



## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 97**

# **"Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung"**

## **Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim**

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtswirksamen Fassung, diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit integrierter Grünordnung als

**Satzung.**

## Vorbemerkung

Soweit der Bebauungsplan „Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung“ den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 97 „Gmeinwies“ überlagert, wird letzterer aufgehoben und es gelten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung“.

## A Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und Erweiterung

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MI** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- 2.2 Nicht zulässig sind folgende Anlagen:  
Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)  
Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 200** Maximal zulässige Grundfläche
- 3.2 **GF 360** Maximal zulässige Geschossfläche
- 3.3 max. Wandhöhe:
- |  |        |
|--|--------|
| Hauptgebäude   | 6.50 m |
| Garagen und Nebengebäude, soweit sie innerhalb der Bauräume bzw. der Flächen für Garagen und Nebenanlagen liegen | 4.50 m |
| Nebengebäude außerhalb der Bauräume bzw. der Flächen für Garagen und Nebengebäude                                | 3.00 m |
- 3.4 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe ist der gemittelte Wert aus der Höhe über Normalnull an den vier Hauptgebäudeecken.  
Die Oberkante Fertigfußboden muss mind. 30 cm über der so ermittelten Höhe liegen.
- 3.5 Maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude;  
ein Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude.

### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenzen

- 4.2  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Winkelbauten, Zwerchgiebel und Gauben müssen mit der Firsthöhe mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst bleiben. Zwerchgiebel sind zulässig mit einer Breite bis zu einem Drittel der Fassadenlänge. Sie sind von der Wandhöhenfestsetzung ausgenommen.
- 5.2 Dachgestaltung
- 5.2.1 Hauptgebäude:  
gleichschenkelige Satteldächer
- Garagen und Carports:  
wie Hauptgebäude und zusätzlich  
Flachdächer und flach geneigte Dächer
- Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:  
wie Hauptgebäude und Garagen und zusätzlich  
Sonderdachformen
- 5.2.2 Dachneigung für Satteldächer 23° bis 32°
- 5.2.3 Deckungsmaterial Hauptbaukörper  
kleinteilige Dachsteine in Rot, Braun oder Anthrazit
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer zwingend mit extensiver Begrünung, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden.
- Sonderdachformen auch mit nicht dauerhaft spiegelnder Metalldeckung, Verglasung oder textiler Bedachung
- 5.2.4  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung über den längsgerichteten Hauptbaukörper
- 5.2.5 Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 28° als Satteldachgauben mit einer Breite von 1.50 m bis 2.50 m. Gauben sind von der Wandhöhen-Festsetzung ausgenommen.

## 6. Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

- 6.1  Fläche für Garagen und Carports  
Terrassennutzung und Unterkellerung sind zulässig.
- 6.2  Stellplätze nicht überdacht, wasserdurchlässig befestigt
- 6.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und verfahrensfreie Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO sind zulässig innerhalb des Geltungsbereiches bis zu einer Gesamtgrundfläche von 40 m<sup>2</sup>, nicht jedoch in dem 5.0 m breiten Pflanzstreifen im Osten.

6.4 Zulässig ist die Errichtung einer Zufahrt zu den Garagen in der erforderlichen Länge und mit max. 3.5 m Breite in wasserdurchlässiger Bauweise.

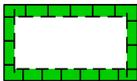
## 7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1  Öffentliche Verkehrsflächen (Umstufungsfläche zu Ortsstraße)

7.2  Ein- und Ausfahrt

## 8. Grünordnung

8.1  Pflanzgebot Großbaum lt. Artenliste oder heimischer Obstbaum, Hochstamm, Anzahl zwingend, Lage kann um bis zu 1.50 m vom dargestellten Standort abweichen

8.2  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 149, Gmkg. Höhenrain  
Extensivierungsfläche als sukzessive Ausweitung der vorhandenen Hochmoor-Vegetation mit Pflanzung von drei Laubbäumen (Buchen, Schwarzerlen), einmal jährliche Mahd ab dem 01.07. mit Abfuhr des Mahdgutes, keine baulichen Anlagen zulässig

8.3 Nicht zulässig:  
- Thuja (Lebensbaum) in allen Arten  
- Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten  
- alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

8.4 Artenliste:  
Heimische, großkronige Laubbäume,  
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume, heimische Arten, Halb- oder Hochstamm

## 9. Einfriedungen

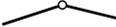
9.1 Einfriedungen sind sockellos mit senkrechten Latten oder Stäben aus Holz oder Metall mit einem Abstand zur Oberkante Gelände von mind. 15 cm auszubilden. Zaun- und Torpfosten sind auch in anderen Materialien zulässig.

- 9.2 Mauern und Gabionen sind zulässig bis zu einer Länge von insgesamt maximal 5.0 m je Baugrundstück.
- 9.3 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1.20 m ab Geländeoberkante.

## 10. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 10.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind bis max. 1.00 m zulässig.

## **B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

1.  Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 97 „Gmeinwies“
2. **149** Flurnummer, z. B. 149
3.  Bestehende Grundstücksgrenzen
4.  Bestehende Gebäude
5.  Baum zu pflanzen gem. Bebauungsplan Nr. 97 „Gmeinwies“
6.  Maßzahl, z. B. 5.0 m
7. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
- 7.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft Kleinhöhenrain sowie die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage in Thal anzuschließen.
- 7.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und oberflächennah zu versickern, z. B. über Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Rigolen oder Rohrrigolen.
- Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ vom 01.01.2000 (GVBI Nr. 3/2000 S. 30)“ und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ vom 12.01.2000 (AllMBI Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen. Weiterhin ist das Merkblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu beachten.
- 7.3 Grundwasser  
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.
- 7.4 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers einzureichen.

8. Brand- und Katastrophenschutz  
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 12 BayBO entsprechen.
9. Immissionen  
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
10. Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.
11. Denkmalschutz  
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
12. Zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hin sind Pflanzabstände von 4.00 m für Gehölze über 2.00 m Höhe und von 2.00 m für Sträucher und Kleinbäume einzuhalten.
13. Bei Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen ist zum Schutz von Telekommunikationsleitungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

## **C Verfahren**

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 15.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 23.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4. Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 beteiligt.

### **3. Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 26.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### **4. Behördenbeteiligung:**

Mit Beschluss vom 15.11.2022 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes in das Regelverfahren überführt. Die im Oktober/November 2022 durchgeführte Behördenbeteiligung wird damit als frühzeitige Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2022 wurden

die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4. Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

**5. Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die im Oktober/November 2022 durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung wird als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gewertet.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. .... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den ..... (Siegel) .....  
Zistl, 1. Bürgermeister

**7. Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Straße 10, 83620 Feldkirchen-Westerham, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den ..... (Siegel) .....  
Zistl, 1. Bürgermeister

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 97**

# **"Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung"**

## **Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim**

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 15.03.2022  
Entwurf vom 15.11.2022



.....  
Zistl, 1. Bürgermeister  
[www.feldkirchen-westerham.de](http://www.feldkirchen-westerham.de)

**Entwurfsverfasser:**



.....  
Hans Baumann, Entwurfsverfasser  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)