



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

ENTWURF - Stand: Dezember 2023

## 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“

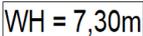
### Präambel

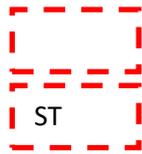
Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

### **SATZUNG.**

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg" auch für diese Änderung soweit sie nicht mit der 14. Änderung angepasst worden sind. Die Ziffernfolge wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

-  Grenze der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
-  vorgeschriebene Firstrichtung
- II+D** zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, über dem 2. Vollgeschoss ein maximaler Kniestock von 1,60m
-  z.B. max. Wandhöhe über Gelände traufseitig
-  Flächen für Anpflanzgebot nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
-  Schmutzwasserkanal der Gemeinde, mind. 2m beidseitig von Bebauung freihalten.



Flächen für Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 10 Buchstabe a) und e)

ST

Flächen für Stellplätze



Bestehende, zu erhaltende Bäume



Maßangabe in Meter

### Weitere Festsetzungen:

#### 2.B Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 BayBO gilt die Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO vom 01.02.2021.

#### 3. Gestaltung im beplanten Gebiet

##### 3.1 Gelände und Höhenlage

##### 3.1.1 *Das ursprüngliche Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht geändert werden; Art. 10 BayBO bleibt unberührt.*

Im Bereich der erweiterten Zufahrt, der neu zu errichtenden Stellplätze und der Grundstücksgrenze Dorfstraße ist zum Zweck der Gründungs- und Stabilisierungsmaßnahme in Abstimmung mit dem Sachverständigen für Geotechnik eine Geländeauffüllung zulässig.

##### 3.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

##### 3.2.3 ~~Dachaufbauten, Gauben und Dacheinbauten~~ (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind ~~nur bei Bebauung HD bis zu einer Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup> je Dachseite~~ in jeweils gleich großen und auf gleicher Höhe angeordneten Fenstern zulässig. ...

##### 3.2.16 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

##### 3.2.17 Aufgrund der Zuordnung des Bauvorhabens zur GK3 muss der Sachverständige für Geotechnik beratend bei der Planung, der Baugrubensicherung, der erforderlichen Schichtwasserhaltung, der Gründung und der Abdichtung erdberührter Bauteile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung herangezogen werden.

##### 3.2.18 Die Durchführung einer bautechnische Beweissicherung der angrenzenden Wege und Straßen sowie der Nachbargebäude ist bauseits durchzuführen. In der Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass bei einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit Arbeiten auf dem Nachbargrundstück der Beweis des ersten Anscheins dafürspricht, dass aufgetretene Schäden auf die Baumaßnahme zurückzuführen sind.

## HINWEISE

181/5 Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



Vorgeschlagener Baukörper



Abgrenzung rechtskräftiger Geltungsbereich  
Bebauungsplan Nr. 55 „Schäfererweg“



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **Stellplätze, Fahrradabstellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

### **Regenwasserbehandlung**

Für die Versickerung von Oberflächenwasser soll gemäß Baugrundgutachten und Landesamt für Umwelt die Wassereinleitung unterbleiben. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan unter Berücksichtigung des Gutachtens zum Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Krulich mit dem Bauantrag nachzuweisen.

### **Regenwassernutzung**

Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen. Eine negative Beeinflussung der Standsicherheit des Hanges ist zu vermeiden.

### **Immissionen - Radon**

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, welches vorrangig über die Bodenluft in Gebäude gelangt und dort die Raumluftkonzentration erhöht. Derzeit existieren in Deutschland keine gesetzlichen Grenzwerte. Aufgrund der nachgewiesenen gesundheitsschädigenden Wirkung hoher Konzentrationen von Radon (Erhöhung des Lungenkrebsrisikos) gibt es umfangreiche Empfehlungen zum Bau bzw. zur Sanierung von Gebäuden. Der Freistaat hat eine Karte zu Radon in der Bodenluft zusammengestellt.

### **Naturschutz**

Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

### **Baumschutz**

Baumschutz wird in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ geregelt. Auf das beiliegende Infoblatt zum Baumschutz auf Baustellen wird verwiesen.

### **Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8

Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen.

- Geplante Baum-Pflanzungen** Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen Leitungen nicht behindert werden.
- Bauausführung** Die Hinweise zur Bauausführung laut Bodengutachten Grundbaulabor GmbH sind zu berücksichtigen.
- Gründung** Das Merkblatt des Bauindustrieverbandes über die Vermeidung von Maschinenumstürzen im Spezialtiefbau ist zu beachten.
- Wasserwirtschaft** Es ist zumindest zeitweise mit Schichtwasserandrang zu rechnen. Im Zuge der Arbeiten zur Geländeanschüttung unterhalb des Schuppens und der Dorfstraße kann somit eine Bauwasserhaltung erforderlich werden. Ggf. muss am Landratsamt Rosenheim eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. §8 WHG eingeholt werden
- Altlasten** Im Grundstück stehen insbesondere im Hinterfüllbereich des Bestandsgebäudes künstliche Bodenauffüllungen an. Im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Böden sind vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250m<sup>3</sup> aufzuhalden. Alternativ zur Haufwerkbildung ist das LfU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt (Nov. 17) zu berücksichtigen.
- Kampfmittel** Vor Ausführung der Erdarbeiten und eventueller Spezialtiefbauarbeiten empfehlen wir für das Grundstück eine digitale Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchführen zu lassen. Bei einem positiven Befund hat eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst zu erfolgen. Ist ein Freimessen des Baufeldes im Vorfeld der Erdarbeiten nicht möglich, müssen die Aushubarbeiten durch einen Kampfmittelspezialisten gemäß §20 SprengG begleitet werden.

Feldkirchen- Westerham, den .....

.....

Johannes Zistl, 1. Bürgermeister

.....

WerkStadt Architekten PartGmbH  
Architekten · Innenarchitekt · Stadtplaner  
Detter Kriesche-Pongratz Ranner-Grimm