



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

ENTWURF - Stand: März 2023

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“

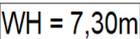
Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13a (beschleunigtes Verfahren) 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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 55 "Schäfererweg" auch für diese Änderung soweit sie nicht mit der 12. Änderung angepasst worden sind. Die Ziffernfolge wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

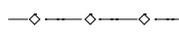
-  Grenze der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.
-  vorgeschriebene Firstrichtung
- II** zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, ~~über dem 2. Vollgeschoss ist nur eine konstruktive Pfette zulässig.~~
- SD** Satteldach
-  z.B. max. Wandhöhe über Gelände talseitig



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme: geotechnisches Risikomanagement

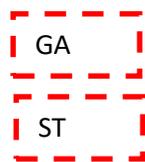
Der Sachverständige für Geotechnik muss zwingend bei der weiteren Planung der Baugrubensicherung, der erforderlichen Schichtwasserhaltung, der Gründung und der Abdichtung erdberührter Teile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung herangezogen werden.



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



Flächen für Anpflanzgebot nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Flächen für Garagen



Flächen für Stellplätze



Bestehende, zu erhaltende Bäume



Maßangabe in Meter

Weitere Festsetzungen durch Text:

3. Gestaltung im beplanten Gebiet

3.1 Gelände und Höhenlage

3.1.3 Für Parzelle 35 gilt:

Oberkante FFB im EG Bestandshaus wird auf **590,22** ~~597,32~~ müNN festgelegt. Die maximale Firsthöhe liegt bei 604,23 müNN.

Die Oberkante FFB EG Neubau wird auf 586,57müNN = OK FB Garage Bestand festgelegt.

3.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

3.2.2 ... Für Parzelle 35 gilt:

Für das zusätzliche Wohnhaus ist ein Satteldach zulässig mit 15-20° Dachneigung.

3.2.8 Bei der mit Anpflanzgebot belegten Fläche kann im Bereich des zusätzlichen Wohnhauses der Parzelle 35 auf hochwachsende heimische Laubbäume verzichtet werden und mit heimischen Sträucher gemäß Pflanzliste des Ursprungsbebauungsplanes begrünt werden.

3.2.12 Für Parzelle 35 gilt:
Oberkante Rohboden RB in der Garage wird bestandsbezogen auf 586,57
594,17 müNN festgelegt.

4. Weitere Festsetzungen

4.1 -----
Das gesammelte Niederschlagswasser muss vollständig vom Grundstück
abgeleitet und einem Vorfluter oder eigenen, benachbarten Flurstücken zugeführt
werden. Eine Regenrückhaltung nach DWA-A117 mit Abflussdrosselung ist dazu
voraussichtlich erforderlich. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch
einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

4.5 Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind in Abstimmung mit dem Büro für
Geotechnik zulässig.

5. **Bodenmechanik, Grundwasserhaltung**

Wegen der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich sind bei der
Bauwerksgründung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im
Gründungsbereich und zur Sicherung der Bestandsgründung erforderlich.

Für die Gründungsarbeiten des Wohnhauses ist eine Schicht- und
Tagwasserhaltung mit Drainagen und Pumpen vorzusehen. Die Ableitung des
gesammelten Wassers hat fachgerecht zu erfolgen.

Aufgrund der Zuordnung des Bauvorhabens zur Geotechnischen Kategorie GK3
muss der Sachverständige für Geotechnik ist zwingend beratend bei der weiteren
Planung der Baugrubensicherung, der erforderlichen Schichtwasserhaltung, der
Gründung und der Abdichtung erdberührter Bauteile eingebunden sowie zur
baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung
herangezogen werden.

Sollten andere als die im Baugrundgutachten beschriebenen Baugrund- und
Grundwasserverhältnisse angetroffen werden oder sich die Planung ändern, so
muss das Grundbaulabor München GmbH zur Abstimmung der weiteren
Vorgehensweise unverzüglich informiert werden.

