

LAGEPLAN M 1 : 1.000



Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 1 Abs. 8 sowie § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die 9. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 9. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen".
- Maß der baulichen Nutzung**
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO.
 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,00 m.
 Referenzpunkt für OK.FFB.EG
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen**
 Vorgeschriebene Firstrichtung.
- Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports**
 Flächen für Garagen, Carports, dörfliche Nebengebäude wie Schuppen, Holzleggen, Waschhäuser, Energieversorgung.
- Private Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten**
 Private Erschließung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Bestehende Haupt- und Nebengebäude | | Vorgeschlagener Baukörper |
| | Bestehende Grundstücksgrenze | | Best. 110 kV-Leitung, Ltg.-Nr. J231 (Bayernwerk AG), mit Baubeschränkungszone (15,00 m) und Schutzzone (27,50 m) |
| | Flurnummer, z.B. 127 | | offener Graben |
| | Nebengebäude zur Disposition, nicht Bestandteil der Flurkarte | | Graben, verrohrt |
| | Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen (Standortvorschlag) | | |

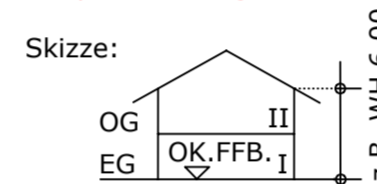
C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Angabe
 - der maximal zulässigen Grundfläche GRZ,
 - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

 Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet.
 - Zulässige Grundflächenzahl**
 Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, gilt für den Baubestand eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,40 im WA. Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA bis zu 70% überschritten werden.

 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegerschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche GR ohne Belang.
 - Zulässige Wandhöhe**
 Die zulässige Wandhöhe WH für das Hauptgebäude wird planeilbezogen festgesetzt.



Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf max. 2 Stufen, jedoch nicht mehr als 0,30 m über dem nächstgelegenen Referenzpunkt liegen.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 - Bauweise**
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Soweit im Plananteil nicht anders festgesetzt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 - Je Wohngebäude werden max. 3 Wohnungen zugelassen.
Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**
 - Garagen und Carports**
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.
 - Stellplätze**
 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Ausgenommen sind die unter den Ziffn. A 6 bzw. C 7.3 genannten Flächen.

Die anzulegenden Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten müssen aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Als mögliche Befestigung sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. zu verwenden.

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

- Gestalterische Festsetzungen**
 - Höhenlage der Gebäude**
 Die textliche Festsetzung unter Ziff. C 2.3 ersetzt die Festsetzung des Urplans.
 - Dachform, Dachneigung**
 Für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben, Dachneigung 22° - 25°.
 - Dacheindeckung**
 Die Dacheindeckung für Gebäude innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Leitung ist als harte Bedachung auszuführen. Naturrote Ziegel, bzw. Dachsteine Für Untergeordnete Bauteile, z.B. Eingangüberdachungen, Erker, Wintergärten sind Überdachungen in Metall oder Glas zulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen**
 Entlang den Straßen ist das Gelände auf die jeweilige Höhe der Straße anzugleichen. An den Gebäuden ist das Gelände auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG anzugleichen. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen zu modellieren.
 - Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Mindestpflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume**
 Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.
 - Maximale Aufwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern**
 Die maximale Aufwuchshöhe ist mit der Bayernwerk Netz abzustimmen.
 - Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
 In der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.
 - Gehölzpflanzungen**
 Alle Pflanzungen sind aus klimagerechten, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntblaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.
 - Artenschutz**
 - Gehölzentnahme**
 Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist nach § 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.

D HINWEISE DURCH TEXT

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Boden- denkmäler | Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu- tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden. |
| Schutz von Gehölzen | Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetations- technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzen- beständen 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, Vegetations- beständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV. |
| Hochwasser- schutz | 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 30 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.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. |
| Leitungen und Kanäle | 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 unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden. |
| Freiflächen- gestaltung | Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächen- gestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächen- befestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen. Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugs- fertigkeit der jeweiligen neu errichteten oder erweiterten Gebäude herzustellen. |
| Schutzstreifen Freileitung | Innerhalb des Schutzstreifens sind die Bebauung und die Wuchs- höhe von Bäumen zum Schutz der Freileitung eingeschränkt. Es ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Abstände nach DIN EN 50341-1 zur Freihaltung eingehalten werden. |
| Bauanträge | Hinsichtlich der in den angegebenen Baubeschränkungszonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Jegliche Bauanträge, auch im Genehmigungsreinstellungs- verfahren eingereichte Anträge, sind vor Genehmigung der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. |
| DIN- und sonstige Vorschriften | Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungs- plan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. |

PLANUNGSGRUNDLAGEN
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 2020;
 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle:
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom _____ die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen" beschlossen.
 Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die 8. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

(Siegel)

Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

5.0 Ausgefertigt
 Feldkirchen-Westerham, den

(Siegel)

Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der 9. Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung 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
 Gemarkung Vagen



9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen"

mit integrierter Grünordnung

Fassung:	Entwurf	September 2020
	Planfassung zur Bekanntmachung

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung:

plg Planungsgruppe Strasser	Kufsteiner Str. 87 1. OG - Ost 83022 Rosenheim RU/SHI	Tel: 08031 / 30 425 -10 rosenheim@plg-strasser.de
Zweigstelle Rosenheim Format 765 / 480		BV 20835