Festsetzungen

01. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.**
Nicht zugelassen sind Anlagen nach §4, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO, nämlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Handwerksbetriebe. Ebensowenig, auch nicht ausnahmsweise, sind Anlagen nach §4, Abs. 3, Nr. 3, 4 und 5 BauNVO, nämlich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, oder Tankstellen zugelassen.

GR
86 m²: Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 86 m².
Zusätzlich sind Flächen für Balkone und Terrassen (inkl. Terrassenüberdachungen und Wintergärten) sowie für weitere Bauteile im Sinne des Art. 6, Abs. 6 BayBO, wie z.b. eingeschossige Erker, wie folgt zugelassen:

Balkone: Bis zu 8 m² je Doppelhaushälfte
Terrassen: Bis zu 16 m² je Doppelhaushälfte (inkl. Terrassenüberdachungen u. Wintergärten)
Erker (eingeschossig): Bis zu 6 m² je Doppelhaushälfte

Neben den vorgenannten Anlagen dürfen die zulässigen Grundflächen zur Realisierung der erforderlichen Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Zufahrten nach § 19, Abs. 4, Nr. 1 BauNVO gemäß Planeintrag überschritten werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen nach § 19, Abs. 4, Nr. 2 BauNVO (z.b. Geräteschuppen) ist bis zu 9 m² und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO (z.b. Kellerlichtschächte) bis zu 3 m² je Doppelhaushälfte zulässig.

II: Zahl der Vollgeschoße gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschoße.
Hinweis:
Dachgeschoße über dem 1. Obergeschoß sind zulässig, solange sie kein Vollgeschoß sind. Vollgeschoße sind oberirdische Geschoße im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung.

02. Baugrenzen

Baugrenze
Durch die unter Ziffer 01 genannten zusätzlichen Bauteile Balkone, Terrassen (inkl. Terrassenüberdachungen u. Wintergärten) und Erker dürfen die Baugrenzen überschritten werden, jedoch nur um max. 3 m, soweit dem sonstige bauordnungsrechtliche Belange (z.b. Einhaltung von Abstandsflächen, siehe hierzu auch Ziffer 05) nicht entgegenstehen.
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu der unter Ziffer 01 genannten maximalen Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

03. Garagen/Carports, Stellplätze

Umgrenzung von Garagen (Gar.), Carports (Carp.) und Stellplätzen (St.)

Garagen/Carports: Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und/oder innerhalb der jeweiligen Umgrenzungen zulässig.
Die mittlere Wandhöhe der Garagen und Carports darf 3 m nicht überschreiten. Keller- und Tiefgaragen sind nicht zulässig.
Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig und umgekehrt, sofern die jeweils hierfür vorgesehenen Umgrenzungslinien nicht überschritten werden.

Stellplätze: Stellplätze (St.) sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen bzw. Carports entsprechend der Zweckbestimmung zulässig. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen stellen einen Vorschlag zur Situierung dar.

Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschusses gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist zu beachten.

private Zufahrt: Vorschlag für Flächen von privaten Zufahrten

04. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans

Bebauung: Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.
Je Einzelhaus dürfen max. 2 Wohnungen errichtet werden, je Doppelhaushälfte 1 Wohnung.

DHH 1: Bei Bebauung mit Doppelhäusern Vorschlag zur Nummerierung/Abgrenzung der Doppelhaushälften, z.b. Doppelhaushälfte Nr. 1

05. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO sind unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben zu beachten:

Vorrangig zu den Regelungen der BayBO ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Feldkirchen Westerham zu beachten (gültig ab 01.02.2021).

Nachfolgend zitiert ist § 2 (Abstandsflächentiefe) des Satzungstextes:

„Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,7 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S.1 beachtet."

06. Bepflanzungsvorschriften

(Bepflanzung Biotop siehe Ergänzung 12.11.21: 07. Biotop
im Anschluss an die örtlichen Bauvorschriften)

Pflanzgebot: Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen.
Als Bäume sind min. 2 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 16 cm zu verwenden.

In Bezug auf Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach Art. 47 AGBGB (Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) zu beachten.

