

Präambel: (Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2.3.4.10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, der Baunutzungsverordnung -BauNVO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 als Satzung.) Diese 5. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Am Mühlbach" ersetzt für ihren Geltungsbereich den zeichnerischen Teil der Ursprungssatzung. Die textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärung und Planzeichen werden für diese Bebauungsplanänderung ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen. Sofern Festsetzungen in dieser Änderung nicht aufgeführt, sind gelten ebenso die Festsetzungen der Ursprungsfassung bzw. der bisher durchgeführten Änderungen. Für die nicht im Änderungsbereich liegenden Flurstücke gilt weiterhin die Planzeichnung mit den Festsetzungen der Ursprungsfassung bzw. die Planzeichnungen und Festsetzungen der bisher durchgeführten Änderungen. Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden. Für die 5. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung von 2021. ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000 Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.	Planzeichen und textliche Festsetzungen für die 5. Änderung: 1. Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet unverändert gem. Festsetzung der 4. Änderung. 2. Maß der baulichen Nutzung: GR 102 Höchstzulässige Grundfläche GR entspr. § 16 und §19 BauNVO für das zusätzliche Wohngebäude in m². Abweichend von der Urversion 1980 und der BauNVO 1977 wird festgesetzt: Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,50 m, Terrassen, Dachüberstände, Lichtschächte und sonstige mit der Hauptanlage verbundene Gebäudeteile dürfen die zulässige Grundfläche um 60 % überschreiten. Das bestehende Wohngebäude genießt Bestandsschutz Die festgesetzte Grundfläche GR, sowie die Grundfläche des Bestandsgebäudes incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,80 überschritten werden. Bei Grundstücksteilungen sind die Festsetzungen für jeden Grundstücksteil einzuhalten. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude. WH = 5,90 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude Seitliche Wandhöhe Nebengebäude/Garagen maximal 3,00 Meter, Bei Grenzbauten gilt die zulässige Wandhöhe gem. BayBO. Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Unterkannte des tragenden Sparrens an der Traufseite. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf nicht mehr als 25 cm über dem Straßenniveau im Mittel der Fassadenbreite liegen. Das Gebäude soll auf diese Höhe wasserfest gebaut werden (wasserdichter Keller, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, etc.). Nachteilige Veränderungen für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). II max. zulässige Zahl der Vollgeschoße Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen. 3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen: o offene Bauweise --- Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. ← vorgeschriebene Firstrichtung 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: 4.1. Dachgestaltung: Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude: 25°-30° Dachform: Satteldach mit mittigem First. Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Hauptgebäude: Am Giebel mind. 1,0 m, an der Traufe, mind. 0,8 m. Nebengebäude und Garagen: Am Giebel mind.0,3 m, an der Traufe mind.0,3 m, Ausnahme bei gemeinsamer Grenzgarage. Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird. Dachform und Dachneigung von Nebenanlagen und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig. Zwerggiebel, sowie Dachgauben sind zulässig und zwar: Dachgauben an beiden Traufseiten, Zwerggiebel an beiden Traufseiten, An Dachseiten mit Dachgauben sind keine Zwerggiebel zulässig. 4.1.1 Zwerggiebel: Die zulässige Giebelbreite wird auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Anrechnung des Dachüberstandes begrenzt. Zwerggiebel müssen symmetrisch angeordnet werden. Zwerggiebel bei Doppelhäusern müssen den erforderlichen Brandschutz erfüllen. Die Dachneigung eines Zwerggiebels darf allgemein um bis zu 8 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der Zwerggiebelfirst muss deutlich, mind. 0,30 m lotrecht, unter der Hauptfirstrinie angeordnet sein. 4.1.2 Dachgauben: Zulässig sind nur Satteldach- und Schleppgauben. Der Dachgaubenfirst, bzw. Ansatz der Schleppgaube muss mind. 0,50 m lotrecht unter der Hauptfirstrinie angeordnet sein. Der Abstand gegenüber der Außenseite der Giebelwände muss mind. 1,60 m betragen. Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens der Dachgaubenbreite untereinander haben. Pro Dachseite sind höchstens 2 Dachgauben zulässig, und dürfen max. 40% der Außenwandlänge einnehmen.	