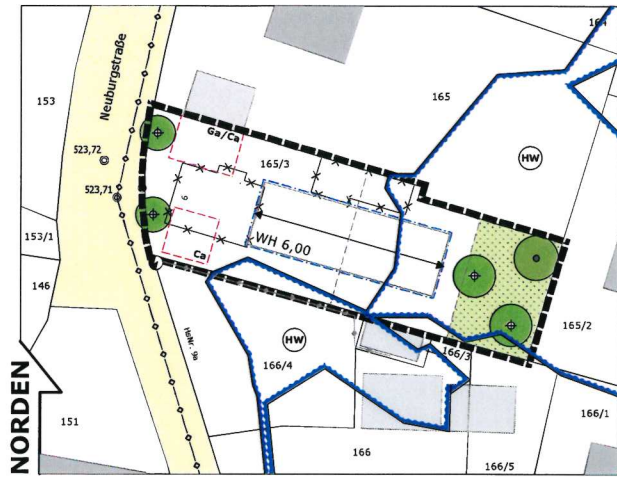


LAGEPLAN M 1 : 500



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

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Neuburgstraße"

2. Maß der baulichen Nutzung

WH 6,00 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß

3. 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

4. Festsetzungen zur Grünordnung

Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert
Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Laubbaum H 3xv, StU 18-20 cm, Obstbaum H 3xv, StU 14-16 cm
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Baubestand zur Disposition
Bebauungsvorschlag
Elektrizität
Umgrenzung Hochwassergefahrenfläche für HQ₁₀₀ nachrichtliche Übernahme
165/3 Flurnummer, z.B. 165/3
Bestehende Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Kanal, unterirdisch
20kV Leitung, unterirdisch, Lage angenähert
Öffentliche Verkehrsfläche
Schachtdeckel Bestand mit Höhenangabe in m ü. NN, z.B. 523,71 m ü. NN

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. 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 planteilbezogen festgesetzt. 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 OK.FFB.EG darf maximal 0,40 m über dem Fahrbahnrand der angrenzenden Verkehrsfläche (Neuburgstraße) liegen. Bezugspunkt ist der Fahrbahnrand in Gebäudeachse.

2. 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.

3. 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.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

4.1 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf höchstens 4 Wohneinheiten festgesetzt. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig. Je Reihenhausteil ist eine Wohnung zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 An- und Nebenbauten

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind profilgleich 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.

6. 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 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 wirkungsame 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. Gewässereinführung 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 Niederschlagswassereinführungen 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 den Hochwasserabfluss behindern oder einen Rückstau in vorhandene Bebauung verursachen.

Wasserrecht

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Goldbaches 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.

Das durch die Planung verminderte Retentionsvolumen ist durch eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen für anfallende Niederschläge umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Eine Flächenversickerung durch Muldenversickerung wird empfohlen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die den Hochwasserabfluss behindern oder einen Rückstau in vorhandene Bebauung verursachen.

Bodendenkmale

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 BLD 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.

Leitungsstrassen

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 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 21.07.21 ortsüblich bekannt gemacht.

- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2022 bis 05.04.2022 beteiligt.

- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2022 bis 05.04.2022 öffentlich ausgelegt.

- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 03.05.2022 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.02.2022 einschl. redaktioneller Änderungen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 04.05.2022
Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 16.05.2022
Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 18.05.2022 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.

Die Bebauungsplanänderung 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 18.05.2022
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

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 15.02.2022
Planfassung f. Bekanntm. 09.05.2022

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 500

Planung
plg 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