Pflanzenliste:

Acer campestre, Feld-Ahorn

Corylus colurna, Baumhasel

Sorbus aria, Mehlbeere

Sorbus spec., Mehlbeere, Eberesche

Sorbus aucuparia, Eberesche

Tilia cordata ‚Greenspire', Winter-Linde ‚Greenspire'

Tilia tomentosa, Silber-Linde

Acer spec., Ahorn

Crataegus spec., Tor-/Weißdorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Quercus petraea, Trauben-Eiche

Quercus robur, Stiel-Eiche

Fagus sylvatica ‚Laciniata', Geschlitztblättrige Buche

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.

Hinweise

vorgeschlagene Grenze Grundstücksteilung sowie Grenze Terrassierung

abzubrechendes Gebäude

Bebauungsvorschlag zulässiger Bebauung

541.40 — Höhenlinie mit Angabe Höhenlage in m ü. NN

Grund-/Hochwasser: Die Grundstücke befinden sich im (Grundwasser-) Einflussbereich der Mangfall.
Bei Starkregenereignissen und Hochwasser der Mangfall kann der Grundwasserstand bzw. der Pegel der Mangfall unabhängig von Hochwasserschutzmaßnahmen stark ansteigen.
Der bisher höchste gemessene Pegel im Bereich des gegenständlichen Grundstücks liegt bei etwa 541.40 m ü. NN.
Ein ggf. zukünftig höher liegender Pegel kann nicht ausgeschlossen werden.
Es wird empfohlen, die Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Ersatzweise sollten diese mit mobilen Hochwasserschutzelementen gesichert werden können.

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist Niederschlagswasser schadlos in die Mangfall einzuleiten. Eine private Rückhaltung z.B. über eine Zisterne wird **empfohlen.**

Hochwasser/ Oberflächenwasser: Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von Hochwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser.
Gebäude sind bis Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen (Ausführungen der Keller wasserdicht und auftriebssicher, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Zudem wird empfohlen, Barrierematerialien/ Mobilkonstruktionen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuhalten.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz: Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderung (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser schädlich in benachbarte Grundstücke umlenken können.

Artenschutzmaßnahmen (Abbruch): Abzubrechende Gebäude sind vor Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzmaßnahmen (Fällarbeiten): Fällarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Vor der Fällung sind die betroffenen Bäume auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abstände Grundstücksgrenze: Sofern ein Abstand von Gebäudeteilen zu Grenzen benachbarter Grundstücke von 2.5 m unterschritten wird, ist Art. 28 BayBO (Brandwände) entsprechend zu beachten.

Bodendenkmäler: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.

Entwässerungspläne: Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren vierfach vorzulegen.

Sparten: Der Bauherr hat eigenverantwortlich vor Planung bzw. Baubeginn alle Spartenpläne eigenverantwortlich bei den jeweiligen Spartenträgern (Wasser, Kanal, Strom, Kabel, Internet...) einzuholen und zu beachten. Vorhandene Sparten dürfen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

Wasserrechtliche Genehmigung: Aufgund der Nähe zur Mangfall (< 60 m) ist für die Bauvorhaben gemäß Art. 20 BayWG eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Präambel

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

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 11.05.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Mühlbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2021 ortsüblich bekannt **gemacht.**
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Mühlbach" in der Fassung vom September 2021 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.09.2021 – 26.10.2021 öffentlich **ausgelegt.**
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung in der Fassung vom September 2021 in der Zeit vom 23.09.2021 – 26.10.2021 beteiligt.
4. Nach Beschluss des Bauausschusses vom 16.11.2021 wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Dezember 2021 wiederholt und eingeschränkt vom 02.12.2021 – 16.12.2021 öffentlich **ausgelegt.**
5. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange erneut vom 02.12.2021 – 16.12.2021 wiederholt **und eingeschränkt beteiligt.**
6. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 11.01.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Mühlbach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Feldkirchen-Westerham, den 12.01.2022

   .....
   Hans Schaberl, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt:

   Feldkirchen-Westerham, den 24.01.2022

   .....
   Hans Schaberl, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Mühlbach" wurde am 26.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan **ist damit in Kraft getreten.**

