LAGEPLAN M 1 : 500

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:
- §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 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),

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zum Bebauungsplan.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 92 "Ollinger Straße"

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

P — Parkhaus, Nutzung ausschließlich als Parkhaus zulässig

WH 11,50 — Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 11,50 m

OK.RFB.EG 547,50 — Höhenbezug für OK.RFB.EG [m ü. NN], als Höchstmaß, z.B. 547,50 m ü. NN

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. 0,4

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

TGa — Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr; Zweckbestimmung: Tiefgarage

5. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

12 Woh. — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend Planeintrag, z.B. 12 Wohnungen

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün

7. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft

Bachlauf des Feldkirchner Bachs mit geplanter Bachaufweitung, Lagevorschlag

8. Gestalterische Festsetzungen

FD — Flachdach

9. Festsetzung Grünordnung

Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Zweckbestimmung: Ein-/Durchgrünung des Quartiers

Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Zweckbestimmung: Gewässer-Begleitstreifen

Dominierender Solitärbaum, straßenbegleitend, zu erhalten

Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen

B HINWEISE UND KENNZEICHNUNG DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

91/1 — Flurnummer, z.B. 91/1

Bebauungsvorschlag

Extensive Dachbegrünung, Vorschlag

Vorgschlagene Lage Stellplätze oberirdisch

Vorgeschlagene Erschließung

Planungsvorschlag Kinderspielplatz

Laub- / Obstbaum Bestand, Lage außerhalb Geltungsbereich

Laubbaum Bestand, zu Fällen

Laub- / Obstbaum Bestand, Pflanzvorschlag

Sträucher, Pflanzvorschlag

Böschung Bestand / geplant

Bachlauf Feldkirchner Bach, Bestand

Ü — Umgrenzung vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet © 05.2021 LfU

120 — Maßangabe, in Meter z.B. 3,20 m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

1.2 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.3 Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
- die zulässige Grundflächenzahl GRZ
- maximal zulässigen Wandhöhe WH.

2.1 Zulässige Grundfläche GRZ
Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt.

Die zulässige Grundfläche darf i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO können die Flächen von Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind. 0,5 m gem. Ziff. C 4.5 mit 50% der Grundfläche angesetzt werden.

2.2 Zulässige Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird gemessen von Oberkante Rohfußboden OK.RFB.EG [m ü. NN] bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.

Skizze (Beispiel):

Die Höhenlage der Gebäude (OK.RFB.EG) wird planteilbezogen in Meter ü. NN festgesetzt. Von der im Planteil festgesetzten Höhenlage darf aus Gründen des Hochwasserschutzes um bis zu 0,3 m abgewichen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise
Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente wie z.B. Erker, Balkone und Vordächer etc. sind bis max. 1,5 m Tiefe, Terrassen und Wintergärten sind bis max. 3,0 m gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zugelassen und müssen deutlich unterhalb der Traufe enden.

3.3 Erforderliche Abstandsflächen
Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten

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

Bewegliche Wertstoff-/ Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

4.2 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr
Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

4.3 Oberirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze
Oberirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Pflasterbeläge aus Natur- oder Betonstein, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige, bevorzugt begrünende Beläge zu verwenden.

4.4 Tiefgaragen
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Ein- und Ausfahrten, sind nur innerhalb der durch Planzeichen entsprechend festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten sind zulässig.

4.5 Tiefgaragenbegrünung
Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen, abgesehen von notwendigen Erschließungsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr mit mind. 0,5 m Oberboden oder speziellem Bodensubstrat zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Baukörper
Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden. Mindestverhältnis Giebel-/Traufseite 1:1,3

5.2 Dachgestaltung
Als Dachform sind für Hauptgebäude nur gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First zulässig, soweit nicht durch Planzeichen abweichend festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten und angebaute Gebäudeteile, z. B. Wintergärten, Treppenhaus o.ä. sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptbaues unterordnen.

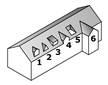
Zulässige Dachneigung:
Satteldach 24 - 27 Grad,
Pultdach 2 - 12 Grad.

5.3 Dacheindeckung
Die Eindeckungen von Satteldächern ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

5.4 Dachaufbauten, Giebel, Einschnitte
Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziff. 1, 2, 3 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig.

Zwerch- und Kreuzgiebel (Ziff. 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach"), sind je Gebäude einseitig zugelassen. Die zulässige Giebelbreite, als Einzelobjekt oder in Summe, wird auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt.

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



Bezeichnungen am Dach
1 Satteldach- / Giebelgaube
2 Dreiecksgaube
3 Schleppgaube
4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
5 Dacheinschnitt
6 Quergiebel (Risalit)

5.5 Dachüberstände
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen.
Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel-/ Traufseite 0,6 m.
Gebäude mit Flachdächern sind hiervon ausgenommen.

Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,3 m.

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

5.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.

5.8 Einfriedungen
Bei der Errichtung von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.

Die Zaunhöhe darf allgemein max. 1,0 m über der Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von mind. 0,1 m für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern, Mauern und Gabionen sind unzulässig.

5.9 Geländeveränderungen
Geländeveränderungen sind bis zu 0,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. An der Straße ist das Gelände auf Höhe der Straße anzugleichen.

Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,0 m bis -0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden.

An den Grundstücksgrenzen zu Grundstücken außerhalb des Planungsgebiets ist an das bestehende Gelände der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig.

5.10 Ausnahme: Spielhügel, Bachaufweitung
Abweichungen von den Festsetzungen bzgl. der Geländemodellierung sind innerhalb des Planungsgebietes für Schlitten- und Spielhügel, Anböschungen für Spielgeräte etc. sowie für Maßnahmen der Bachaufweitung bzw. Gewässerrenaturierung zugelassen.

