



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

ENTWURF - Stand: Juni 2021

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Mayr-Anger“

## Teil B.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen sind alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

#### 1.2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohngebäude 1 Wohneinheit zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte ein Wohngebäude ist. Für die Wohngebäude auf den Parzellen 11 und 14 sind pro Wohngebäude sechs Wohneinheiten zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die maximal zulässige GRZ
- die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- die maximal zulässige Wandhöhe WH

#### 2.1. maximal zulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs.2 BauNVO,

GRZ 0,4 Zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß §19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl stellt das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche zum Baugrundstück dar. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO näher bezeichneten Anlagen um bis zu 50 von Hundert, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

#### 2.2. Maximal zulässige Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

#### 2.3. Maximal zulässige Wandhöhe

**WH 6,80** max. zulässige Wandhöhe WH in Meter gemäß § 18 BauNVO gemessen von Oberkante OK Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Nach § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist folgende Überschreitungen der Baugrenze innerhalb der gültigen Abstandsflächen zulässig:

- Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50m an zwei Gebäudeseiten über die gesamte Hauslänge bzw. -breite kann zugelassen werden. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein und vom Dachüberstand überdeckt werden.

### **4. Abstandsflächen**

Abweichend von Art. 6 BayBO gilt die Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO vom 01.02.2021.

### **5. Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

**5.1.** 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 § 30 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind i.V. m. Art. 81 BayBO für jede Wohneinheit mind. 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Erfordernis von Garagen bestimmt sich nach Art. 55 BayBO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Garagen und Kfz-Stellplätze sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Kellergaragen (HGa) sind nur auf dem Parzellen 1, 2, 3 und 5 zulässig und in das Wohngebäude zu integrieren.

Der nicht eingefriedete Mindestabstand von der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,0 m.

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m zwischen Garagenaußenwand und Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).

Als Belag für Kfz-Stellplätze und privaten Zufahrten sind wasserdurchlässige und begrünende Beläge wie z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, wassergebundene Decken zu

verwenden. Das Gefälle soll maximal 5-7% betragen, damit eine Versickerung stattfinden kann.

## 5.2. Nebenanlage und sonstige Anlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen sind die festgesetzten privaten Grünflächen und die Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche.

Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Pergolen, Lauben, Gewächs- und Teehäuser, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung sind innerhalb der Gartenflächen zulässig ausgenommen sind die festgesetzten privaten Grünflächen wenn die Grundfläche insgesamt 8m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Bewegliche Müll- und Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

## 6. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

### 6.1. Private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind ein wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung. Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu pflegen.

## 7. Pflanzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur gesicherten Durch- und Eingrünung des geplanten Wohngebietes ist allgemein je 200 m<sup>2</sup> Grün- bzw. Freifläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum bzw. 2 Obstgehölze zu erhalten oder zu pflanzen.

Die Gestaltung der privaten Grünflächen am Ortsrand sind entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Entlang des Baugebietes ist auf einem 5m breiten Grünstreifen entlang der Nord- und Ostseite eine lockere, freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Bäume sind gemäß Planzeichnung mit einem Grenzabstand von 4m zur landwirtschaftlichen Fläche zu pflanzen.

Stellplatzanlagen für mehr als 4 Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher entsprechend der Planzeichnung zu gliedern. Der Bepflanzungsstreifen muss mindestens 1,50m breit sein. Die Baumpflanzungen können im Bereich der Stellplatzanlage verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend. Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die geforderte Mindestpflanzung muss spätestens zur nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfüllt werden.

## **B.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART: 81 BayBO**

### **1. Gelände und Höhenlage**

Das ursprüngliche Gelände darf nur in dem Maß verändert werden, wie es für eine Einbindung des Gebäudes in das Gelände erforderlich ist. Die Geländeänderungen sind bei der Einreichung von Bauanträgen mit entsprechenden Schnittzeichnungen darzustellen. Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von  $\pm 0,30$  m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, außer in den in der Planzeichnung gesondert festgelegten Bereichen. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.

Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß (bei Split-Level Bauweise der untere Bezugspunkt) darf nicht mehr als 25 cm über dem natürlichen Gelände, festgesetzt mit dem Höhenbezugspunkt HP in müNN liegen.