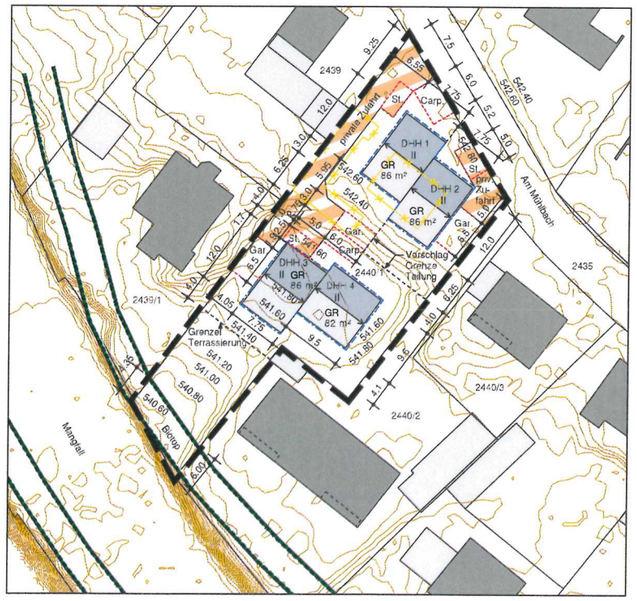
   Feldkirchen-Westerham, den 26.01.2022

   .....
   Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Mühlbach" im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt. Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 (3)1 und 2 sowie auf § 44 (4) BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

PLANNUMMER:							
PLANER	LEISTUNGSPHASE	PLANTYP	BAUTEIL	DARSTELLUNG	EBENE/BEZEICHN.	PLAN-NR.	INDEX
							D

Planzeichnung M 1 : 500



Örtliche Bauvorschriften

Wandhöhen: Die zulässige maximale Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Fassade/ Oberkante Dachhaut) beträgt 6,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe.

Die Bezugshöhen werden wie folgt festgelegt:

DHH 1 und DHH 2: 542.80 m ü. NN
DHH 3 und DHH 4: 541.90 m ü. NN

Dabei gelten die Bezugshöhen bei Errichtung eines Einzelhauses anstatt eines Doppelhauses sinngemäß.

Dächer: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 27°.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen **sowie begrünte Flachdächer zulässig.**

Dachüberstände von Hauptdächern sind bis zu einer Tiefe von 75 cm ohne Berücksichtigung von Baugrenzen und Grundflächen zulässig.

⟷ In der Planzeichnung festgelegte Firstrichtung.

Dachgauben: Dachgauben sind als Satteldachgaube zulässig. Das Summenmaß der Ansichtsbreiten aller Dachgauben darf je Dachseite und Doppelhaushälfte 50 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,3 m betragen.

Standgauben: Standgauben sind ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig. Die Breite des Vorbaus darf je Dachseite und Doppelhaushälfte 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Die Tiefe des Vorbaus darf max. 0,5 m zum Hauptgebäude betragen. Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,3 m betragen. Die Baugrenzen dürfen hierdurch nicht überschritten werden.

Zwerchhäuser: Zwerchhäuser sind mit Satteldach bei Dachneigungen über 25° zulässig. Die Breite des Zwerchhauses darf je Dachseite und Doppelhaushälfte 33 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand des Zwerchhausfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,3 m betragen. Der Zwerchgiebel muss in der Flucht der Außenwand liegen.

Hinweis: Die vorgenannten Regelungen zu Dachgauben/Zwerchhäusern gelten bei der Errichtung eines Einzelhauses anstatt eines Doppelhauses sinngemäß.
Bei deren Planung sind die Abstandsflächenregelungen gemäß Ziffer 05 dieser Satzung zu beachten.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Terrassierung, Stützmauern: Zur sinnvollen Grundstücksnutzung darf das Gelände von der Straße aus gesehen bis max. zur „Grenze Terrassierung" terrassiert angelegt werden. Etwa hierzu vorgesehene Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 50 cm über dem tiefer gelegenen Gelände nicht überschreiten. Terrassierte Flächen dürfen eine Höhenlage von 541.90 m ü. NN nicht **unterschreiten.**

Zufahrten, Stellplätze: **Zufahrten und Stellplätze sind mit sickerfähigem Material zu gestalten.**

Anlagen zur Energiegewinnung: Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig bis zu einem Flächenanteil von 100 % der jeweiligen Dachfläche. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in bzw. bis max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

Einfriedungen: Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1.10 m, zur Abgrenzung etwa voneinander abgegrenzter Parzellen bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig.
Generell ist eine Sockelfreiheit von min. 10 cm zu realisieren.

