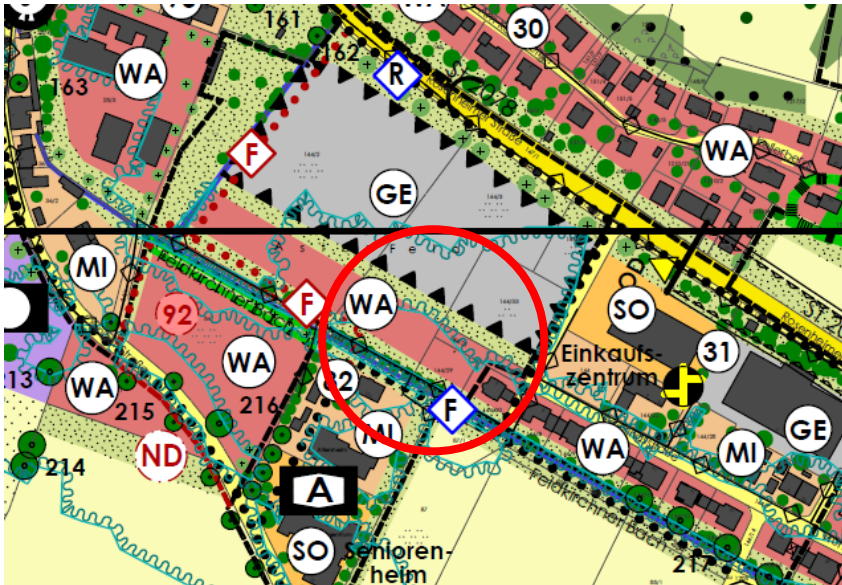
An den Geltungsbereich Nr. 31 „Feldkirchen Ost II“ schließt südlich der Bebauungsplan Nr. 82 „Seniorenheim“ und östlich der Bebauungsplan Nr. 92 mit einem allgemeinen Wohngebiet an.

Eine Erweiterung des Bebauungsplanes mit zwei weiteren Gebäuden im Sinne einer flächenschonenden Nachverdichtung ist zu befürworten.

### Planungsgrundlagen

Die 4. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich entwickelt aus dem

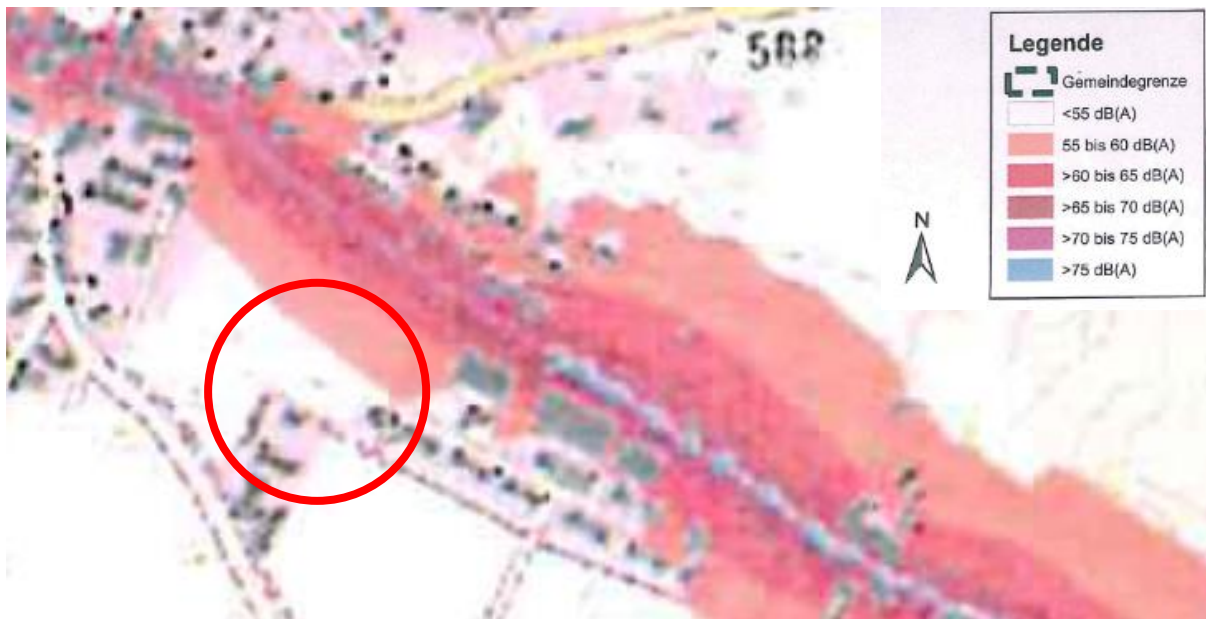
- rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 31 "Feldkirchen Ost II" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham.
- Hochwassergefahrenkarte HQ 100 mit Wassertiefen
- Lärmaktionsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zur 2. Stufe der Umgebungslärmrichtlinie C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH / Lärmkontor GmbH Stand 03.05.2016



