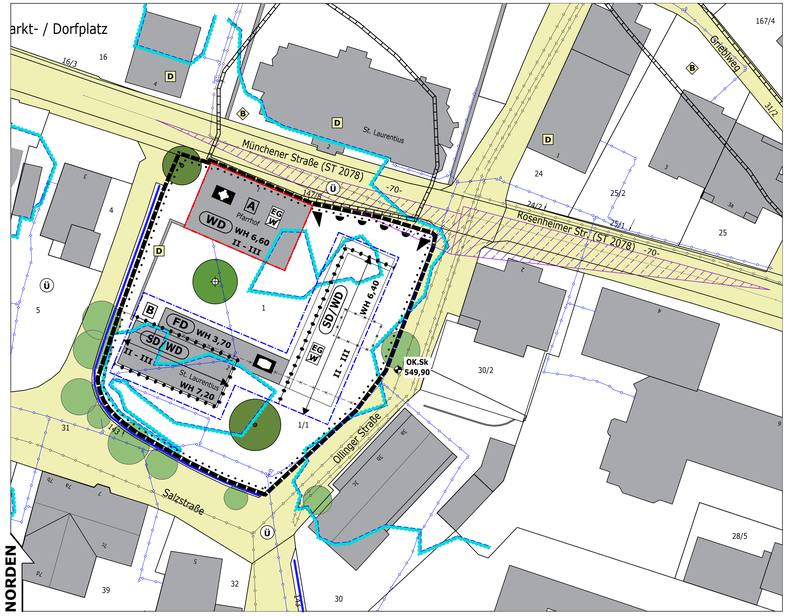
LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:
- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- §§ 9 und 11 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, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den Bebauungsplan Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" (10.02.1981) einschl. bisheriger Änderungen.

Hinweis:
Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen. Eingefügte, ergänzende Festsetzungen und Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungskonzept wurden für den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung zum besseren Verständnis farblich markiert. Die Ziffernfolge wurde angepasst.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I"

2. Art der Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kirchlicher, sozialer und kultureller Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

EG / W — Für Gebäudeteile bzw. Geschoßebenen mit nebenstehendem Planzeichen ist im Erdgeschoß eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

II - III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß, z. B. mindestens zwei bei höchstens 3 Vollgeschossen

WH 6,60 — Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,60 m

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung.
Die Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die vorgegebene bzw. höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie auf die Dachgestaltung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Vorgeschriebene Firstrichtung

6. Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7. Gestalterische Festsetzungen

SD/WD — ausschließlich Satteldach und Walmdach zulässig

WD — ausschließlich Walmdach zulässig

FD — ausschließlich Flachdach zulässig

8. Festsetzungen zur Grünordnung

Solitärbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mB STU 18-20 cm

B HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1 — Bestehende Grundstücksgrenze mit Bezeichnung Flurnummer, z. B. Flur Nr. 1

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Baubestand (Nebengebäude), zur Disposition

Bebauungsvorschlag

Leitungs- / Kanalnetz unterirdisch

Wasserleitung

Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, außerhalb Planungsgebiet

D — Baudenkmal nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern © 2024 BLfD

- 70 - Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge, z.B. 70 m

Fließgewässer (Bach), Lage angenähert

Ü — Umgrenzung faktisches Überschwemmungsgebiet HQ100 Kennzeichnung © 2024 LfU

Baumbestand, außerhalb des Geltungsbereichs, Lage angenähert

OK.Sk 549,90 — Höhenbezugspunkt (Oberkante Sinkkasten OK.Sk) [m ü. NHN] für OK.FFB.EG, z.B. 549,90 m ü. NHN

A — Baufeld / Bauraum einschl. Bezeichnung, z.B. Baufeld / -raum A

B — Umgrenzung Bodendenkmal nachrichtliche Übernahme entspr. der Denkmalliste Bayern © 2024 BLfD

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Flächen für Gemeinbedarf

1.1.1. Das Planungsgebiet wird entsprechend Planeintrag als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlicher, sozialer und kultureller Gemeinbedarf" festgesetzt.

