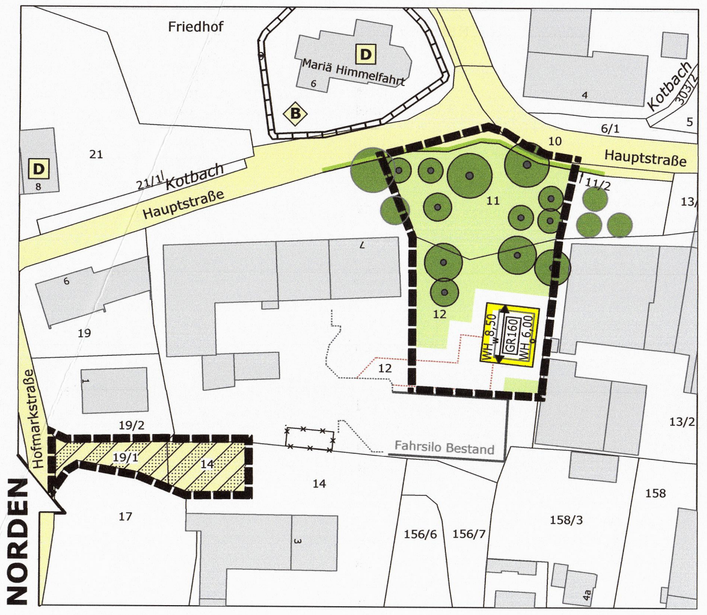
LAGEPLAN M 1 : 1.000



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),
- 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,
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

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 den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I" (21.11.1994) einschließlich bisheriger Änderungen. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 14. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

2. Maß der baulichen Nutzung

GR160 — Zulässige Grundfläche Anlage zur Energiegewinnung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 16 Abs. 5 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß, z.B. 160 m²

$WH_w 8{,}50$ — Zulässige Wandhöhe [m], westseitig, als Höchstmaß, z.B. 8,50 m

$WH_o 6{,}00$ — Zulässige Wandhöhe [m], ostseitig, als Höchstmaß, z.B. 6,00 m

3. Stellung der baulichen Anlagen

Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen

4. Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Umgrenzung von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
Zweckbestimmung: Biomasseheizanlage

5. Öffentliche / private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung
Fläche mit gemeinsamen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücksanlieger

6. Festsetzungen zur Grünordnung

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: ortsbildprägende Hausgärten u. Obstwiesen

Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Baubestand, zur Disposition

Bestehende Grundstücksgrenze

12 — Flurnummer, z.B. 12

Erschließung Bestand, nicht eingemessen

Erschließung geplant

Öffentl. Verkehrsfläche / Straße außerhalb des Geltungsbereichs

Laub-/Obstbaum Bestand Lage außerhalb des Geltungsbereichs

B — Umgrenzung Bodendenkmal
nachrichtliche Übernahme entspr. der Denkmalliste Bayern

D — Baudenkmal
nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal zulässigen Grundfläche GR,
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Die bisherige Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen GH wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe WH ersetzt.

Auf die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

1.2 Maximal zulässige Grundfläche GR
Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.

1.3 Maximal zulässige Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe WH wird planteilbezogen sowohl ostseitig [WH_O] als auch westseitig [WH_W]festgesetzt.

Zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, wird allgemein gemessen von der Oberkante der befestigten Bodenplatte OK.BBP bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Skizze:

1.4 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante der befestigten Bodenplatte OK.BBP darf höchstens 0,30 m über der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche liegen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien mit der Zweckbestimmung: Biomasseheizanlage werden planteilbezogen festgesetzt. Die Errichtung von, dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen, z.B. Hackschnitzellager ist innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.

2.2 Stellung baulichen Anlagen
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt.

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Höhenlage der Gebäude
Die textliche Festsetzung unter Ziff. C 1.4 ersetzt die Festsetzung des Urplans.

3.2 Dachform, Dachneigung
Für Gebäude sind nur gleichmäßig geneigte Satteldächer zulässig.
Zulässige Dachneigung: DN 22° - 25°

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

3.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeveränderungen sind weich zu modellieren.

4. Festsetzung zur Grünordnung

4.1 Gehölzpflanzungen
Gehölzpflanzung sind allgemein aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.
Geschnittene Hecken und Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferen- und Thujenhecken) sind nicht zulässig.

4.2 Baumbestand
Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

4.3 Ortsbildprägende Hausgärten und Obstwiesen
Die entsprechend Planzeichen festgesezten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: ortsbildprägende Hausgärten und Obstwiesen sind zu erhalten und zu pflegen.

5. Artenschutz

5.1 Rodungsarbeiten
Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist i.V.m. § 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.

Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.

5.2 Kompensationsmaßnahmen
Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind im Bereich der Flur Nr. 268, Gemarkung Vagen insgesamt 4 standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Obst- und Fruchtbäume fachgerecht anzupflanzen. Nähere Ausführungen sind der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Berechnung der Abstandsflächentiefen
Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.

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 Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de
Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

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.
Gebäude sind daher bis 25 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 Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bau- und Bodendenkmale
Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale.
Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.
Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Wasserrecht
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Kotbaches 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.

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 April 2021
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 Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 12.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I" beschlossen.

   Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2021 bis 17.08.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2021 bis 17.08.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.09.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2021 einschl. redakt. Änderungen als Satzung beschlossen.

   Feldkirchen-Westerham , den 22.09.2021

   Siegel

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

   Feldkirchen-Westerham , den 27.09.2021

   Siegel

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 29.09.2021 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.

   Feldkirchen-Westerham , den 29.09.2021

   Siegel

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60
mit integriertem Grünordnungsplan

"Vagen Ortskern I"
Flur Nrn. 11 T, 12 T, 14 T, 19/1, Gemarkung Vagen

FASSUNG:	Entwurf	01.07.2021
	Planfassung f. Bekanntm.	26.09.2021
ZEICHNUNGSMASSTAB:		M 1 : 1.000

Planung

plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Format 765 / 585

Kufsteiner Str. 87
1. OG - Ost
83022 Rosenheim
RU/Kai

Tel: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de
BV 21806