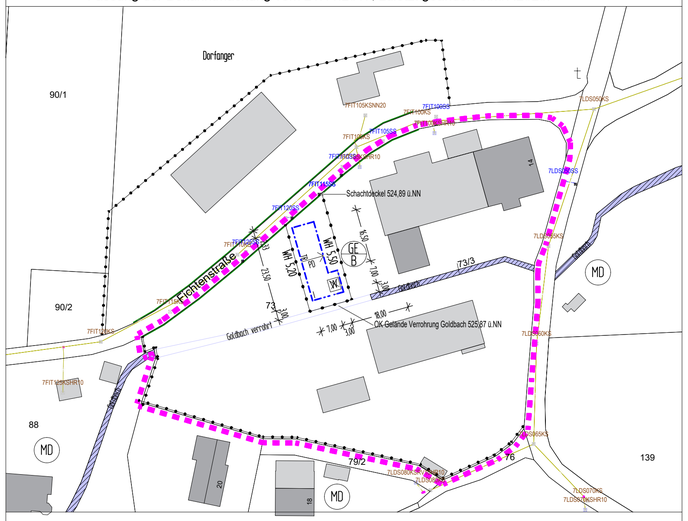
Präambel:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- , Baunutzungsverordnung -BauNVO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 Fichtenstraße 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.

Gegenstand der Änderung ist die zusätzliche Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches. 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 Urversion und bisherigen Änderungen, soweit zutreffend auch für diese 14. Änderung.

Für die mit dieser Änderung getroffenen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert 03.07.2023.



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 14. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:

GE b — Gewerbegebiet nach § 8 BAUNVO, gemäß den bisherigen Festsetzungen.

W — Wohnnutzungen sind unzulässig. Dies gilt auch für betriebsbezogene Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,30 Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß den bisherigen Festsetzungen.

GRZ II Die festgesetzte Grundflächenzahl, incl. zulässiger Überschreitungen, darf zusammen mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,80 nicht überschreiten.

WH 5,50 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe im Änderungsbereich, gemessen von OKFFB im EG in Metern, z.B. 5,50 m .
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 Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.Höhenlage: Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG orientiert sich an dem nördlichen Schachtdeckel 524,89 ü.NN und der Oberkante Gelände Verrohrung Goldbach 525,87 ü.NN. Die Oberkante Rohboden im EG darf max. 20 cm über 525,87 ü. NN liegen.

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:

o offene Bauweise

Baugrenze (zusätzliche Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches)

5. Baugestaltung:

Dachgestaltung:

Dachform:

TR PD — Pultdach TR = Traufseite

Die Dachüberstände der Lagerhalle müssen mind. 0,3 m betragen.

Die Dachneigung muss zwischen 3° und 10 ° betragen

Dachdeckung:
zulässig sind Metalldächer oder flach geneigte Dächer mit extensiver Begrünung.
Die Vegetationstragschicht ist mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm herzustellen.
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Unbeschichtete oder bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig.

6. Verkehrsflächen:

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

Straßenbegrenzungslinie

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

7.Grünordnung:

Der Änderungsbereich ist bereits als befestigter Lagerplatz ausgewiesen.
Grünordnerische Festsetzungen sind nicht notwendig.

8. Sonstige Planzeichen:

Geltungsbereich der 14. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestehende Gebäude

Hinweise:
- **Allgemein**
- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.
- Für die 14. 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 der Rohdecke 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:**
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- **Niederschlagswasser/Versickerung:**
Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Bauherr verantwortlich.
-**Altlasten:**
Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die zuständige Behörde im Landratsamt Rosenheim zu informieren.
- **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.

Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 21. 04. 2026 die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstrasse" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss für die 14. Änderung wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstrasse" 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 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstrasse"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 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstrasse" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen und veröffentlicht die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstrasse" im Internet.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten:
- Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht
-www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal
- Weiter sind die Unterlagen per E-Mail anforderbar unter bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de
- Die Unterlagen werden über das zentrale Internetpotal des Landes zugänglich gemacht.

Feldkirchen-Westerham, den ……..

…… Siegel
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstrasse"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

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM **LANDKREIS ROSENHEIM**

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 "FICHTENSTRASSE" 14. ÄNDERUNG gem. § 13a BauGB

Entwurf 16.11. 2026

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, 16. 11. 2026