1.1.2. Im Bereich des entsprechend Planzeichen definierten Bauraums „A" (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen,
- Wohnräume für das Personal dieser Einrichtung.

1.1.3. Im Bereich des entsprechend Planzeichen definierten Bauraums „B" (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude und Einrichtungen für Kinderbetreuung und das Soziale Netzwerk sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Freianlagen,
- Räume für die Durchführung von Tagungen, Seminaren und sonstigen Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft,
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen,
- Aufenthaltsräume für das Personal dieser Einrichtung.
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen,
- Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Hinweis:
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der maximal zulässigen Wandhöhe WH bzw. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird verzichtet. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO.

2.1. Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,45 festgesetzt.

Die rechnerisch zulässige Grundfläche GR darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO u. a.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,75 überschritten werden.

2.2. Zulässige Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe WH (vgl. § 18 BauNVO) wird planteilbezogen festgesetzt.

2.2.1. Für Sattel- und Walmdächer gilt:
Die zulässige Wandhöhe [m] wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Skizze Beispiel:

2.2.2. Für Flachdächer gilt:
Die zulässige Wandhöhe [m] wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zur Oberkante der Attika. Absturzsicherungen oberhalb der Attika bleiben unberücksichtigt.

Skizze (Beispiel):

2.3. Höhenlage von Gebäude

2.3.1. Für den Bauraum „A" gilt:

Die OK.FFB.EG darf maximal 0,80 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt (Oberkante Sinkkasten) entsprechend Planeintrag liegen.

2.3.2. Für den Bauraum „B" gilt:

Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt (Oberkante Sinkkasten) entsprechend Planeintrag liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

3.1. Bauweise

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baulinien (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO) und Baugrenzen (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch angebaute Terrassen und Balkone um bis zu einer Tiefe von 2 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.3. Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt. Von der festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 10 Grad beiderseits abgewichen werden.

3.4. Abstandsflächen

Im Baubestand des Pfarrhofs St. Laurentius (Münchener Str. 1) werden die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten. Als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gilt die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen i. V. m. den festgesetzten Baulinien.

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

4.1. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.

4.2. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Hinweis:
Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

4.2.1. Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2.2. Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

Die Errichtung nicht überdachter Stellplätze ist auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung allgemein zulässig.

Eine Einfriedung von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und von Zufahrten mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5. Festsetzungen zum Schallschutz

5.1. Schallschutz

Für die zur Staatsstraße orientierten Wand- und Fensterflächen sind bei Neubauten und neubaugleichen Veränderungen im Bestand konstruktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109-1:2018-01 und VDI-Richtlinie 2719 erforderlich. Fenster müssen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

6. Gestalterische Festsetzungen

Hinweis:
Der Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden folgende gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen. Abweichungen im Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz werden toleriert.

6.1. Dachform

Zulässige Dachformen werden für Hauptgebäude entsprechend Planeintrag definiert.

6.1.1. Für Satteldächer gilt:

Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 25 - 33° zugelassen.

6.1.2. Für Walmdächer gilt:

Zulässige Dachneigung: 25 - 33°

6.2. Giebel, Dachaufbauten, -einschnitte
Die Errichtung von Satteldach- und Giebelgauben (Ziff. 1 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") ist zulässig.
Zwerch- und Quergiebel (Ziffn. 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach"), sind je Gebäude einseitig zugelassen. Die zulässige Giebelbreite 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. Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhe durch Zwerch- und Quergiebel ist bis zu max. 2,5 m zulässig.
Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziffn. 2, 3 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig."

Skizze Beispiel:

Bezeichnungen am Dach
1 Satteldach- / Giebelgaube
2 Dreiecksgaube
3 Schlepogaube
4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
5 Dacheinschnitt
6 Quergiebel (Risalit)

6.3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Abweichungen sind bei Installation von Solaranlagen zulässig.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z. B. aus Glas oder Metall zulässig.

Für Flachdächer sind Abdeckungen aus Metall zulässig.

6.4. Dachüberstände

Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m.

Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.

Bei Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.

6.5. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Sattel- / Walmdächern bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.

