



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 Abstandsflächenhöhe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO.

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 vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 "Straßenland" (28.07.1992) einschließlich bisheriger Änderungen.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Straßenland"

3. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,40 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,40

WH 6,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Spielanlagen / Spielplatz

5. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie zu Öffentlichen Verkehrsflächen

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG

Fassaden mit erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Neu- und Erweiterungsbauten

7. Festsetzungen zur Grünordnung

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ein- / Durchgrünung des Quartiers

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenehm

Nadelbäume Bestand, Lage angenehm, nach Ermessen sukzessives Austauschen gegen standortgerechte, bevorzugt heimische Laubbäume 2. bis 3. Ordnung, z.B. Ahorn in Sorten, Vogelbeere, Birne

Laubbäume Bestand, Lage unangenehm, Ausfälle sind in gleicher Zahl durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen, ohne Standortbindung

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Öffentlicher Gehweg, Bestand

Baubestand, nicht eingemessen, Lage unangenehm

Freizeithaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge, z.B. 70 m

Bestehende Grundstücksgrenze

Maßzahl, in Meter, z.B. 8,00 m

Flurnummer, z.B. 2852/22

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs BPlan Nr. 20 "Straßenland"

Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Gehweg, Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zugelassen sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe - der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

Zulässige Grundfläche GRZ Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.

Zulässige Wandhöhe Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.

Die OK.FFB.EG darf maximal 0,40 m über dem Fahrbandrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und § 3 BauNVO maximal an 2 Gebäudeseten über die ganze Hauslänge bzw. -breite zulässig. Die Balkone müssen dreiseitig offen sein.

Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.

3.3 Erforderliche Abstandsflächen

Bei Neubauten und neuabgeänderten Veränderungen sind die erforderlichen Abstandsflächen entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen: Firstrichtung

Der First ist parallel zur Traufseite der Fassade mittig anzuordnen.

4.0 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammlbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

5.0 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Tiefgaragen, Stellplätze

Zahl der notwendigen Stellplätze Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5.2 Flächen für Garagen / Carports

Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports ist allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garagen- / Carporteinfahrt ist ein Stauraum von mindestens 5 m² vorzusehen, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).

Sofern Garagen aneinandergelagert werden, sind diese profiliglich zu errichten.

5.3 Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der Bauräume zulässig. Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit mind. 0,8 m Boden zu überdecken.

5.4 Flächen für Stellplätze und Zufahrten

Flächen für private Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche allgemein zulässig.

Auf den rücksseitigen, straßenabgewandten Grundstücks- und Gartenflächen sind KFZ-Stellplätze zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen unzulässig, ausgenommen sind Bindungen an den Bestand.

Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen (z.B. Besucherstellplätze) und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergeländete Decken oder ähnliche offene und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

KFZ-Stellplätze (z. B. Besucherstellplätze) sind bevorzugt in wasserdurchlässigen und begründeten Belägen, wie zum Beispiel Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o.ä., zu erstellen.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 6 Wohnungen Wg. begrenzt.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser sind je Gebäude jeweils 2 Woh. zulässig.

7.0 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG

Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile bei Neu- und Erweiterungsbauten Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom Abstand zur Fahrbahnmitte der Kr RO 2 folgendes Gesamtschalldämm-Maß R_{w,ges} aufweisen:

- Abstand Fahrbahnmitte Kr RO 2 > 50 m R_{w,ges} ≥ 30 dB

- Abstand Fahrbahnmitte Kr RO 2 > 30 ≤ 50 m R_{w,ges} ≥ 35 dB

- Abstand Fahrbahnmitte Kr RO 2 ≤ 30 m R_{w,ges} ≥ 40 dB

7.1 Grundrissorientierung bei Neu- und Erweiterungsbauten

An den, entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Fassaden bzw. Gebäudeteilen sind, bei Neu- und Erweiterungsbauten, zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig.

Alternativ siehe folgende Pkt. a), b) oder Pkt. c).

a) Es ist planmäßig dafür zu sorgen, dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) besitzt.

b) Vor dem zu öffnenden Fenster ist ein Vorbau (Prallscheiben, verplaste Lagen / Laubvergänge, Wintergärten, schalldämmte Schiebewände für Schlafräume oder dergleichen) vorzusehen. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.

c) Sofern eine Maßnahme nach a) oder b) nachweislich nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

8.0 Gestalterische Festsetzungen

Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden folgende gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neuabgeänderte Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen. Abweichungen im Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz werden toleriert.

8.1 Baukörper

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Doppelhaushäfen und Hausgründen sind -first- und traufgleich zusammenzubauen. Sie sind in ihrer Dachform und -neigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

8.2 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

8.3 Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 27° zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist eine transparente Eindeckung zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.

Untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergärten, Treppenhaus o.ä. müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

Korrespondierende Dachflächen, z.B. Garagen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

8.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialausführungen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

8.5 Dachanbauten, -einschnitte, -giebel

Dachanbauten, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziffn. 1, 2, 3 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig.

Zwisch- und Quergiebel (Risalit) entspr. Ziff. 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach", sind je Gebäude einseitig zulässig.

Die zulässige Giebelbreite wird für Einzelhäuser, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes, höchstens jedoch 5,00 m, begrenzt.

Für Doppel- und Reihenhäuser wird die zulässige Giebelbreite, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Sollte sich bei der Berechnung der zulässigen Giebelbreite ein Wert < 2,50 m ergeben, so wird eine Giebelbreite von 2,50 m zugelassen.

Die Dachneigung des Giebels darf allgemein um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

Skizze: Bezeichnungen am Dach

1 Satteldach- / Giebelgaube

2 Dreiecksgaube

3 Schleppegaube

4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube

5 Dacheinschnitt

6 Quergiebel (Risalit)

8.6 Dachüberstände

Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m.

Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.

8.7 Solaranlagen / Photovoltaik

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

8.8 Einfriedungen

Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzzaune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.

9.0 Festsetzungen zur Grünordnung

9.1 Baumbestand

Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte, zu erhaltende Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern.

Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Bestehende Nadelbäume sind nach eigenem Ermessen sukzessive gegen standortgerechte, bevorzugt heimische Laubbäume zu ersetzen. Von der Festsetzung Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

9.2 Pflanzmaßnahmen

Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen oder zu erhalten. Davon ist 1 Laub- oder Obstbaum auf Privatgrund im Übergang zu öffentlichen Straße bzw. am Ortsrand zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind aus bevorzugt heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitätsfestsetzungen festgesetzt. Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 120 cm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

- Laubbäume: 1. bis 3. Ordnung: H, 3xv, SKU16-18 cm

- Obstbäume: H, 3xv, SKU12-14 cm

- Sträucher: vStr., 3-Str., Hoe100-150 cm

Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntauflaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.

9.3 Vegetationsflächen zur (Vor-)Gartengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Spill-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen/Carport, Zufahrt zum Eingang) zu begrünen und grünerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Stein- und Schottergärten o.ä. sind außerhalb der Erschließungsflächen nicht zulässig.

9.4 Fläche für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 40 % der festgesetzten Fläche mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die gepflanzten Sträucher sind als naturnahe, freiwachsende Elemente aus bevorzugt Vögelunähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mindestens 4 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standortgerechtes Gehölz zu pflanzen. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung.

9.5 Hecken

Geschichtene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittmäßige heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche.

10. Festsetzungen zum Artenschutz

10.1 Rodungsarbeiten

Die Entfernungen und Rodungen von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vegetationszeit zulässig. Der vorgesehene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.

Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 BImSchG wird verwiesen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.

10.2 Abbrucharbeiten

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Mitte März erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor dem Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für die bauliche Hauptanlage dar, ausgenommen der festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Baugrenze.

Die, aus der zulässigen Grundflächenzahl GRZ resultierende Grundfläche GR stellt ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige GR durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (z. B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen u.a.) um bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kapungsgrenze). Die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Soweit die zulässige GRZ / GR ein größeres Maß vorgibt als die Baugrenze, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Grundflächen baulicher Anlagen. Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GRZ / GR dient dies dem Planungsspielraum bzgl. der Lage des geplanten Gebäudes.

Verickserung 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 breittreffliche Versickerung über eine belüftete Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFV) und der technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGWV) 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 erlaubnissfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bay. Landesamtes für Umwelt LFU abgerufen werden unter: <https://www.lfu.bayern.de/thema/wasser/wasser/abwasser/niederschlagswasser/>

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Denkmäler

Bodendenkmäler, die im Planungsgebiet bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gefahren durch Wasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtwasser 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.

Unterkerulungen 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 wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Wasserrrecht

Das Planungsgebiet befindet sich in Teilen innerhalb des 60 m - Bereiches des Schichtwassers. Diese Bereiche unterliegen damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WVG 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 Wasserrrecht zu beantragen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 m² sind über die Vorschrift des Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig, soweit sie nicht unter die im Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 12 BayBO genannten Werbeanlagen fallen. Auf die mögliche Genehmigungspflicht von Werbeanlagen nach dem Straßenverkehrsrecht entspr. Art. 56 Nr. 5 BayBO wird ausdrücklich hingewiesen.

Immissionsschutz

Für das Planungsgebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising, mit Stand vom Oktober 2020, Ausgabe Februar 2021 erstellt.

Die Untersuchung bildet die Grundlage zu den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG. Die genannten Norm