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Stand September 2016



Hochwassergefahrenkarte HQ 100 mit Wassertiefen, Stand 17.12.2020  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics,



Quelle: Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan Lärmkarte L<sub>Den</sub> Lärmkontor GmbH, Stand 18.12.2014



Quelle: Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan Lärmkarte L<sub>Night</sub> Lärmkontor GmbH, Stand 18.12.2014



## **Änderung des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 wird um zwei Parzellen mit Wohnbebauung nach Westen erweitert. Dafür wird die Frühlingstraße in einer Breite von 5m und mit einer Fläche von 2x4m für die Mülltonnen nach Westen verlängert. Im Süden der Teilfläche Flur-Nr. 144/3 existiert in 11m Tiefe ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für Hochwasserschutz. Diese Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen am Gewässerrand ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Abstandsflächen dürfen auf der Fläche mit wasserrechtlicher Festsetzung liegen.

Die bestehenden Einzelhäuser an der Frühlingstraße sind mit 5m Abstand zur Straße festgesetzt. Die überbaubare Fläche der Erweiterung des Bebauungsplanes wird auf der Flur-Nr. 144/29 mit 4m, bzw. auf der Teilfläche 144/3 aufgrund des eingetragenen Vorkaufsrechts für Hochwasserschutz gesondert mit 2,85m Abstand zur Frühlingstraße festgesetzt.

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes werden vorgenommen:

- Neu: Baugrenze für zwei Wohnhäuser
- Neu: Fläche 2\*4m für Abfallentsorgung am Beginn der Verlängerung Frühlingstraße
- Neu: Festsetzung Punkt 16. Anzahl der notwendigen Stellplätze  
Für die Flur-Nr. 144/29 werden 3 Stellplätze festgesetzt.  
Für die Flur-Nr. 144/3 werden 7 Stellplätze festgesetzt, davon 2 in einer Garage.
- geänderte Festsetzung Punkt 5. Äußere Gestaltung, hier Sockelhöhe max. 40cm über der künftigen Erschließungsstraße. Die hochwasserangepasste Bauweise mit einer Rohbodenoberkante der Erdgeschosses von 25cm über dem umgebenden Gelände gemäß der Hochwasserschutzfibel wird empfohlen.
- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe auf  $WH_{max.} 6,75$  m.
- Grundstücksteilung Flur-Nr. 144/3 mit einer Teilfläche von 963m<sup>2</sup> abzügl. Vorkaufsrecht für Hochwasserschutz für Wohnnutzung und 5 Stellplätze und zwei Garagenstellplätze.
- Für Teilfläche 144/3 Punkt 2b, Maß der baulichen Nutzung Einzelhäuser. Erhöhung der gültigen GRZ von 0,25 auf 0,4. Mit der erhöhten GRZ wird dem eingetragenen Vorkaufsrecht für Hochwasserschutz auf einer Fläche von 11x36m auch zukünftig ein gleichwertiges Maß der Bebauung ermöglicht. Die überbaubare Fläche entspräche der im Bebauungsplan Nr. 31 gültigen GRZ von 0,25 bei der Teilfläche 963m<sup>2</sup>. Die GRZ von 0,4 hält für die um 396m<sup>2</sup> (11m\*36m) reduzierte Grundstücksfläche von 567 m<sup>2</sup> die Obergrenze der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet nach §17 BauNVO ein.
- Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO vom 01.02.2021

### ***Festsetzung der zulässigen Wandhöhe:***

Die Wandhöhe ist im Bebauungsplan für die Sonderbauflächen auf max. 6,50m sowie bei der 3. Änderungen für die Erweiterung Frühlingstraße auf 5,90 m festgesetzt. Aufgrund der empfohlenen hochwasserangepassten Bauweise mit Oberkante Rohfußboden 25 cm über Geländeoberkante wird die Wandhöhe im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 auf 6,75m erhöht. Damit sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig. Die räumliche Baugestaltung wird durch den vergrößerten Nutzflächenfaktor wirtschaftlicher.