Für jedes Gebäude wird ein äquivalenter Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Höhenangabe bezieht sich auf Meter über NN (Normal Null).

z.B.  HP 571.40üNN HP bezeichnet Gelände OK Hauseingang

Zum Schutz vor hangabwärtslaufendem Oberflächenwasser müssen Lichtschächte so ausgebildet werden, dass sie mind. 15 cm über die angrenzende Geländeoberkante hinausragen.

### **2. Gestaltung von Haupt- und Nebenanlagen**

**2.1.** Die Baukörper sollen sich durch Proportionen, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Die Baukörper sind entsprechend der orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden.

Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelseite muss mindestens 1,4 : 1 betragen.

#### **2.2. Dachgestaltung**

Für die Haupt- und Nebengebäude sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von  $18^\circ$ - $27^\circ$  zulässig.

Für untergeordnete Anbauten, z. B. Treppenhaus o. ä. sind Pultdächer zulässig.

Garagen und Carports dürfen mit begrüntem Flachdach FD ausgeführt werden. Die Garagendächer der Parzellen 1-5 dürfen als Terrasse genutzt werden.

Doppelhaushälften sind first- und traufgleich zusammenzubauen.

Dachaufbauten und –gauben sind bis zu einer max. Breite von  $1/3$  der

Gebäudelänge zulässig, aufgrund der Fernwirkung jedoch nur auf der hangaufsteigenden Seite. Dacheinschnitte (negative Dachgauben sind nicht zulässig). Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtläche von 2 m<sup>2</sup> je Dachseite in jeweils gleich großen und auf gleicher Höhe angeordneten Fenstern zulässig.

Geneigte Dächer sind mit Dachüberständen von mindestens einem Achtel der Traufhöhe bis max. 1,50 m an der Traufe auszubilden.

Als Eindeckungsmaterial sind nur rote bis braune herkömmliche Dachpfannen aus Ton, Beton oder optisch vergleichbaren Materialien zulässig. Dachrinnen, Abflussrohre und sonstige Verblechungen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (bis ~20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

### **2.3. Fassadengestaltung**

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

### **3. Einfriedungen**

Die Zaunhöhe darf 1,0 m über Straßenoberkante oder Gelände nicht überschreiten. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Staketen zulässig.

## B.3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

### **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 (GVBl 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 MBl Nr. 1/2009) durch Mulden- oder Rigolensysteme 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/versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/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.

### **Stellplätze**

Im Hinblick auf die geplanten Gesetze und Gesetzesänderungen wird empfohlen, sowohl in Tiefgaragen als auch oberirdischen Stellplätzen eine geeignete Anzahl an Lademöglichkeiten oder Starkstromanschlüssen zur Versorgung von Elektrofahrzeugen vorzusehen und im gesamten Baugebiet dafür erforderliche Leerrohre zu verlegen.

In den nächsten Jahren ist die Reform des Wohneigentumsgesetzes mit dem geplanten Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG) und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) zu berücksichtigen.

### **Lärmschutz**

Die schalltechnische Untersuchung vom Juni 2020 des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult ergab für das neue Wohngebiet keine negativen Auswirkungen aufgrund der westlich verlaufenden Schlossstraße (RO 6) und dem Fußballplatz im Norden.

Die Tiefgaragenzufahrtsrampen sind vollständig einzuhausen und bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend (Absorptionsgrad 0,5 bei

500 Hz) auszukleiden. Regenrinnen sind so auszubilden, dass das Überfahren zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallimmissionen führt, dies gilt ebenso für die Ausführung der Rolltore beim Öffnen und Schließen.

<b>Vermessung</b>	Die Höhenaufnahme des Plangebietes durch das Ing.-Büro Neumaier, Hauptstraße 23, 83620 Feldkirchen-Westerham kann zu den üblichen Geschäftszeiten in der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.
<b>landwirtschaftl. Nutzung</b>	Auf mögliche Immissionen wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die Wohnbebauung wird ausdrücklich hingewiesen.
<b>Denkmalschutz</b>	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.
<b>Baumschutz</b>	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 Infoblatt zum Baumschutz auf Baustellen wird verwiesen.
<b>Geplante Baum-Pflanzungen</b>	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.
<b>Planungsgrundlagen</b>	Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden. Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand Juni 2020 der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Feldkirchen- Westerham, den .....

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt