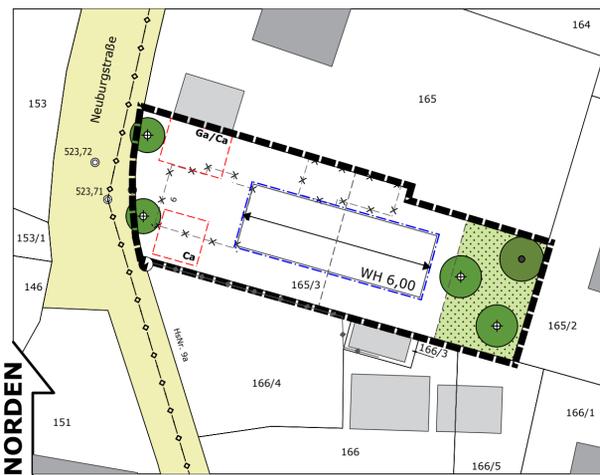


LAGEPLAN M 1 : 500



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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

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. 77 "Neuburgstraße" (05.05.2000). Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Neuburgstraße"
- Maß der baulichen Nutzung**
 WH 6,00 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Zweckbestimmung Garagen und Carports
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Zweckbestimmung Carports
 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert
 Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Laubbaum H 3xv, StÜ 18-20 cm, Obstbaum H 3xv, StÜ 14-16 cm
 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B HINWEISE, NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Baubestand zur Disposition
- Bebauungsvorschlag
- Elektrizität
- Schachtdeckel Bestand mit Höhenangabe in m ü. NN, z.B. 523,71 m ü. NN
- Flurnummer, z.B. 165/3
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Kanal, unterirdisch
- 20kV Leitung, unterirdisch, Lage angenähert
- Öffentliche Verkehrsfläche

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ und die maximal zulässige Wandhöhe WH. Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.
 1.1 **Zulässige Grundfläche GRZ**
 Die Grundflächenzahl GRZ wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
 1.2 **Zulässige Wandhöhe**
 Die maximal zulässige Wandhöhe wird planeilbezogen festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 Die OK.FFB.EG darf maximal 0,40 m über dem Fahrbahnrand der angrenzenden Verkehrsfläche (Neuburgstraße) liegen. Bezugspunkt ist der Fahrbahnrand in Gebäudeachse.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 2.1 **Bauweise**
 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
 2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 2.3 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone und Vordächer bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
 2.4 Darüber hinaus darf die Baugrenze durch Terrassen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**
 3.1 **Flächen für Nebenanlagen**
 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ist bis zu einer Grundfläche von 15 m² auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen ist die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 3.2 Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
 3.3 **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.
 3.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.
 3.5 Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).
 3.6 Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.
 3.7 Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen**
 4.1 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf höchstens 4 Wohneinheiten festgesetzt. Je Doppelhaushälften sind zwei Wohnungen zulässig. Je Reihenhausteil ist eine Wohnung zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen**
 5.1 **An- und Nebenbauten**
 Doppelhaushälften und Hausgruppen sind profiligleich zu errichten. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.
 5.2 **Dachgestaltung**
 Für Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer zulässig.
 5.3 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.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 6.1 Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
 6.2 Alle Pflanzungen sind aus klima- und 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, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

Berechnung der Abstandsflächentiefe
 Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die 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 schadlosten 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, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch 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 Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bau- und Bodendenkmale
 Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmal-schutzbehörde 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 der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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.

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

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 Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind z.B.:

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- 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 durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

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

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 13.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Neuburgstraße" beschlossen.
 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 Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel -

Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel -

Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zur 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.

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



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77
 mit integriertem Grünordnungsplan

"Neuburgstraße"
 Flur Nr. 165/3, Gemarkung Vagen

FASSUNG: Entwurf 15.02.2022
 Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 500

Planung

Planungsgruppe Strasser
 Zweigstelle Rosenheim
 Format 765 / 560

Kufsteiner Str. 87
 83022 Rosenheim
 RU/Kai/LH

Tel: 08031 / 30 425 -10
 rosenheim@plg-strasser.de
 BV 21842