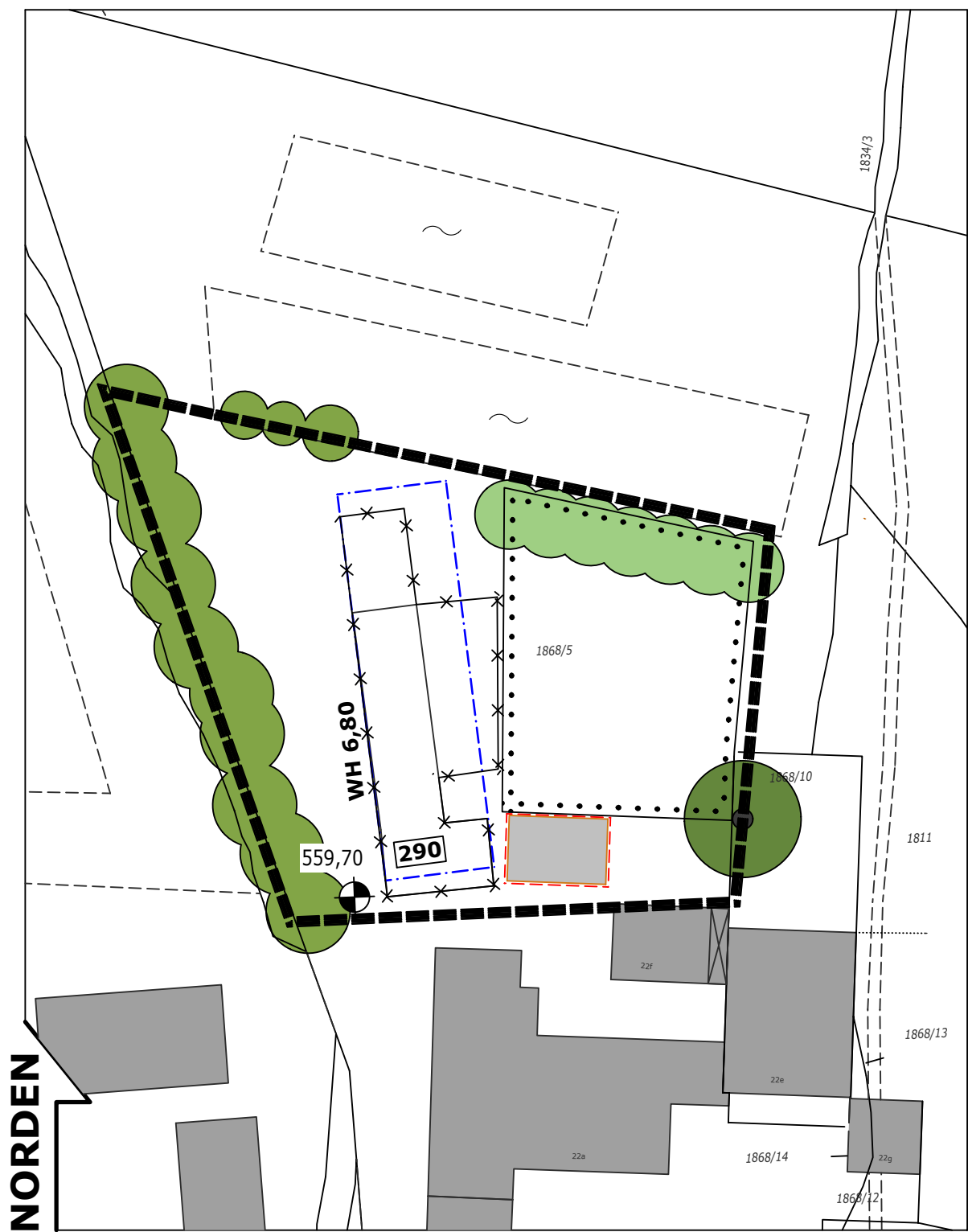




PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisedurch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

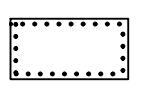
Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 111 "Unterlaus Nord" (26.09.2021).

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung Nr. 111 "Unterlaus Nord"

2. Fläche für Sport- und Spielanlagen

 Flächen für Sport- und Spielanlagen
Zweckbestimmung Bolzplatz

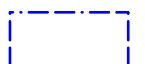
3. Maß der baulichen Nutzung

 559,70 Höhenbezugspunkt [m ü. NHN] für OK.FFB.EG, als Höchstmaß, z.B. 559,70 m ü. NHN

WH 6,80 Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,80 m

 290 Maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit Flächenangabe [m²], z.B. 290 m²

4. Überbaubare Grundstücksflächen

 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

5. Flächen für Nebenanlagen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

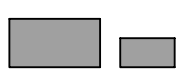
6. Festsetzungen zur Grünordnung

 Sonstiger Baumbestand, zu erhalten, Lage angenähert

 Dominierender Laub-/ Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

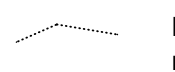
 Nährgehölz-Hecke Bestand, Lage angenähert, zu ersetzen durch heimische Laubgehölzarten