HINWEISE

181/5 Flurnummer



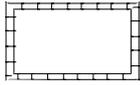
Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



Vorgeschlagener Baukörper



Abgrenzung rechtskräftiger Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 55 „Schäfererweg“



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB)



Biotopkartierung Bayern mit Biotophaupt Nr., Biotopteilflächen Nr. und
Überschrift

**Stellplätze, Fahr-
radabstellplätze**

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

**Regenwasser-
behandlung**

Für die Versickerung von Oberflächenwasser soll gemäß Baugrund-
gutachten und der Beschreibung vom Landesamt für Umwelt die
Wassereinleitung unterbleiben. Die Behandlung von Niederschlags-
wasser ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem
Bauantrag nachzuweisen.

**Regenwasser-
nutzung**

Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Garten-
bewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen. Eine
negative Beeinflussung der Standsicherheit des Hanges ist zu
vermeiden.

**hydrothermische
Nutzung**

Nach Auskunft des Informationssystems Oberflächennahe Geothermie
des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist im Bereich des Baufelds
der Bau von Erdwärmesonden bis ca. 100m möglich. Hinsichtlich der
Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden
Erdwärmesonden in Bayern“ des Bayerischen Staatsministerium für
Umwelt und Gesundheit“ in Zusammenarbeit mit dem Bundesverband
Wärmepumpe e.V. Der Leitfaden „Oberflächennahe Geothermie“ aus
der Reihe „UmweltWissen – Klima & Energie“ Bayerisches Landesamt
für Umwelt ist zu beachten. Es muss aber zwingend eine Prüfung
durch die zuständige Fachbehörde durchgeführt werden.

Eine hydrothermische Grundwassernutzung ist aufgrund der
geologischen Situation auf dem Baufeld nicht möglich.

Baumschutz

Baumschutz wird in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen,
Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie
die RASP-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil
Landschaftspflege, Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen,
Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ geregelt. Auf das
beiliegende Infoblatt zum Baumschutz auf Baustellen wird verwiesen.

Denkmalschutz

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 BLD unverzüglich anzuzeigen.

Naturschutz	Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.
Geplante Baum-Pflanzungen	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, 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.
Gründung	Das Merkblatt des Bauindustrieverbandes über die Vermeidung von Maschinenumstürzen im Spezialtiefbau ist zu beachten.
Bodenbelastung	Bei den Felduntersuchungen wurden oberflächennah künstlich aufgefüllte Böden festgestellt. Das im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Bodenmaterial ist zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250m ³ aufzuhalten. Die Deklaration des Materials hat gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren.
Immissionen - Radon	Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, welches vorrangig über die Bodenluft in Gebäude gelangt und dort die Raumluftkonzentration erhöht. Derzeit existieren in Deutschland keine gesetzlichen Grenzwerte. Aufgrund der nachgewiesenen gesundheitsschädigenden Wirkung hoher Konzentrationen von Radon (Erhöhung des Lungenkrebsrisikos) gibt es umfangreiche Empfehlungen zum Bau bzw. zur Sanierung von Gebäuden. Der Freistaat hat eine Karte zu Radon in der Bodenluft zusammengestellt.
landwirtschaftliche Nutzung	Die angrenzenden Grünlandflächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bedingt durch die Bearbeitung der Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen.
Kampfmittel	Vor Ausführung der Erdarbeiten und eventueller Spezialtiefbauarbeiten empfehlen wir für das Grundstück eine digitale Luftbilddauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchführen zu lassen. Bei einem positiven Befund hat eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst zu erfolgen. Ist ein Freimessen des Baufeldes im Vorfeld der Erdarbeiten nicht möglich, müssen die Aushubarbeiten durch einen Kampfmittelspezialisten gemäß §20 SprengG begleitet werden.
Beweissicherung	Die Durchführung einer bautechnische Beweissicherung der angrenzenden Wege und Straßen sowie der Nachbargebäude durch den Bauherrn wird empfohlen. In der Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass bei einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit Arbeiten auf

dem Nachbargrundstück der Beweis des ersten Anscheins
dafürspricht, dass aufgetretene Schäden auf die Baumaßnahme
zurückzuführen sind.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Johannes Zistl, 1. Bürgermeister

.....

WerkStadt Architekten PartGmbB
Architekten Innenarchitekt Stadtplaner
Detter Kriesche-Pongratz Ranner-Grimm