



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Entwurf März 2023

## 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“

### Präambel


Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

### **SATZUNG.**

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 "Aschbach/Altenburg" auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge wurde übernommen.

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

### **1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“


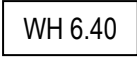

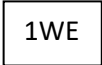

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“

### **1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**




Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Maximale Zahl der Vollgeschosse
- 2.2  Maximale Wandhöhe in Metern.  
Gemessen wird von OK FFB Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
- 2.3  Zulässige Grundfläche entspricht § 19 Abs. 2 BauNVO mit Flächenangabe (m<sup>2</sup>) als Höchstmaß je Baugrenze.  
Für Balkone als landschaftstypisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche GR bis zu max. 10% überschritten werden.  
Hinweise: Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs.3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf die festgesetzte Baugrenze bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.  
  
Soweit die maximal zulässige Grundfläche GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche.  
  
Die erhöhte zulässige Grundfläche stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar. Die maximal festgesetzte Grundfläche GR kann durch die festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,8, bezogen auf die Gesamtfläche der Flur-Nr. 326/1 überschritten werden.
- 2.4  Maximale Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude, z. B. max.1
- 2.5  Umgrenzung von Flächen für Garagen  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Carport und deren Zufahrten.

## 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze nach §23 Abs. 3 BauNVO  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.3 **a** **abweichende Bauweise; offene Bauweise jedoch:**  
- zwischen Flur-Nr. 326/2 und 326/1 ohne Grenzabstand nach Süden und Westen  
- zwischen Flur-Nr. 326/3 und 326/1 ohne Grenzabstand

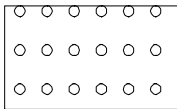
#### 4.0 Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung des Ortsteiles Aschbach-Altenburg. Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und zu pflegen, sowie mit einheimischen Laubbäumen und Obstgehölzen zu bepflanzen.

#### 4.2 Private Erschließungsfläche (s. 2. Änderung des Bebauungsplanes)

... ~~Größere Flächen sind durch Materialwechsel n bis zu max. 25m<sup>2</sup> große Teilfläche zu gliedern.~~

#### 4.5



private, extensiv zu nutzende Wiesenfläche als artenreiche (Blumen)wiese. Die Flächen sind von Bebauung und Hausgartennutzung freizuhalten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zugelassen (siehe auch Ziffer C 1.2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes).

Pflege:


- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz
- maximal zweimalige Mahd der Wiesenflächen (1. Schnitt Mitte Juli, 2. Schnitt Sept./Okt.)

#### 4.6




neu zu pflanzende einheimische, standortgerechte Bäume oder Obstgehölze, Stammdurchmesser 12-14cm

## 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.3  Privater Erschließungsweg mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht gem. BayBO Art. 5 (2)

## 7.0 Sonstige Planzeichen

- 7.3  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

- 7.4  **Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)**  
Maßnahme: verstärkte Dachkonstruktion gegen Baumwurf

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 ... Für neu zu errichtende Wohnhäuser gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

### 3. Gestalterische Festsetzungen

#### 3.1 Der Baukörper

Häuser dürfen als Winkelbau errichtet werden, wenn dies der baulichen Sicherung gegen Naturgewalten dient.

#### 3.2 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Eingangs-Geschoßfußbodens OK FFB über dem nächstgelegenen bergseitigen Höhenbezugspunkt darf vor der Hauseingangstür 0,40m nicht überschreiten.

#### 3.3 Das Dach

Dächer sind als gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 23°-28° zu erstellen.

Korrespondierende und aneinandergebaute Dachflächen dürfen auch als Flachdach errichtet werden, wenn diese dem Hauptbaukörper im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sind.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf den Dächern zugelassen.

#### 4. Freiflächen und Grünordnung

##### 4.6 Geländeveränderungen

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs ist talseitig in geringem Umfang zulässig.

##### 4.7 Eingriffsregelung

Die Umwandlung einer landwirtschaftlich zu nutzenden Wiesenfläche und einer Fläche für einen Hausgarten erfolgt in einem geringen Umfang und stellt einen Eingriff gemäß § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden und wird nach der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ bewertet.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

##### 5.2 Der Bestandsschutz der vorhandenen und genehmigten Bauten und deren Nutzungen bleiben von den teilweise neuen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung unberührt. Bei wesentlicher Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung dieser Anlagen sind die Festsetzungen zu beachten.

