

Präambel:

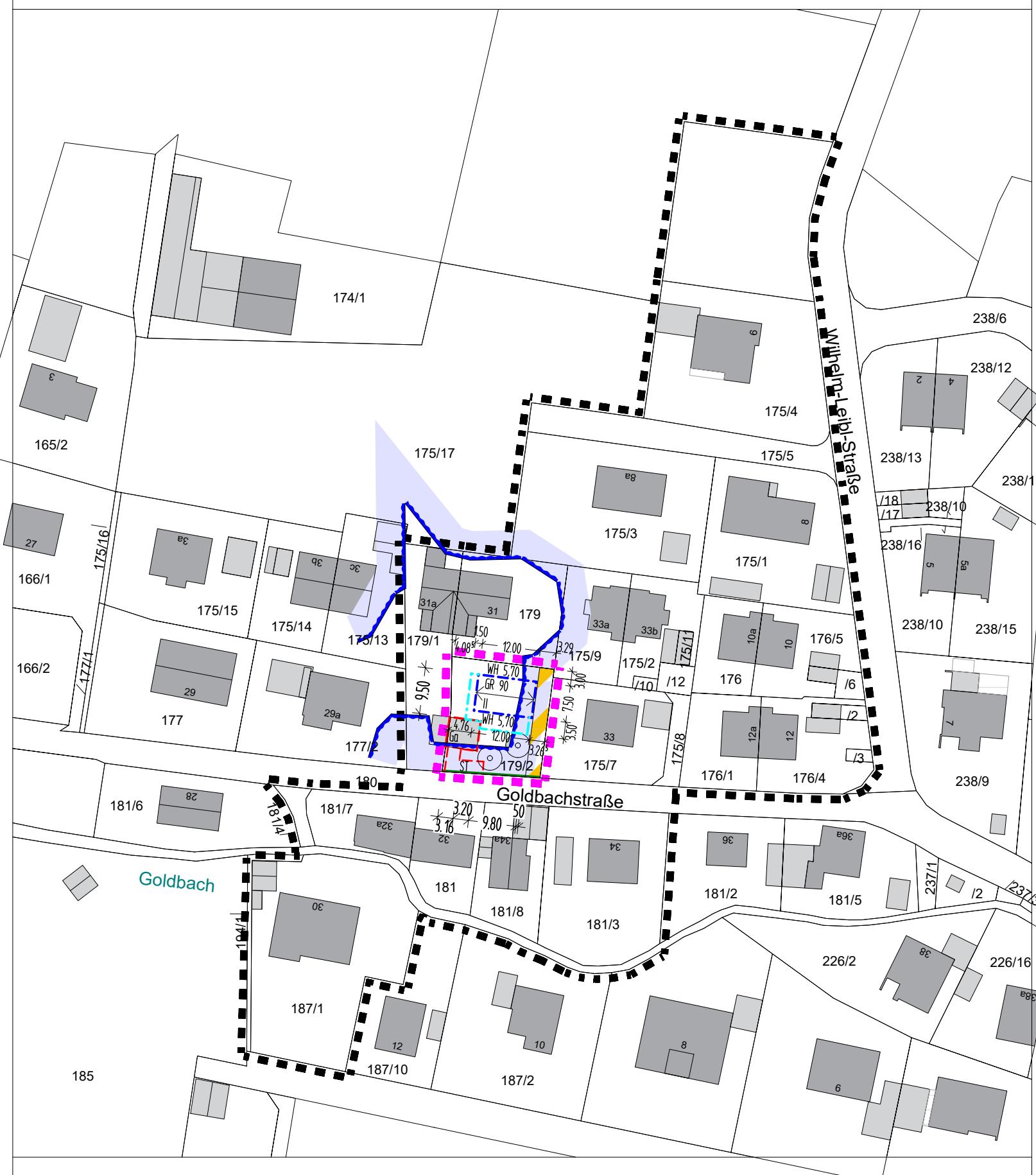
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, Baunutzungsverordnung -BauNVO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 Goldbachstraße als Satzung.

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.



ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 1000

Planzeichen und textile 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. Eine Überschreitung der Grundfläche des Hauptgebäudes um max. 10 % ist für Eingangsvordächer Lichtschächte zulässig. Terrassen und -überdachungen dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer Fläche von 23 m² überschreiten.

GRZ II Die festgesetzte Grundfläche GR, inkl. 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 Abstandsfächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Höhenlage: Die Oberkante der Rohdecke im EG muss mindestens 0,25 m über dem Gelände liegen. Hochwassersichere Bauweise ist verbindlich festgesetzt.

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:

o offene Bauweise

- - - Baugrenze Hauptgebäude als zulässige überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude.

- - - - Baugrenze als zulässige überbaubare Grundstücksfläche für erdgeschossige Eingangsvordächer, Terrassen und -überdachungen

5. Baugestaltung:

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

Eingangsvordächer, Terrassen und -überdachungen sind innerhalb der für sie festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie den folgenden Festsetzungen entsprechen:
 Maximale Tiefe für Eingangsvordächer beträgt 1,50 m.
 Die maximale Breite der Terrassen- und -überdachung beträgt 6,50 m, die maximale Tiefe beträgt 3,5 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten Abmessungen ist nicht zulässig. Materialwahl, Dachform und Farbgebung sind an die vorhandene Bebauung anzupassen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Überdachte Flächen dürfen keine Aufenthaltsräume darstellen. Die Errichtung gilt als verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO.

Dachgestaltung:
 Die Dachüberstände des Hauptgebäudes müssen mind. 0,5 m und max. 1,20 m betragen.

6. private Verkehrsflächen:

private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

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

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

Straßenbegrenzungslinie

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

7. Grünordnung:

Nachpflanzung und Erhalt der beiden ausgefallenen Obstbäume:
 Ausgefallene Obstbäume sind durch standortgerechte, hochstämige Obstbäume mit geeigneten, robusten Sorten (z. B. Apfel 'Jakob Fischer', 'Boskoop', Zwetschge 'Hauszwetschge', Birne 'Conference' zu ersetzen.

Die Pflanzqualität muss der Gütekategorie A nach den Richtlinien für die Qualität von Baumschulpflanzen (FLL) entsprechen.
 Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammdurchmesser 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.

Abgängige 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.

8. 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 Geländeangepassungen darzustellen.
 - Für die 6. Änderung gilt die BauNVO von 2023
 - Bei Einfahrtstiefen < 5,0 m vor den Garagen zur öffentl. Verkehrsfläche ist der Einbau von elektrischen Toren nachzuweisen
 - 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 Erhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
 Gebäude sind bis zur Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoss wasserdrück zu errichten (Keller wasserdrück und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Plan- und Bauherren werden auf die Hochwasser-, Sturzflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.

Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabenträger/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:

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

- Niederschlagswasser Versickerung:

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (Mehrere Bodengutachten im Ortsbereich von Vagen bestätigen die durchwegs gute Sickerfähigkeit des Bodens).

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Bauherr verantwortlich.

- Naturschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände 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 1,50 m über den Kronenniveau 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 Decksatza 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 BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- Leitungsräume Telekommunikation

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

- Maßnahmen:

Planzeichnung zur Maßnahmenfestsetzung 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 in seiner Sitzung vom 09. 12. 2025 beschlossen gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ zu ändern und zu ergänzen und erneut verkürzt öffentlich auszulegen, sowie im Internet zu veröffentlichen. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden erneut beteiligt.

Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet des Entwurfs der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ in der Fassung vom 16. 12. 2025 gem. § 3 Abs 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom bis statt.

Die erneute verkürzte Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ in der Fassung vom 16. 12. 2025 fand in der Zeit vom bis statt und wurde 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.

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

5. 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 Zistl
Erster Bürgermeister

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Gerhard Krogoll, Dipl. Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philip Krogoll, Dipl. Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner

Bayrischer Platz 3a

83727 Schliersee/Neuhäus

Tel: 08026/7527

email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 16.12.2025

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



**BEBAUUNGSPLAN NR. 09
"GOLDBACHSTRASSE"
13. ÄNDERUNG
gem. § 13a BauGB**

Erneute verkürzte Beteiligung 16.12.2025

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