6.6. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.

6.7. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1,00 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist allgemein einzuhalten. Sockelmauern sind allgemein unzulässig.

Die Errichtung von Mauern und Gabionen zur Einfriedung ist allgemein unzulässig.

7. Festsetzungen zur Grünordnung

7.1. Baumbestand

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu schern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen, von der Lage kann abgewichen werden.

7.2. Grünordnerische Entwicklung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO o. ä. in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Bäumen und (Zier-)Sträuchern oder als Rasenflächen, zu begrünen und zu gestalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

7.3. Mindestpflanzgebot

Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum fachgerecht anzupflanzen oder zu erhalten.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Bestandsbäume und festgesetzte Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.

Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

7.4. Hecken

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

7.5. Flachdächer

Flachdächer sind vollständig dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Terrassenflächen sowie notwendige technische Aufbauten (ohne Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung) sind davon ausgenommen. Diese Flächen dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 40 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

Auf den Flachdächern sind Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auch aufgeständert zulässig, siehe Ziff. C 5.5). Diese sind so auszuführen, dass darunter eine Dachbegrünung möglich ist.

Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,12 m betragen. Für extensive Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.

7.6. Gliederung von Stellplätzen

Zusammenhängende nicht überdachte Stellplätze sind nach mindestens jedem 5. Stellplatz durch Baumpflanzungen (Hochstamm) zu gliedern. Baumscheiben müssen dabei ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

D HINWEISE

Denkmäler

Innerhalb des Planungsgebiets und in der näheren Umgebung befinden sich Bau- und Bodendenkmäler.

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen der einen entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes BayDSchG, welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Berechnung der 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 besteht.

Sichtfelder

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 3,0 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

Versickerung von anfallendem 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 Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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.

Der Staatsstraße und ihren Nebenanlagen sowie Entwässerungseinrichtungen darf kein Dachflächen- oder Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.

Überschwemmungsgebiete / Gefahren durch Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich in weiten Teilen innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets des Feldkirchner Bachs mit mittlerer Überflutungswahrscheinlichkeit.

Grundsätzlich gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften nach §§ 78, 78 a WHG, die Regelung des § 78 c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Die Gebäude sind bis Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse wasserdicht zu errichten (Ausführung der Keller wasserdicht und auftriebssicher, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). In diesem Zusammenhang verbieten sich Lichtgräben für die Belichtung höherwertiger Räume im Keller.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Eindringen von Grund- und Niederschlagswasser sind mit den Antragsunterlagen nachzuweisen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Wasserrechtliche Genehmigung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Feldkirchner Baches und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Für die Errichtung oder Änderung von Anlagen (hier: bauliche Anlagen nach Art. 2 Abs. 1 BayBO) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche, auch von verfahrensfreien Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (§ 78 Abs. 3 und 4 i. V. m. § 78 Abs. 6 WHG) . Die Genehmigung ist beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Erneuerbare Energien

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Auf Art. 44a BayBO wird verwiesen. Des Weiteren wird die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird zudem eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme (oberflächennahe Geothermie) als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Eine grundsätzliche Standorteignung für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen kann über den Energie-Atlas Bayern abgeschätzt werden.

Leitungstrassen

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 und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

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 und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 11a Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu berücksichtigen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt*in) für den Bereich der Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist.

In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.

DIN- und sonstige Vorschriften

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2024
Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV)
www.ldbv.bayern.de; Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
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

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 15.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" beschlossen.

   Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.

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

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

   - Siegel - .....
   Johannes Zistl
   Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

   - Siegel - .....
   Johannes Zistl
   Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

   - Siegel - .....
   Johannes Zistl
   Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40
mit integriertem Grünordnungsplan

"Feldkirchen Ortskern I"

Flur Nr. 1 und 1/1, Gemarkung Feldkirchen

FASSUNG: Entwurf November 2024

Planfassung f. Bekanntm. .....

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 500

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Kufsteiner Straße 87
1. OG - Ost
83026 Rosenheim
Tel.: 08031 / 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Format 1.135 / 585
Bearb.: RU / Kai
Projekt-Nr. 24837