6. Festsetzung zur Grünordnung

6.1 Schutz von Solitär-Laubbäumen
Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

6.2 Pflanzmaßnahmen
Die Freiflächen sind allgemein zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

6.3 Mindestpflanzgebot für klima-/standortgerechte Laub- und Obstbäume
Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je 300,0 m² Grundstücksfläche mindestens 1 regionstypischer Laub- / Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

Die entsprechend im Planteil festgesetzten Bestandsbäume und festgesetzte Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.

Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

6.4 Pflanzgrößen
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt.
Für Straßenbäume sind Wuchsklassen der 1. Ordnung zu verwenden, mit folgenden Mindestqualitäten:

6.5 Laubbäume 1. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

6.6 Laubbäume 2. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

6.7 Obstgehölze:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Die Verwendung von alten und bewährten Obstsorten wird empfohlen.

6.8 Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, Höhe 100-150 cm

6.9 Hecken
Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze, z.B.: Feld-Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Gewöhnliche Heckenkirsche, Liguster

6.10 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Die, entsprechend Planzeichen festgesetzte, extensiv genutzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 5,0 m ist von störenden Eingriffen, Ablagerungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Anteil der Strauchpflanzungen mindestens 40 % der Fläche, das entspricht einer Größe von ca. 265,0 m², die Pflanzungen sind als naturnahe freiwachsende Heckenelemente zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig
- Je 2,0 m² erforderlicher Pflanzfläche ist 1 standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen
- Je 15,0 m ist 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten, die entsprechend im Planteil festgesetzten Bestandsbäume und festgesetzte Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden
- Genereller Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

6.11 Extensiv genutzter Gewässer-Begleitstreifen
Die im Planteil festgesetzte Fläche für Gewässer-Begleitstreifen ist als extensive Schilf- und Hochstaudenflur auszubilden. Entlang der Gewässerlinie ist in einer Tiefe von 2,0 m ein Röhrichtgürtel auszubilden.

Die übrigen Grünflächen sind als extensiv genutzte Hochstaudenflur unter Verwendung von gebietseigenem Saatgut auszubilden. Die Schilf- und Hochstaudenfluren sind extensiv zu nutzen und höchstens 1 mal im Jahr ab Mitte September zu mähen. Der, entsprechend Planzeichen festgesetzte, extensiv genutzte Gewässer-Begleitstreifen mit einer Breite von mind. 2,5-5,0 m ist von störenden Eingriffen, Ablagerungen und Nebenanlagen freizuhalten.

6.12 Dachbegrünung
Es wird empfohlen, das Flachdach des Parkhauses vollständig extensiv zu begrünen. Im Falle einer Dachbegrünung dürfen Terrassenflächen sowie notwendige technische Aufbauten einen Gesamtflächenanteil von max. 30 % einnehmen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind davon ausgenommen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 15 cm betragen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung 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 breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasserein-leitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamts für Umwelt: LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de
Thema / Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.

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

Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Bodendenkmale
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BlfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Wasserrechtliche Genehmigung
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Feldkirchner Baches und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG 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 Wasserrecht zu beantragen.

Gefahren durch Wasser
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.

Bei Katastrophenereignissen (z. B. Starkregenfällen) ist nach Berechnungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim mit hohen Grundwasserständen und Überflutungen des Planungsgebietes zu rechnen. Auf das Merkblatt des Landratsamts Rosenheim für Bauvorhaben in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten wird verwiesen.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Eindringen von Grund- und Niederschlagswasser sind mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Gebäude sind bis Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse wasserdicht zu errichten (Ausführung der Keller wasserdicht und auftriebssicher, das gilt auch für Kellereröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
In diesem Zusammenhang verbieten sich Lichtgräben für die Belichtung höherwertiger Räume im Keller.

Das durch die Planung verminderte Retentionsvolumen ist durch eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen für anfallende Niederschläge auszugleichen. Eine Flächenversickerung durch Muldenversickerung wird empfohlen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Immissionen durch Landwirtschaft
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

Private Erschließung/Feuerwehrzufahrt
Private Zufahrten sind gemäß Art. 5 Abs. 2 BayBO für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig herzustellen. Die Feuerwehrzufahrten sind durch die Eigentümer zu beschildern.

Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
Die Vorgaben und Richtlinien zum vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz der Bayerischen Bauordnung BayBO (Art. 5 BayBO) und des Bayerischen Feuerwehrgesetzes BayFwG u.ä., zum Beispiel Zugänglichkeit zum Objekt, Flächen für die Feuerwehr und Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle, sind zu beachten.

Artenschutz
Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatschG entgegenstehen.

Pflanzmaßnahmen
Nach der DIN 18916 und den Empfehlungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) benötigt ein Baum ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 50 cm.

Leitungen / Kanäle
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdsche Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, 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.

Freiflächengestaltungsplan
Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt*in) für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.

DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand September 2019
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.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 20.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 "Ollinger Straße" beschlossen.

   Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

   - Siegel - .....
   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

   - Siegel - .....
   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan 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.

   Der Bebauungsplan 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.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

   - Siegel - .....
   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 92
mit integriertem Grünordnungsplan

"Ollinger Straße"

Flur Nr. 84, Gemarkung Feldkirchen

FASSUNG: Entwurf Sept. 2021
Entwurf zur wiederh. Auslegung .....
Planfassung f. Bekanntm. .....

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 500

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Format 1135 / 820
Kufsteiner Str. 87
83022 Rosenheim
RU/Kai/RK
Tel: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

BV 2215774