



PRÄAMBEL

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

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch 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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung Nr. 111 "Unterlaus Nord"
- Fläche für Sport- und Spielanlagen**  
 Flächen für Sport- und Spielanlagen Zweckbestimmung Bolzplatz
- Maß der baulichen Nutzung**  
 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
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen**  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Festsetzungen zur Grünordnung**  
 Sonstiger Baumbestand, zu erhalten, Lage angenähert  
 Dominierender Laub-/ Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert  
 Fichten-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
- Flurnummer, z.B. 1868/5
- Baubestand, zur Disposition

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Maß der baulichen Nutzung**
  - Zulässige GR**  
 Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist im Planfestgesetzt. 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.

- Zulässige Wandhöhe**  
 Zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.  
 Für Satteldächer gilt:  
 Die maximal zulässige Wandhöhe WH, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschöb 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.  
 Skizze:
- Überbaubare Grundstücksflächen**
  - Baugrenze**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
  - 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.
  - 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 wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden. Als mögliche Befestigung sind wassergerbundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. zu verwenden.
- Gestalterische Festsetzungen**
  - Dachform**  
 Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 24-30° zugelassen.
  - Untergeordnete Anbauten**  
 Die Errichtung untergeordneter Anbauten (z.B. Wintergarten) ist nicht zulässig.
  - Dachaufbauten**  
 Dreiecksgauben, Schleppegauben, Dach-einschnitte 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.
  - 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.
  - Geländemodellierung**  
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhengsprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.  
 Stützmauern sind ab einer Höhe von 0,75 m durch einen mindestens 0,50 m tiefen Versatz zu gliedern. Stützmauern sind in Naturstein, Beton mit behalteter Oberfläche oder dauerhaft begrünt auszubilden.
  - 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 Aufständigung der Anlagen ist nicht zulässig.
  - Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind unzulässig.
- Festsetzungen zum Artenschutz**
  - Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausschließen zu können, ist der Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten.  
 Es ist zu untersuchen, ob Baumhöhlen und Spalten vorhanden sind, in denen Tiere (z.B. Feldermäuse) leben bzw. überwintern. Abzubereitende Gebäude sind vor Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Die Untersuchung muss durch fachkundige Person erfolgen und dokumentiert werden. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde vor Abriss vorzulegen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
  - Baubestand**  
 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.
  - 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.

- Pflanzenauswahl, z.B.**

|                   |                           |                  |                        |
|-------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| Amelanchier i.A.  | - Felsenbirne             | Prunus avium     | - Vogelkirsche         |
| Berberis vulgaris | - Berberitze              | Prunus padus     | - Traubenkirsche       |
| Cornus mas        | - Kornelkirsche           | Prunus spinosa   | - Schlehe              |
| Corylus avellana  | - Haselnuss               | Ribes i.A.       | - Johannisbeere        |
| Crataegus i.A.    | - Weißdorn                | Rosa i.A.        | - Wildrosen            |
| Euonymus europaea | - Pfaffenhütchen          | Rubus i.A.       | - Brombeere / Himbeere |
| Ligustrum vulgare | - Gewöhnlicher Liguster   | Sambucus nigra   | - Schwarzer Holunder   |
| Malus sylvestris  | - Wildapfel               | Sorbus aucuparia | - Eberesche            |
| Viburnum opulus   | - Gewöhnlicher Schneeball |                  |                        |
- Pflanzmaßnahmen**  
 Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.  
 Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.  
 Vor der im Planfestgesetzten Lage der Gehölze kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Bodendenkmale**  
 Bodendenkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BfD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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.  
 Unterkerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installations-durchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.  
 Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende 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 Bodenzonen anzustreben.  
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) 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 Niederschlags-wasser 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 05.04.22 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 "Unterlaus Nord" beschlossen.
  - Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.22 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.01.22 bis 03.04.23 beteiligt.
  - Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.22 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.01.22 bis 03.04.23 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.23 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.23 bis 28.05.23 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.23 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.23 bis 28.02.23 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.04.23 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom April 23, als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 21.04.23
- Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 02.05.23
- Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BayGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 02.05.23
- Johannes Zistl (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. | April 2023    |

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 500

Planung

Planungsgruppe Strasser  
 83022 Rosenheim  
 Format 765 / 585

Kufsteiner Str. 87  
 83022 Rosenheim  
 RU/KH

Tel: 08031 / 30 425 -10  
 rosenheim@plg-strasser.de

22821