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

181/5 Flurnummer



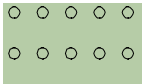
Grundstücksgrenzen Bestand



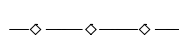
Gebäude Bestand



vorgeschlagener Baukörper



Flächen für Wald nachrichtlich übernommen



Hauptversorgungsleitung unterirdisch, die Art der Leitung wird im Plan näher bezeichnet

## D HINWEISE DURCH TEXT

### **Stellplätze, Fahrradabstellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

### **Wasserwirtschaft/ Grundwasser**

Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt Rosenheim eine entsprechende Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayr. Wassergesetz (BayWG) bzw. §8 WHG einzuholen.

### **Regenwasserbehandlung**

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, soweit möglich, im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBI Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" (All MBI Nr. 1/2009) durch Mulden- oder Rigolensysteme in das Grundwasser einzuleiten. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-

A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter: [https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/index.htm)

Informationen zur TRENGW können unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV154851>true> abgerufen werden. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Anwendung bei der Regenwasserbewirtschaftung in Bayern" empfohlen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

**Schutz vor Starkniederschlagsereignissen**

Zum Schutz vor Extremereignissen und Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen ist das neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

**Abwasser**

Abwässer, die unterhalb der Rückstauenebene (bestehende Straßenoberkante) anfallen, sind durch automatisch wirkende Abwasserhebeanlagen oder unter bestimmten Voraussetzungen durch Rückstauverschlüsse gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation zu sichern.

**Landwirtschaft**

Auf mögliche Immissionen wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

**grünordnerische Empfehlungen**

Es wird empfohlen, beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z.B. Öle, Benzin) soll stets sorgfältig erfolgen.

Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist in den geplanten Pflanzflächen unerwünscht, da sie Grundwasser und Boden belasten. Es wird empfohlen ausschließlich auf organische Düngemittel und -methoden (z.B. Zufuhr von Nährstoffen über die Kompostverwendung) zurückzugreifen und Schädlinge mit natürlichen Mitteln zu begegnen.

<b>Geplante Baum-Pflanzungen</b>	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen Leitungen nicht behindert werden.
<b>Artenschutz</b>	Als Außenbeleuchtung nach der Bauzeit sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen Dauerbeleuchtungen unzulässig. Es dürfen lediglich im Eingangsbereich nach unten strahlende Leuchten (möglichst enger Lichtkegel) verwendet werden. Es ist warmweißes Licht einzusetzen (über 540nm Wellenlänge und eine Farbtemperatur unter 2700 K). Die §§ 44 ff BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB mit Vorschriften zum Umweltschutz und für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind anzuwenden.
<b>Baumwurfgefahr</b>	Die Beurteilung einer potentiellen Baumwurfgefahr, ein unter Umständen vertraglich/dinglich abzusichernder Haftungsverzicht sowie die Erteilung eventueller Auflagen sind einem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
<b>Brandschutz (Abwehrend)</b>	Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 BayFwG sind der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen gemeindliche Pflichtaufgaben. Der notwendige Löschwasserbedarf, der Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle zu den Objekten sowie die Zugänglichkeit der geplanten Objekte ist zu beachten. Notwendige Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen. Nach Art 5 (1) Satz 1 BayBO ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ist zu berücksichtigen.
<b>Denkmalschutz</b>	Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen.
<b>Telekommunikation</b>	Die bestehenden Telekommunikationslinien auf der Flur-Nr. 326/1 dürfen, soweit möglich, nicht verändert oder beschädigt werden.  Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, wird gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit dem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.



**Beweissicherung**    Einwirkungen auf die Nachbarbebauung und die benachbarten Straßen sind aufgrund des Baustellenverkehrs und wegen der Erdbauarbeiten (z.B. durch Verdichtungsgeräte) nicht auszuschließen. Es werden deshalb Beweissicherungen des Ist-Zustandes empfohlen.

Feldkirchen- Westerham, den .....

.....

Johannes Zistl, 1. Bürgermeister

.....

WerkStadt Architekten PartGmbH  
Architekten Innenarchitekt Stadtplaner  
Detter, Kriesche-Pongratz, Ranner-Grimm