

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL

GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM



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
- [Symbol] Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung
- [Symbol] Umgrenzung Fläche für Nebenanlagen / Garagen
- I Zulässige Bebauung maximal ein Vollgeschoss
- II Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse
- MD MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9 ausgenommen.
- [Symbol] Mülltonnen Sammelstelle
- [Symbol] privater Wohnweg mit begrenzter Länge gem. Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayBO mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger
- [Symbol] Flächen für die Landwirtschaft
- [Symbol] Ortsrandeingrünung
- [Symbol] Ausgleichsmaßnahme (Ausgleich 893 m²), 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 0,40 maximal zulässige Grundflächenzahl siehe Planeintrag (z.B. 0,40)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

WEITERE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9 ausgenommen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte GRZ und die Gebäudehöhen bestimmt.
- 2.2 Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Gestaltung im beplanten Gebiet

- 4.1 Gelände und Höhenlage
- 4.1.1 Grundsätzlich soll das Gelände in seinem Verlauf unverändert bleiben. Zur besseren Einpassung können Abweichungen bis zu 75 cm im Umfeld des Gebäudes zugelassen werden.
- 4.1.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
- 4.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
- 4.2.1 Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher 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.
- 4.2.2 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 begrünten Flachdächern zulässig.
- 4.2.3 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 m² pro Dachflächenfenster.
- 4.2.4 Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind rote bis braune, sowie anthrazit-farbige, herkömmliche Dachpfannen aus Ton oder Beton zulässig. Für Schleppgauben ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Dachrinnen, Abflussrohre und sonstige Verblechungen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.
- 4.2.5 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

- 5.1 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 Kleintiere Lebensraum bieten, erlaubt.
- 5.2 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.

- 5.3 KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in wasserdurchlässigen und zu begrünenden 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.

- 5.5 In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag unzulässig.

Hinweise und Empfehlungen

- 7.2 Die Niederschlagsentwässerung ist aufgrund mangelnder Sickerfähigkeit an den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.
- Folgende Hinweise für das Flurstück 669/2, erfolgen auf Grundlage des beiliegenden Bodengutachtens von Bau/U, 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 einzustufen 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.
- 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.
- 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 19.09.2023 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ in der Fassung vom April 2025 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 09.04.2025 – 13.05.2025 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Bebauungsplanentwurf Änderung in der Fassung vom April 2025 in der Zeit vom 09.04.2025 – 13.05.2025 beteiligt.
- Wiederholte Auslegung und Behördenbeteiligung zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf Änderung in der Fassung vom September 2025 erfolgte in der Zeit vom 24.09.2025 – 28.10.2025.
- Wiederholte und eingeschränkte Auslegung und Behördenbeteiligung zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf Änderung in der Fassung vom Dezember 2025 erfolgte in der Zeit vom 17.12.2025 – 19.01.2026.
- Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 10.02.2026 die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Thal“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Februar 2026 als Satzung beschlossen.
Feldkirchen-Westerham, den 10.02.2026
Johannes Zistl, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:
Feldkirchen-Westerham, den 23.02.2026
Johannes Zistl, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ wurde am 25.02.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die 9. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Über die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Feldkirchen-Westerham, den 25.02.2026
Johannes Zistl, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM



9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL / GROSSHÖHENRAIN

FASSUNG : 23.02.2026

PLANUNG :

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

GEZEICHNET: XK
PLAN-NR.: A-34013-P
MAßSTAB: 1:1000