



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

ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000

(Präambel:
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 als Satzung.)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen und Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschl. bisheriger Änderungen bleiben bestehen und werden für die 14. Änderung in folgenden Punkten ergänzt. Sollten Festsetzungen in Widerspruch stehen, so gelten die Festsetzungen der 14. Änderung.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 14. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:

- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 Nr. 8 sind ausgeschlossen.
- E1** Auf den Bauflächen im Mischgebiet mit eingeschriebenem nebenstehenden Planzeichen ist die Wohnnutzung unzulässig.
- E2** Auf den Bauflächen im Mischgebiet mit eingeschriebenem nebenstehenden Planzeichen ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

- GR** Für die Hauptbaukörper wird eine max. zulässige Grundfläche GR in m², gem. § 19 Abs.2 festgesetzt. Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Lichtschächte und sonstige Bestandteile der Hauptanlage sind mitzurechnen.
- GRZ II** Gesamt-Grundflächenzahl II für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, incl. der Grundflächen GR als Höchstmaß, hier 0,80.
Zulässige Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- II** max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier II
- WH 7,20** Seitliche, zulässige, max. Wandhöhe für Hauptgebäude, z.B. 7,20 m. Als seitliche zulässige Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m im Mittel über dem best. Gelände liegen.
Die gemittelte Geländehöhe errechnet sich aus dem Durchschnittswert der Höhen an den Gebäudeecken.
Sofern durch die Nähe des Überschwemmungsgebietes durch höhere Wasserspiegellagen ein größerer Abstand über dem best. Gelände gefordert wird, gilt dies zur Festsetzung des Fertigfußbodens im EG.
Seitliche zulässige Wandhöhe für Nebengebäude/Garagen im Mittel maximal 3,00 Meter
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.
Abstandsflächen dürfen sich auch auf Privatwege erstrecken.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze:

- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- ↔** vorgeschriebene Firstrichtung
Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 15° bis 27° auszubilden. Dachterrassen sind nicht zulässig. Bei einer Gebäudelänge >= 14,0 m ist ein Zwerch- bzw. Kreuzgiebel an einer Gebäudelängsseite einmalig zugelassen. Der Abstand von der Gebäudeecke muss mind. 2,5 m betragen. Die zulässige Giebelbreite ist auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt. Der First muss 0,4 m unter der Hauptfirmlinie angeordnet sein.
Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) sind in ihrer Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

4. Verkehrsflächen:

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

◀ Zufahrt

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen. Die Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße bildet die Straßenbegrenzungslinie.

5. Grünordnung: Wegen der ortsplanerischen Bedeutung des Grünflächenbereiches ist bei allen Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

Artenliste

Für Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden: Die räumliche Anordnung ist im Freiflächenplan darzustellen.

Baum zu pflanzen, I. Wuchsklasse:
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18cm
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Juglans regia (Walnuß)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Baum zu pflanzen, II. Wuchsklasse:
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm oder Heister 2xv. 150-200 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse sind Obstsorten als Hochstämme zulässig. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

6. Artenschutz:

Hinweis zum Artenschutz
Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (z.B. Zauneidechse) auftreten, sind vor Baubeginn die Vorschriften des besonderen Artenschutzes anhand Bestandsprüfung zu berücksichtigen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

7. Sonstige Planzeichen:

- Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43
- Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43
- ✕✕ abzubrechende Gebäudeteile
- Abwasserleitung unterirdisch
- best. Gebäude
- ⊕ vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Hinweise:

Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.

Bestehende Abwasser-Hauptleitung der Gemeinde:
Im Geltungsbereich verläuft eine Abwasser-Hauptleitung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Im Genehmigungsverfahren ist der genaue Verlauf zu prüfen, zu berücksichtigen und die geforderten Abstände sind einzuhalten.
Die geplanten Baukörper sind höhen- und lagemäßig entsprechend zu planen und in den Plänen durch Höhenschnitte darzustellen.
Der Schutz der Leitung während der Bauzeit muss gewährleistet sein.
Für Carports im Bereich der Abwasserleitung ist aus o.g. Gründen ein Bauantrag notwendig. Zufahrt zu Flur Nr. 1905/3:
Die Erschließung/Zufahrt erfolgt über fremde Grundstücke/Flurnummern. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist die grundbuchrechtliche Sicherung nachzuweisen.

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 (TRENÖG) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauches (§25Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENÖG) 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 Starkregenereignisse:

Das Änderungsgebiet befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen 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. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Eventuell notwendiger Retentionsausgleich ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt werden.
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.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

Schutz vor wild abfließendem Wasser:

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Immissionen:

Nördlich verläuft die Bahnlinie München - Holzkirchen - Rosenheim. Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (Luft- und Körperschall etc.) sind zu dulden.
Die Notwendigkeit eines Schallschutzgutachten ist mit der Immissionsschutzbehörde zu klären. Ein evtl. notwendiges Schallschutzgutachten sowie notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.
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 15.03.2022 die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 14. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ 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 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "IM HOFPOINT" 14. ÄNDERUNG

Entwurf

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, 11. 05. 2022, geä. 12.07.2022