

Präambel:

(Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13 Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, Baunutzungsverordnung -BauNVO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 als Satzung.)

Die Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung(zeichnerischer Teil), den Festsetzungen durch Planzeichen und Text, baurechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweisen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil (zeichnerischen Teil) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94 " Am Kapellenbach".

Diese Änderung des Bebauungsplans beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Planzeichen, Festsetzungen durch Text,baurechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise . Im Übrigen gelten die Planzeichen, Festsetzungen durch Text, baurechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen, soweit zutreffend auch für diese 6. Änderung.

Planzeichen und textliche Festsetzungen für die 6. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO, gemäß der bisherigen Festsetzung.

2. Maß der baulichen Nutzung:

GR 220 Höchstzulässige Grundfläche in m²
Dachüberstände dürfen die zulässige Grundfläche um max. 40% überschreiten.

GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen darf für die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um max.100% überschritten werden.

WH = 6,50 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im EG in Metern. Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG muss mind. 0,20 m über Straßenniveau der geplanten Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, liegen.

Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.Höhenlage: Die Höhenlage der Straßenerweiterung ergibt sich aus der Straßenplanung. Sofern keine Straßenplanung vorliegt wird der fertige Straßenbelag in Hausmitte mit mind. 545,20 ü.NN festgesetzt und die OKFFB im EG muss bei mind. 545,40 ü.NN liegen.

4. Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:

o offene Bauweise

--- Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachüberstände bis max. 1,25 m sind gem. § 23 BauNVO als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Dachgestaltung Garage:
Für das Satteldach der Garage ist, bedingt durch die Hanglage auch ein außermittiger First zulässig. Flachdach ist zulässig, wenn hangseitig die Trauseite weniger als 0,8 über dem natürlichen Gelände liegt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Verkehrsflächen:

Geplante Weiterführung der Kapellenstraße mit Gehweg als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten. Die Sicherung ist mit der Gemeinde grundbuchrechtlich vor Bekanntmachung des Bebauungsplans zu vereinbaren.

--- Umgrenzung von Flächen für Garagen. Stellplätze sind auch außerhalb der Planzeichen zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

— Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grenze der Straßenerweiterung

Bei Einfahrtstiefen <5,0 m vor den Garagen zur öffentl. Verkehrsfläche ist der Einbau von elektrischen Toren nachzuweisen

Wasserdurchlässige Beläge:
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

5.Grünordnung:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Hier: Ausgleichsfläche für flächengleichen Ausgleich gem. Art. 16 BayNatSchG.

● Baum neu zu pflanzen als Ortsrandeingrünung

● Baum bestehend gem. Festsetzung.
Die entsprechend Planzeichen bestehenden Bäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Baumstandorte:
Pro angefangene 300 m² Grundstücksgröße ist 1 heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Mindestqualität: H 3xv mDB STU 12-14. Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt.

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

6. Sonstige Planzeichen:

■ Geltungsbereich der 6. Änderung

Hinweise:

- Allgemein

- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen. Durch die Hangneigung ist eine Auffüllung des Geländes Richtung Kapellenbach mit entsprechenden Geländeveränderungen zulässig.

-Das Gelände ist so anzupassen, dass sich für die benachbarten Grundstücke keine negativen Auswirkungen ergeben und an den Grenzen das bestehende Gelände unverändert bleibt.
- Für die 6. Änderung gilt die BauNVO von 2023
- Im Übrigen gelten die Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans und der bisherigen Änderungen.

- Hochwasserschutz und baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Planer und Bauherren werden auf die Hochwasser-, Sturmflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.

Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

- Schutz vor wild abfließendem Wasser:

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

- Niederschlagswasser/Versickerung: siehe auch best. Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreIV und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGW) zu beachten.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Bauherr verantwortlich

- Naturschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Vögeln usw.) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

- Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- Leitungsstrassen Telekommunikation

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Kapellenbach“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss für die 6. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Kapellenbach“ 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Kapellenbach“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Kapellenbach“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen und im Internet veröffentlicht .

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zisl
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zisl
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Kapellenbach“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zisl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



**BEBAUUNGSPLAN NR. 94
"KAPELLENBACH"
6. ÄNDERUNG
gem. § 13 BauGB**

Entwurf 11.01.2025

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10
83620 Feldkirchen-Westerham

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
Gerhard Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architektur@krogoll.de

Schliersee, 11.01.2025



ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 500

Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.