

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, Text, zeichnerischen Teil und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschl. bisheriger Änderungen bleiben bestehen und werden für die 14. Änderung ergänzt.

Sollten Festsetzungen in Widerspruch stehen, so gelten die Festsetzungen der 14. Änderung.

Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden.



ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000

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

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, überbaubare Grundstücksflächen:

- o** offene Bauweise
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.
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 mind. 0,4 m unter der Hauptfirstrinie angeordnet sein.
- Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) sind in ihrer Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

4. Verkehrsflächen und ruhender Verkehr:

- 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.
- Bei Zufahrten sowie Park- und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung gering zu halten; zulässige versickerungsfähige Materialien zur Befestigung sind: Kies, wassergebundene Decke (z.B. Mineralbeton oder bituminöses Fräsgut), Schotterterrassen und Naturstein- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge.

5. Einfriedungen:

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Außerdem ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante des Zaunes von 0,10 m einzuhalten. Sie sind sockellos zu errichten.

6. Grünordnung:

- Wegen der ortsplannerischen Bedeutung des Grünflächenbereiches ist bei allen Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.
- Baum zu erhalten
- 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).

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
Schottergärten sind unzulässig.

7. Artenschutz:

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

Bäume und Gebäude (abzubrechende Nebengebäude) sind vor Abriss bzw. Rodung durch eine fachlich geeignete Person auf Höhlungen und Spaltenquartiere bzw. Vorkommen zu prüfen und zu dokumentieren.

Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit 1.3.-30.9. erlaubt; auch in dieser Zeit ist eine Kontrolle und Dokumentation an Bäumen und Gebäuden mit Höhlungen oder Spaltenquartieren zwingend erforderlich, da eine Nutzung durch Fledermäuse auch im Winter möglich ist.

8. Sonstige Planzeichen:

- Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43
- Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43
- ✕—✕** abzubrechende Gebäudeteile
- Abwasserleitung unterirdisch
- best. Gebäude
- U** vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- ▲** Sichtdreieck (von der Bebauung freizuhaltende Fläche)

Verfahrensvermerke:

Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeadaptierungen 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/Flummern. 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, Rasenfugenplättchen) 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 Rückhalterraum 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 (§25 Abs.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 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-, Sturmflut- 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, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

LRA Rosenheim, Abt. Hoch- und Tiefbau:
Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

Eisenbahn-Bundesamt:
Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insbesondere Erschütterungen und Lärm, aber z.B. auch Elektrosmog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.a.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

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.
Die Immissionen aus dem P&R-Platz sowie der Wertstoffinsel sind zu dulden .

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 ..23.03.2022... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ in der Fassung vom 23. 12. 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. 12. 2022 bis 03. 02. 2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ in der Fassung vom 23. 12. 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. 12. 2022 bis 03. 02. 2023 öffentlich ausgelegt.
4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 14. 02. 2023 die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14. 02. 2023 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den ..15.02.2023

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

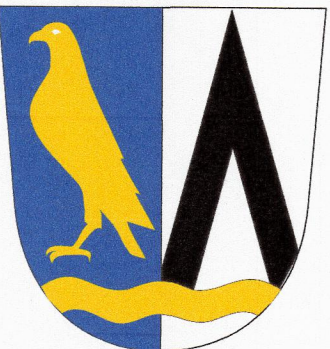
5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den ..03.03.2023

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ wurde am ..08.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den ..08.03.2023

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "IM HOFPOINT"
14. ÄNDERUNG
gem. § 13 a BauGB

Satzungsbeschluss 14.02.2023

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10
83620 Feldkirchen-Westerham

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
Gerhard Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schelle- Heyse- Behr
Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Hirnberg 34
83093 Bad Endorf
Tel: 08053/518
Fax: 08053/1047
E-Mail: la@schelle-heyse.de

Schliersee, 14. 02. 2023

