

# BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL

## GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss hat am ..... die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ im Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Dies wurde am ..... bekannt gemacht.
- Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerbeteiligung zum Planstand vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

3. Ausgefertigt  
Feldkirchen, den .....  
Johannes Zistl, 1. BGM

4. Der Bauausschuss hat am ..... den Satzungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ im Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.  
Feldkirchen, den .....  
Johannes Zistl, 1. BGM

5. Die Satzung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ in der Fassung vom ..... wurde am ..... im Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im Obergeschoss niedergelegt.  
Durch Bekanntmachung vom ..... abgenommen am ..... wurde auf die angezeigte Satzung und die Niederlegung mit der Möglichkeit der Einsichtnahme hingewiesen.  
Feldkirchen, den .....  
Johannes Zistl, 1. BGM



### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5.3 KFZ-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen und zu begründenden Belägen, wie zum Beispiel Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster o.ä. zu erstellen.  
Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig.  
Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das Notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten. Die natürliche Bodenfunktion ist möglichst wenig zu beeinträchtigen.

### Hinweise und Empfehlungen

7.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hof- und Straßenflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen, über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst zu nutzen.

Folgende Hinweise für das Flurstück 669/2, erfolgen auf Grundlage des beiliegenden Bodengutachtens von Ba//UJ, erstellt im November 2024. Für das geplante Bauvorhaben ist ein Bemessungswasserstand von 519 m ü. NHN (15 m u. GOK) anzusetzen. Der MHGW liegt bei 516 m ü. NHN, somit bei ca. 18 m u. GOK.  
Eine Versickerung durch Auffüllungen unbekannter Herkunft ist nicht zulässig. Die am Baugrundstück anstehenden Geschiebelehne und -mergel sind aufgrund unterschiedlicher Feinkornanteile als schwach bis sehr schwach durchlässig einzuordnen und somit nicht für eine Versickerung geeignet.  
Eine Einleitung der anfallenden Regen- und Schichtwassermengen ist vor Ort somit nicht möglich, die Einleitung in die unmittelbar südlich verlaufende Vorflut ist zu prüfen.  
Im Falle eines Bodenaustausches, kann das anfallende Wasser in den südlich verlaufenden Graben abgeleitet werden, hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

### WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9 ausgenommen.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**
  - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte GRZ und die Gebäudehöhen bestimmt. Die GRZ kann den höheren Wert, z.B. 0,40, annehmen, wenn Wege, Vorplätze etc. sicherfähig ausgeführt werden.
  - Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
- Gestaltung im beplanten Gebiet**
  - Gelände und Höhenlage
    - Grundsätzlich soll das Gelände in seinem Verlauf unverändert bleiben. Zur besseren Einpassung können Abweichungen bis zu 75 cm im Umfeld des Gebäudes zugelassen werden.
    - Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
  - Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
    - Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden. An- und Nebengebäude sind mit dem gleichen äußeren Erscheinungsbild der Materialien wie bei den Hauptgebäuden zu gestalten. Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen.
    - Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 18° und 25° zu versehen; die Flächen beiderseits des stets mittig über dem Hauptgebäude anzuordnenden Firstes sind in Höhe und Neigung symmetrisch auszuführen. Für die Schleppgaube des Flurstücks 669/2 sind 5-15° zulässig. An- und Nebengebäude sind ebenso mit begründeten Flachdächern zulässig.
    - Der Einbau von Quergiebeln ist zulässig. Der First muss deutlich unter der Hauptfirstlinie enden. Unzulässig sind negative Dacheinschnitte. Für das Flurstück 669/2 ist eine durchgängige Schleppgaube im Westen sowie eine Gaube im Osten zulässig. Dachflächenfenster sind allgemein zulässig bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup> pro Dachflächenfenster.
    - Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur rote bis braune, herkömmliche Dachpfannen aus Ton oder Beton zulässig. Für Schleppgauben ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Dachrinnen, Abflussrohre und sonstige Verblechungen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.
    - Für Aussenwände sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und/oder aus Holz konstruierte Teile oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Holzflächen sind einheitlich als Braun- oder Grauton, aber nicht schwarz wirkend, zu gestalten. Glasbauteilflächen sind nicht zulässig.
- Grünordnung**
  - Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- und Obstgehölze zu ersetzen. Das Abstützen von Böschungen ist nur mittels Naturstein-Trockenmauern, die für viele Kleinere Lebensraum bieten, erlaubt.
  - Einfriedungen sind als Hecken oder als Zäune aus Holz und ohne Sockel zu gestalten. Unter den Zäunen ist ein Freiraum von mind. 10 cm freizuhalten, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

7.3 Neubauten sind durch angepasste Bauweise gegen das Eindringen von abfließendem Oberflächenwasser zu sichern.

7.4 Die Grundstücke sollen mit freiwachsenden Hecken, einheimische Arten, mit Blüten- und Decksträuchern eingegrünt werden. Keine Thuja- oder geschnittene Hecken. Schottergärten sind unzulässig.

7.5 Die Kellergeschosse sind möglichst als wasserundurchlässige Wanne auszubilden.

7.6 Der Baugebietsrand soll mit Streuobst eingegrünt werden.

7.7 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das \*Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle\* (FGSV) zu beachten.

7.12 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.13 **Die umliegenden Grundstücke weisen landwirtschaftliche Flächen auf. Die damit einhergehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.) insbesondere an Wochenenden sowie Sonn- und Feiertagen, sind ohne Einschränkung zu dulden.**

Die Gemeinde FELDKIRCHEN-WESTERHAM erläßt gemäß §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81, 5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung - sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung von 1990, diesen Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 BauGB als

### SATZUNG

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens
- Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens
- Baugrenze mit Festlegung der Firststrichung
- Umgrenzung Fläche für Nebenanlagen / Garagen
- Zulässige Bebauung maximal ein Vollgeschoss
- Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse
- MD** MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9 ausgenommen.
- Mülltonnen Sammelstelle**
- privater Wohnweg mit begrenzter Länge gem. Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayBO mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger
- Flächen für die Landwirtschaft**
- Ortsrandeingrünung
- Ausgleichsmaßnahme (Ausgleich 893 m<sup>2</sup>). Umgrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingrünung durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen. Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze.
- Neu, zu pflanzende Bäume**
- Bestehende, zu erhaltende Bäume bzw. bei Ausfall zu ersetzen
- GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl siehe Planeintrag (z.B. 0,35) Hinweis: Die Festlegungen des § 19 Abs. 4 BauNVO gelten unverändert.

AUSFERTIGUNG

GEMEINDE  
FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM



## 9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL / GROSSHÖHENRAIN

FASSUNG ENTWURF :  
PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG :

11.12.2025  
.....

PLANUNG :

**B** BLAESIG ARCHITEKTEN GMBH  
Spinnereinsel 2  
+49(0)8031 22203-0  
83059 Kolbermoor  
www.blaesig-architekten.de

GEZEICHNET : XK  
PLAN-NR. : A-24013-P  
MAßSTAB : 1:1000