Bebauung flussseitig: **Flussseitig dürfen bauliche Anlagen und Zäune nur in einem Abstand von min. 5.0 m von der Böschungsoberkante der Mangfall, d.h. jenseits der Biotop-Fläche, errichtet werden.**

Ergänzung 12.11.21: 07. Biotop

Biotop: Abgrenzung Biotop-Fläche entlang der Mangfall. Breite 5 m (Biotop Nr. 8136-0223-003)

Maßnahmen: Im Bereich des Mangfallufers ist ein 5 m breiter Grundstücksstreifen (siehe Planeintrag „Biotop") als Biotop zu erhalten, bzw. wieder herzustellen soweit dieses zerstört ist.
Soweit vorhanden, sind in dem Bereich abgeladene Gartenabfälle, Bauschutt, Unrat, oder andere Ablagerungen zu beseitigen. Eine ungestörte Entwicklung des Biotops ist zu ermöglichen.
Die Biotopzusammensetzung hat gemäß nachfolgender Artenliste zu erfolgen. Dabei ist ein Abstand von ca. 1 m zwischen den Pflanzen ausreichend.

Artenliste:

Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum, Gewöhnl. Rosskastanie
Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
Alnus incana, Grau-Erle
Betula pendula, Hänge-Birke
Brachypodium sylvaticum, Wald-Fiederzwenke
Carex brizoides, Zittergras-Segge
Chaerophyllum hirsutum agg., behaarter Kälberkropf
Cirsium arvense, Acker-Kratzdistel
Clematis vitalba, Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Europäische Hasel
Crataegus monogyna s. l., Eingriff. Weißdorn
Dactylis glomerata agg., Artengruppe
Wiesen-Knäuelgras
Deschampsia cespitosa s. str., Rasen-Schmiele
Filipendula ulmaria, Echtes Mädesüß
Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Esche
Galium aparine agg., Artengr. Kletten-Labkraut
Galium mollugo agg., Artengr. Wiesen-Labkraut
Geum urbanum, Gewöhnliche Nelkenwurz
Glechoma hederacea, Efeu-Gundermann
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Phalaris arundinacea, Rohr-Glanzgras
Picea abies, Rot-Fichte
Poa trivialis s. l., Gewöhnliches Rispengras
Potentilla anserina, Gänse-Fingerkraut
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Prunus padus, Trauben-Kirsche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Ranunculus repens, Kriech. Hahnenfuß
Rhamnus cathartica, Purgier-Kreuzdorn
Salix alba, Silber-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix myrsinifolia, Schwarzwerd. Weide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Silene dioica, Rote Lichtnelke
Ulmus glabra, Berg-Ulme
Urtica dioica s. l., Große Brennessel
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball

Pflanzgrößen, Gehölzqualit.: Großbäume 3x verpflanzt, m.B. St.U. 18-20 cm, Kleir- und Obstbäume 3 x verpflanzt, m.B. St.U. 16-18 cm, flächige Pflanzungen, Heister verpflanzt 150-200 cm, Sträucher verpflanzt 100-150 cm.
Für die Wiederherstellung der Biotopfläche ist ein Pflanzplan der ul-IB im Vorfeld vorzulegen.
Es sind autochthone Gehölze und Stauden zu verwenden.

D	31.01.22	Anpassung Verfahrensvermerke	
C	24.01.22	Ergänzung Pflanzgrößen, Gehölzqualitäten unter Ziffer 07. Biotop	
B	18.11.21	Eintragung Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange	
A	12.11.21	Ergänzung Biotopfläche in Zeichnung und Text	

ANTRAGSTELLER:
AB Voralpen GmbH
Alexander Seebacher
Göttinger Str. 28
83043 Bad Aibling

PLANFREIGABE:
DATUM / UNTERSCHRIFT

PLANER:
planlust ARCHITEKTEN
Planlust Architekten
Bernd Wunderlich
Hofmannstr. 7a
81379 München

PLANFREIGABE:
DATUM / UNTERSCHRIFT

PROJEKT:
4. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 23 „Am Mühlbach"

für das Grundstück 2440/1,
Am Mühlbach 8,
83620 Feldkirchen-Westerham

	GEZEICHNET	GEPRÜFT
NAME:		
DATUM:	17.09.2021	
FORMAT:	DIN A 1	
MASSSTAB:	1 : 500	
CAD-NAME:		
PROJEKT-NR.:		

PLANINHALT:
Planzeichnung und Satzung Bebauungsplan