Satteldachgauben dürfen eine maximale Breite von höchstens 1,80 m haben, Schleppdachgauben dürfen eine maximale Breite von höchstens 3,20 m haben. Die Fensterrohrbauöffnung der Dachgauben darf eine Höhe von max. 1,26 m nicht überschreiten. Dachgauben bei Doppelhäusern müssen den erforderlichen Brandabstand von der Kommunwand einhalten. Die Eindeckung und Verkleidung der Dachgauben sind farblich dem Hauptdach anzugleichen; Holzverkleidungen sind zulässig. Die Dachdeckung (Ziegelreihen) muss vor der Gaube durchgehen. 4.1.3 Dachflächenfenster Dachflächenfenster müssen entweder oben oder unten auf einer Linie angeordnet werden. 4.1.4 Dachdeckung: Farbe naturrot- braun mit Ton- oder Betondachziegel. 4.1.5 nicht aufgeständerte Sonnen- und Photovoltaikkollektoren sind zulässig. 4.2 Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. 4.3 Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) in ihrer Dachform und –neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen. 4.4 Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen. 4.5 Soweit Einfriedungen an der öffentlichen Straße vorgesehen sind, sind diese mind. 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche in das jeweilige Privatgrundstück zurückzusetzen. 4.6 Einfriedungsverbot im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten an der öffentliche Straße um Wende- und Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. 4.7 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. 4.8 Parkflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrassen, Kies, Pflaster mit Rasenfüge). 5. Verkehrsflächen: Privatweg Straßenbegrenzungslinie - DieStraßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen Zufahrt Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen. 6.Grünordnung und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft: Baum bestehend gem. Festsetzung. Baum neu zu pflanzen gem. Festsetzung. Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Baumstandorte: Pro angelegene 200 m² Grundstücksgröße ist 1heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Mindestqualität: H 3xv mDB STU 12-14. Standort für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Biotop Nr. 8136-0223-003 gemäß Biotopkartierung. 7.Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz: Überschungsungsgebiet 8. Sonstige Planzeichen: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Am Mühlbach" Hinweise: - best. Gebäude Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen. 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: Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. Belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs.2 WHG). Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen (z.B. Filter, Sedimentationsanlagen) bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOG) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauches (§25Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt zu erfolgen. Hochwasserschutz und baulicher Schutz gegen Starkregeneignisse: Das Änderungsgebiet befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen. Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftreibssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt. Planer und Bauherren werden auf die Hochwasser-, Sturzflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen. Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich. Ölheizungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig. Schutz vor wild abfließendem Wasser: Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Verfahrensvermerke: 1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 05.07.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Mühlbach“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 5. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. 2. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Mühlbach“ in der Fassung vom mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis..... beteiligt. 3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Mühlbach“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. 4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Mühlbach“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Feldkirchen-Westerham, den Siegel Hans Schaberl Erster Bürgermeister 5. Ausgefertigt Feldkirchen-Westerham, den Siegel Hans Schaberl Erster Bürgermeister 6. Der Satzungsbeschluss zu der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Mühlbach“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Feldkirchen-Westerham, den Siegel Hans Schaberl Erster Bürgermeister	GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "AM MÜHLBACH" 5. ÄNDERUNG gem. § 13 a BauGB Entwurf 25.11.2022 Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham Ollinger Str. 10 83620 Feldkirchen-Westerham Planung: Krogoll Architekten Gerhard Krogoll Dipl.Ing.Univ. Philipp Krogoll Dipl.Ing.Univ. Architekten + Stadtplaner Bayrischzellerstrasse 3 a 83727 Schliersee / Neuhaus Telefon: 08026/7527 Fax: 08026/7771 E-mail: architekt@krogoll.de Schliersee, 25. 11. 2022
---	---	--	---	--