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

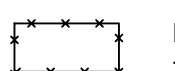
 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

 Bestehende Nebengebäude, Übernahme aus Bestandslageplan

 Bestehende Grundstücksgrenze

 Erschließung Bestand, nicht eingemessen

1868/5 Flurnummer, z.B. 1868/5

 Baubestand, zur Disposition

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Maß der baulichen Nutzung

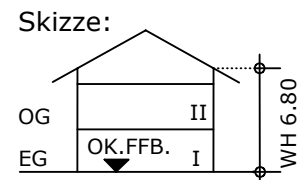
1.1 Zulässige GR

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist im Planleit festgesetzt. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden.

1.2 Zulässige Wandhöhe

Zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planleitbezogen festgesetzt.

Für Satteldächer gilt:
Die maximal zulässige Wandhöhe WH, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante OK Dachhaut.



Von der festgesetzten Höhenlage der Gebäude darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

2.0 Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Stellplätze

Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

3.2 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind ab einer Grundfläche von 6 m² ausschließlich auf den entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Flächen für Erschließung / Zufahrten und für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen Flächen für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung: Bolzplatz.

Die anzulegenden Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten müssen aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Als mögliche Befestigung sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. zu verwenden.

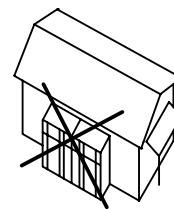
4.0 Gestalterische Festsetzungen

4.1 Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 24-30° zugelassen.

4.2 Untergeordnete Anbauten

Die Errichtung untergeordneter Anbauten (z.B. Wintergarten) ist nicht zulässig.



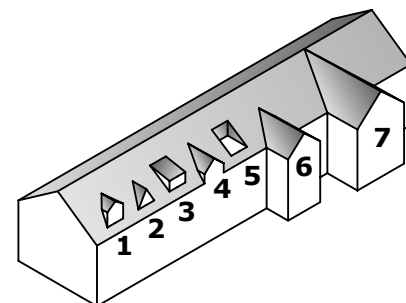
4.3 Dachaufbauten

Dreiecksgauben, Schleppgauben, Dacheinschnitte und Kreuzgiebel (Ziff. 2, 3, 5 und 7 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig.

Giebelgauben, Zwerchgiebel und Quergiebel (Ziff. 1, 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind zugelassen.

Die zulässige Breite aller Dachaufbauten und Giebel ist, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt.

Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.



Bezeichnungen am Dach

- 1 Satteldachgaube / Giebelgaube
- 2 Dreiecksgaube
- 3 Schleppgaube
- 4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
- 5 Dacheinschnitt
- 6 Quergiebel (Risalit)
- 7 Kreuzgiebel (Risalit)

4.4 Dachüberstände

Alle Gebäude mit Satteldächern müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m. Für Garagen / Carports und sonstige untergeordnete Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.

4.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerrung der Anlagen ist nicht zulässig.

4.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

5.0 Festsetzungen zur Grünordnung

5.1 Baumbestand

Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Oberboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen.

Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen.

D HINWEISE DURCH TEXT

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 BfLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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 Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

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 schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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 Niederschlagswasser-einleitungen 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 wird empfohlen.

Der Kreisstraße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Dach- oder Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.

Berechnung von Abstandsflächentiefen

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 wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.

Immissionen

Die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden dorftypischen Nutzungen sind ausdrücklich zu dulden.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

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

Schutz von Gehölzen

Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Überbaubare Grundstücksfläche/Grundfläche GRZ / Grundfläche GR

Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für die bauliche Hauptanlage dar, ausgenommen der festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Baugrenze. Die aus der zulässigen Grundflächenzahl GRZ resultierende Grundfläche GR stellt ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Die daraus resultierende zulässige GR darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50 v. H. überschritten werden. Die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Soweit die zulässige GR ein größeres Maß vorgibt als die Baugrenze, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Grundflächen baulicher Anlagen. Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GR dient dies dem Planungsspielraum bzgl. der Lage des geplanten Gebäudes.

DIN- und sonstige Vorschriften

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Dezember 2020
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 _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 "Unterlaus Nord" beschlossen.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplanes 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 _____ den Bebauungsplan 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)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111
gem. §30 Abs. 3 BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan

"Unterlaus Nord"

Einfacher Bebauungsplan

Flur Nrn. 1868/5 T
Gemarkung Höhenrain

FASSUNG:	Vorentwurf	November 2022
	Entwurf	Januar 2023
	Planfassung f. Bekanntm.	

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 500

Planung		
 Planungsgesellschaft Strasser	Kufsteiner Str. 87 83022 Rosenheim RU/KH	Tel: 08031 / 30 425 -10 rosenheim@plg-strasser.de
Zweigstelle Rosenheim Format 765 / 585		BV 22821