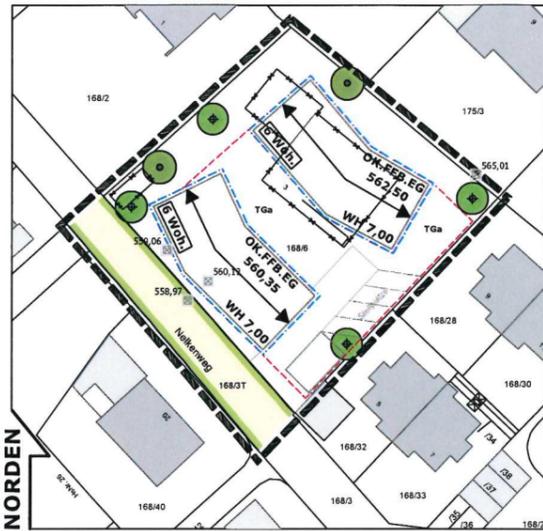


LAGEPLAN M 1 : 500



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),
- Örtliche Bauvorschrift über die Herstellung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und 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 durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zur Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Nördlich d. Höhenrainer Straße" (24.07.2009). 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 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Nördlich d. Höhenrainer Straße"
- Maß der baulichen Nutzung**
WH 7,00 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 7,00 m
6 Woh. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend Planeintrag, z.B. 6 Wohnungen
OK.FFB.EG 560,35 Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü. NN], als Höchstmaß, z.B. 560,35 m ü. NN
- Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen
- Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr**
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr; Zweckbestimmung Tiefgarage
- Flächen für den öffentlichen Verkehr**
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 Laub- / Obstbaum im Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Bestehende Haupt- und Nebengebäude | | Flurnummer, z.B. 186/6 |
| | Bestehende Grundstücksgrenze | | Bebauungsvorschlag |
| | Schachtdeckel Bestand mit Höhenangabe [m ü. NN], z.B. 560,35 m ü. NN | | Vorgeschlagene Lage oberirdischer Stellplätze |
| | Baubestand zur Disposition | | Vorgeschlagene Erschließung |
| | Laub- / Obstbaum Pflanzvorschlag | | Laub- / Obstbaum Pflanzvorschlag |

PLANUNGSGRUNDLAGEN
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:500, 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.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 1.1 Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 **Zulässige Grundfläche GRZ**
 Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. 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 GRZ von 0,7 überschritten werden.
 2.2 **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. Von der festgesetzten Höhenlage OK.FFB.EG darf nach oben und unten um bis zu 0,3 m abgewichen werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 3.1 **Überbaubare Grundstücksfläche**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch die im Planteil eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
 Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen durch Anbauelemente z.B. Balkone, Vordächer etc. bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO 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 50 m² je Gebäude nicht überschreiten.
- Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr: 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- u. 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) der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.
 4.3 **Oberirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze sind allgemein zulässig. Eine Einfriedigung von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.
 Die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Pflasterbeläge aus Natur- oder Betonstein, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserundurchlässige, bevorzugt begründende Beläge zu verwenden.
- Tiefgaragen**
 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (Tiefgaragen) sowie deren Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten sind zulässig.
- Abstand Grundstücksgrenze**
 Garagen, Carports und deren Nebenräumen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze einhalten.
- Gestalterische Festsetzungen**
 5.1 **Geländemodellierung**
 Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) zum natürlichen Gelände sind zulässig. Höhengänge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünter Stützmauer auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,0 m sind sie durch einen Versatz mit einer Tiefe von mind. 0,50 m zu gliedern und mind. 1,0 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.
 Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
 - Natursteinmauer (Trocken- und Bruchsteinmauern),
 - Zyklopen- und Quadermauerwerk.
 Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungssteine sind nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein werden aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung empfohlen. Stützmauern sind allgemein mit Bepflanzungen bzw. Vorpflanzungen zu gestalten.
- Baukörper**
 Die Baukörper sind den orts- und landschaftstypischen Hausformen folgend weiterzuentwickeln. Gebäude sind mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 zu errichten.
- 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.
- Dachgestaltung**
 Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 22-27° zugelassen.
 Für untergeordnete Gebäudeteile, wie Nebenanlagen und Tiefgaragenzufahrten sind abweichende Dachformen zulässig.
- Dachgauben**
 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 ist, als Einzelobjekt oder in Summe, auf max. 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. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstrichtung angeordnet sein.

Skizze (Beispiel)



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

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.
- Festsetzung zur Grünordnung**
 6.1 **Mindestpflanzgebot**
 Allgemein sind je 250 m² Freifläche mind. 1 regionstypischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume im Bestand können angerechnet werden.

- Laub-/Obstbäume Bestand**
 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 Wurzelbereich d. Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden.
- Pflanzmaßnahmen**
 Die Freiflächen sind allgemein zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujaen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
- Begrünung von Bauanlagen unterhalb GOF (TGA)**
 Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Flächen mit geeigneten Substraten und einem Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 50 cm zu überdecken. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Zufahrten.
- Pflanzgrößen**
 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm
 Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
 Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
- Extensive Dachbegrünung**
 Flachdächer sind dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 15 cm vorzusehen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen und die Überdachung der Tiefgaragenabfahrt.
- Festsetzungen zum Artenschutz**
Gehölzentnahme / Rodungszeitraum
 Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.
Abbruch von Gebäuden
 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen durch Fachpersonal zu untersuchen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Erforderliche Abstandsflächen
 Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht, gilt Art. 6 BayBO.

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 (TREGiW) 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, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser
 Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregeneignissen 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, Installationsdurchführungen, etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wild-abfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Wasserrechtliche Genehmigungen
 Für bauliche Anlagen im 60 m Bereich d. Kellerberggraben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Bodendenkmale
 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Sie sind dem BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Artenschutz
 Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" BNatSchG hingewiesen. Demnach ist es u. a. 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.

Freiflächengestaltungsplan
 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes, Lage und Größe v. Nebenanlagen sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
 Die Vorgaben und Richtlinien zum vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz der BayBO und des BayFWG u.ä., zum Beispiel Zugänglichkeit zum Objekt, Flächen für die Feuerwehr und Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle, sind zu beachten.

Leitungen und Kanäle
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

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 eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 11.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Nördlich der Höhenrainer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
 Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 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 Bad Feilnbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den _____
 - Siegel - _____
 Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den _____
 - Siegel - _____
 Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung 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

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 mit integriertem Grünordnungsplan
"Nördlich d. Höhenrainer Straße"
 Flur Nr. 168/6 und 168/3T,
 Gemarkung Feldkirchen-Westerham

FASSUNG:	Entwurf	26.11.2021
	Entwurf zur wiederh. Auslegung
	Planfassung f. Bekanntm.
ZEICHNUNGSMASTAB:		M 1 : 500
Planung		
	Kufsteiner Str. 87 83022 Rosenheim	Tel: 08031 / 30 425-10 rosenheim@plg-strasser.de
Zweigstelle Rosenheim Format 765 / 585	RU/KAI/LH	BV 21839