## Berechnung GRZ 0,25 WA nach Festsetzung Bebauungsplan

Grundstücksgröße Nr. 144/29: 803 m<sup>2</sup>      max. überbaubare GR: 0,25 x 803 = 200,75 m<sup>2</sup>

### Hauptanlage Bestand Annahme

Hauptgebäude Bestand	130 m <sup>2</sup>
Zugang Haus	5 m <sup>2</sup>
Terrasse	15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Hauptanlage</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>

► **GRZ kann eingehalten werden,  
Guthaben: 50,75 m<sup>2</sup>**

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

### Nebenanlagen Bestand Annahme

Zufahrt geplantes Gebäude	37,5 m <sup>2</sup>	200,75 m <sup>2</sup> x 0,5 = 100,375 m <sup>2</sup>
Garage 6*9,5m	57 m <sup>2</sup>	100,375 m <sup>2</sup> +50,75 m <sup>2</sup> (Guth.)=151,1 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Nebenanlagen</b>	<b>94,5 m<sup>2</sup></b>	<b>94,5 m<sup>2</sup> &lt; 151 m<sup>2</sup></b>

**GRZ kann eingehalten werden!**

-----  
Erhöhung der GRZ auf 0,4 (Abtretung wg. Hochwasserschutz 963 m<sup>2</sup> ./ 396m<sup>2</sup>= 567 m<sup>2</sup>)

Grundstück Teilfläche 144/3: 567 m<sup>2</sup>      max. überbaub. GR: 0,4 x 567 = 226,80m<sup>2</sup>

### Hauptanlage Neubau

Hauptgebäude	198 m <sup>2</sup>
Zugang Haus	4 m <sup>2</sup>
Terrasse 2x 1,50mx4,80m	14,4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Hauptanlage</b>	<b>216,4 m<sup>2</sup></b>

► **GRZ kann eingehalten werden,  
Guthaben: 10,40 m<sup>2</sup>**

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

### Nebenanlagen geplantes Gebäude

Zufahrt Garage	25 m <sup>2</sup>	226,80 m <sup>2</sup> x 0,5 = 113,40 m <sup>2</sup>
Stellplätze 2,5*5*5	62,5 m <sup>2</sup>	113,40 m <sup>2</sup> +10,40 m <sup>2</sup> (Guth.)=123,80 m <sup>2</sup>
Garagen	36 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche Nebenanlagen</b>	<b>123,5 m<sup>2</sup></b>	<b>123,5 m<sup>2</sup> &lt; 123,80 m<sup>2</sup></b>

**GRZ kann eingehalten werden!**

## Immissionsschutz -Schall-

Im Rahmen der Erfordernis des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wurde 2016 ein Lärmaktionsplan ausgegeben. Demnach werden im Planungsgebiet tagsüber Werte unter 55 dB (A), nachts unter 50 dB (A) durch die Nähe zur Staatsstraße ST 2078 erreicht.

Der Berechnung liegt die Verkehrsbelastung aus dem Jahr 2010 zugrunde.

Für Verkehrslärm können die Orientierungswerte nach DIN 18005 ORW DIN18005 eingehalten werden.

Gebietsnutzung	Tag (6:00 -22:00 Uhr)	Nachts (22:00-06:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55dB (A)	45 dB (A)/40 dB(A)

Der niedrigere ORW in der Nacht gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und der höhere für Verkehrslärm. Die Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung durch Verkehrslärm im allgemeinen Wohngebiet kann erfüllt werden. Empfohlen wird gemäß der DIN 4109-1: 2016-07 eine fensterunabhängige Belüftungseinrichtung für Schlaf- und Kinderzimmer sowie eine Anordnung der Räume zum dauernden Aufenthalt von der lärmabgewandten Seite.

### Ziel und Zweck der Planung

Eine Nachverdichtung zum Zweck der Flächenschonung ist politisch gewünscht und im Gemeindebereich ein häufig verwendetes Mittel zur Wohnraumgewinnung. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ kann für die Flur-Nr. 144/29 eingehalten werden. Für die Teilfläche der Flur-Nr. 144/3 wird die GRZ auf 0,4 erhöht. Die Obergrenze der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 nach §17 BauNVO kann eingehalten werden.

### Infrastruktur

Das Planungsgebiet wird an die öffentliche 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.

Die Grundstücke liegen unmittelbar am Feldkirchner Bach. Im Rahmen der weiteren Planungen kommen den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes sowie dem Wasserrecht vom Landratsamt Rosenheim vermehrt Bedeutung zu. Gemäß dem Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt vom 26.03.2019 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Das geplante Bauvorhaben liegt am Rande des für den Feldkirchner Bach ermittelten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes für ein 100jähriges Hochwasserereignis. Bei extremen Hochwasserereignissen ist mit einer teilweisen Überflutung der überplanten Fläche zu rechnen.

Feldkirchen- Westerham, den .....

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt