

**Präambel:**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und § 13 b BauGB gem. Verfahren im Sinne des § 13 a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 als Satzung.

Die (A)planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen, (B) Festsetzungen durch Text, sowie (C) Hinweise der Urfassung mit Bekanntmachung vom 19.07.2006 bleiben bestehen und werden für die 1. Änderung und Erweiterung in folgenden Punkten ergänzt:



Maßentnahme:  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000**

**A. Zusätzliche und bestehende Festsetzungen durch Planzeichen:**

- 1. ■■■■■ Geltungsbereich der Urversion des Bebauungsplans Nr. 85
1.1 ■■■■■ Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung
1.1.a - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedl. Maßes der Nutzung
1.2 WA Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
1.3 WH 4,25m Maß der baulichen Nutzung: Seitliche Wandhöhe max. 4,25 m
2.1 - - - - - Baugrenze
3.1 GR 226 Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen in m², z.B. 226 m².
3.2 I zulässige Zahl der Vollgeschoße
3.3 O offene Bauweise
6. <- - - - - vorgeschriebene Firstrichtung
8. \* 10,00 \* Maßzahl in Metern, z.B. 10,00 m
9.1 50/51 Flächen für Kfz-Stellplätze, Garagen und Zufahrt. Kfz-Stellplätze sind auch auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
9.2 - - - - - Flächen für Grenzgebäude gem. Festsetzungen durch Text 1.6.a
11. - - - - - Straßenbegrenzungslinie
15.1 ▼ Ein- und Ausfahrt
20.1 [Green hatched] Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (Schutzstreifen 110-kV- Hochspannungsleitung)
20.2 [Yellow hatched] Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (Schutzstreifen Gas-Hochdruckleitung)
20.3 [Blue hatched] Bereich Gestattung/Ausnahmeregelung Überbauung Schutzstreifen Gashochdruckleitung

**B. Zusätzliche und bestehende Festsetzungen durch Text:**

- Sind Festsetzungen der Urversion im Widerspruch zu den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung, so gelten die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung.
1.1.a Art der baulichen Nutzung: Das Bauland der 1. Änderung und Erweiterung wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
1.2.a Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschoße: 1 + Dachausbau
1.3.a zulässige Grundfläche der Hauptgebäude für die 1. Änderung und Erweiterung: 226 m²
1.3.b Mehrgenerationenhaus. Eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird nicht festgesetzt.
1.3.c Es gilt offene Bauweise
1.5.a Balkone dürfen nicht in den Schutzstreifen der 110-KV-Leitung hineinragen.
1.6.a Nebengebäude aber auch andere Gebäude wenn sie keine Aufenthaltsräume oder Feuerstätten besitzen sind in den ausgewiesenen Bereichen an der Grenze mit folgenden Maßen zulässig: Gesamtlänge max. 9,0 m, Tiefe max. 2,5 m, Mindestabstand zur Grenze 0,5 m, mittlere Wandhöhe max. 3,0 m. Als Dachform ist nur abgeschlepptes Dach oder Puldach mit gleicher Neigung von Garage oder Hauptgebäude mit Dachüberstand zulässig.
1.6.b Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Balkone, Terrassen, Zugänge, Flächen für Müllsammelbehälter, Nebenanlagen und Anlagen gem. Festsetzungen durch Text Pkt. 1.6. um 100 % überschritten werden
2.2.a Höhenlage, Gestaltung: Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe beträgt 4,25 m. Die zulässige maximale seitl. Wandhöhe der Hauptgebäude wird gemessen von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Dachhaut an der Traufseite .

- Die Oberkante des Fertigfußbodens wird ermittelt durch die im Genehmigungsverfahren festgesetzte Höhe der OK Rohfußboden. Die Fertigfußbodenhöhe der Garage zum barrierefreien Erreichen des Wohnhauses richtet sich nach den vorgenannten Angaben.
2.4.a Die zulässige Dachneigung im Änderungs- und Erweiterungsbereich beträgt 18° - 25 °.
2.11.a Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.

**C. Hinweise:**

- 1. Hinweise durch Planzeichen
1.4 [Grey square] best. Gebäude
1.11.a [Black diamond] Vorhandene Erdgas Hochdruckleitung unterirdisch
1.11.b [Yellow hatched] nicht überbaubarer Schutzstreifen
1.11.c [Blue square] Bereich Gestattung/ Ausnahmeregelung
1.13.a [Blue diamond] 110 kV- Hochspannungs-Freileitung
1.13.b [Green hatched] nicht überbaubarer Schutzstreifen
1.16 [Blue wavy line] Bereich Überschwemmungsgebiet

**2. Textliche Hinweise**

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Die genaue Lage der Erdgas Hochdruckleitung und der 110 kV- Hochspannungs-Freileitung ist vor Erstellung des Eingabeplans einmessen zu lassen, damit die erforderlichen Schutzstreifen eingehalten werden können.

Denkmalschutz: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Niederschlagswasserbewirtschaftung: Gemäß Festsetzungen im Urbebauungsplan.

Hochwasserschutz: Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Die Fläche liegt im Risikogebiet der Mangfall und ist bei diesem Ereignis rund 50 cm überflutet. Vor diesem Hintergrund und den immer weiter zunehmenden Sturzflutereignissen wird empfohlen, das geplante neue Gebäude entsprechend hochwasserangepasst zu planen.

Als Ergänzung wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Im Hofpoint“ im 60 m-Bereich der Mangfall liegt. Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist daher eine vorherige wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich, die im Falle einer Genehmigungsfreistellung nach Baurecht direkt beim Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes zu beantragen ist und ansonsten mit der Baugenehmigung erteilt wird.

Die geplanten Bauwerke im Bebauungsplanbereich sind durch geeignete Maßnahmen hochwassersicher auszubilden( z.B. Ausbildung von wasserdichten Kellern, etc.). Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich. Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. Tiefgaragen, Kellerräume usw. unterhalb der festgestellten Wasserspiegellage müssen entsprechend den hydraulischen Angaben in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden.

Auffüllungen der Grundstücke über die vorhandene Geländeoberfläche hinaus können den Hochwasserabfluss verändern. Auffüllungen sind deshalb zu unterlassen bzw. hydraulisch nachzurechnen. Eventuell notwendiger Retentionsausgleich ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenlage ist maßgeblich für die zulässige seitliche Wandhöhe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

Auf Grund der festzusetzenden Wasserspiegellage sind durchströmbare, aufgeständerte Terrassen und Eingangspodeste in Holz oder holzartigem Material zulässig, Terrassen sind umlaufend zu bepflanzen.

Ver- und Entsorgung: Schmutzwässer aus dem geplanten Baugebiet werden in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet. Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind derzeit gewährleistet durch Anschlüsse an die bestehenden Netze. Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Vorhabensträger/Bauherrn zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln, sowie durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu regeln. Die Löschwasserversorgung ist für das bestehende Gebiet gesichert. Von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist die Entnahme von Löschwassermengen > 800 l/min für mindestens 2 Stunden möglich. Sollte durch die geplanten Baumaßnahmen eine Erhöhung der Kapazitäten notwendig sein ist die Kostenverteilung durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde und dem Verursacher zu regeln.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - SG Landwirtschaft: Die umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.

Sonstige Hinweise: Im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben wird empfohlen, auf der Grundlage objektspezifischer Baugrunduntersuchungen die geologischen und hydrologischen Verhältnisse zu klären.

**Verfahrensvermerke:**

- 1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 05.10.2021 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 „Im Hofpoint“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 2. Änderung und Erweiterung wurde am 13.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 „Im Hofpoint“ in der Fassung vom 03. 03. 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 03. 2022 bis 12.04. 2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 „Im Hofpoint“ in der Fassung vom 03. 03. 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 03. 2022 bis 12.04. 2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 03. 05. 2022 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 „Im Hofpoint“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.05.2022 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 04.05.2022.

[Signature]
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den 10.05.2022

[Signature]
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 „Im Hofpoint“ wurde am 11.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 11.05.2022

[Signature]
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

