

Präambel:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, Baunutzungsverordnung -BauNVO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 Goldbachstraße als Satzung.

Die Änderung des Bebauungsplans besteht aus:
- der Planzeichnung(zeichnerischer Teil),
- den Festsetzungen durch Planzeichen und Text,
- bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie den Hinweisen.
Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil (zeichnerischen Teil) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 09 " Goldbachstraße". Die Änderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Inhalte des zeichnerischen Teils, Festsetzungen durch Text,bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise . Im Übrigen gelten die Planzeichen, Festsetzungen durch Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans der 5.Änderung, soweit zutreffend auch für diese 13. Änderung.

Für die nicht im Änderungsbereich liegenden Flurstücke gilt weiterhin die Planzeichnung mit den Festsetzungen der 5. Änderung.

Für die 13. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung von 2023.



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

ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 1000

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 90 Höchstzulässige Grundfläche in m²
Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in Pkt. Dachgestaltung festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung der Grundfläche des Hauptgebäudes um max. 10 % ist für Vordächer und Lichtschächte zulässig.
Terrassen und - überdachungen dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer Fläche von 23 m² überschreiten.

GRZ II Die festgesetzte Grundfläche GR, incl. zulässiger Überschreitungen, darf zusammen mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,65 nicht überschreiten.

WH 5,70 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 notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen tiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.Höhenlage: Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG muss mindestens 0,25 m über dem Straßenniveau der Goldbachstraße an der Grundstücksgrenze in Mitte der straßenseitigen Fassade liegen.
Sollte die hochwasserangepasste Bauweise eine höhere Oberkante des Fertigfußbodens ergeben, so gilt diese vorrangig.

4. Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:

o offene Bauweise

--- Baugrenze

Für Terrassen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen) zulässig.

Terrassen und -überdachungen sind im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), sofern sie den nachfolgenden: Festsetzungen entsprechen.
Die maximale Breite der Terrassen- und -überdachung beträgt 6,50 m, die maximale Tiefe beträgt 3,5 m. Terrassenüberdachungen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.
Eine Überschreitung der festgesetzten Abmessungen ist nicht zulässig.
Materialwahl, Dachform und Farbgebung sind an die vorhandene Bebauung anzupassen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.
Überdachungen dürfen keine Aufenthaltsräume darstellen und keine eigenständige Wohneinheit bilden. Die Errichtung gilt als verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO. Die Festsetzung beschränkt sich auf die zulässigen Abmessungen, Lage und Gestaltung.

Dachgestaltung:
Die Dachüberstände des Hauptgebäudes müssen mind. 0,5 m betragen.
Dachüberstände bis max 1,20 m sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile mit einer max. Tiefe von 1,5 m für untergeordnete Bauteile wie Lichtschächte, Vordächer, und sonstige untergeordnete Anbauten ist zulässig.

5. private Verkehrsflächen:

private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten.

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

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

--- Straßenbegrenzungslinie

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

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

6.Grünordnung:

Nachpflanzung und Erhalt der beiden ausgefallenen Obstbäume:
Ausgefallene Obstbäume sind durch standortgerechte, hochstämmige Obstbäume mit geeigneten, robusten Sorten (z. B. Apfel 'Jakob Fischer', 'Boskoop', Zwetschge 'Hauszwetschge', Birne 'Conference' zu ersetzen.
Die Pflanzqualität muss der Güteklasse A nach den 'Richtlinien für die Qualität von Baumschulpflanzen' (FLL) entsprechen.
Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12–14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Oberkante Wurzelballen) zu pflanzen.
Die Pflanzung ist fachgerecht mit Pfahlverankerung, Gießrand und Verbisschutz auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
Abgänge oder abgestorbene Pflanzen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

7. Sonstige Planzeichen:

--- Geltungsbereich der 5. Änderung

--- Geltungsbereich der 6. Änderung

Bestehende Gebäude

Bereich Sturzflutrisiko-Kartierung bzw. Überschwemmungsgebiet

Hinweise:

- Allgemein

- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.
- 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-, Sturzflut- 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 Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

- Niederschlagswasser/Versickerung:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV) und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) 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. Der Wurzelbereich der Bäume, der 1,5m über den Kronenbereich hinausragt und für den Baumerhalt lebenswichtig ist, ist vor Eingriffen, Ablagerungen etc. zu schützen.

-Altlasten:

Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die zuständige Behörde im Landratsamt Rosenheim zu informieren.

-Schutz des Oberbodens:

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

- 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 BfLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- Leitungstrassen 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. Eingezeichnete Höhenlinien stellen den Zustand des Geländes vor Baumaßnahmen dar.

Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 26. 08. 2025 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss für die 13. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Zu dem Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ in der Fassung vom 14. 10. 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ in der Fassung vom 14. 10. 2025 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 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ 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 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ 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. 09
" GOLDBACHSTRASSE"
13. ÄNDERUNG
gem. § 13a BauGB

Entwurf 14.10.2025

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

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
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: architekt@krogoll.de

Schliersee, 14.10.2025