

"Gmeinwies - 1. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim



A Festsetzungen

1. Geltungsbereich
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und Erweiterung
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 MI Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
  - 2.2 Nicht zulässig sind folgende Anlagen:  
Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)  
Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 GR 200 Maximal zulässige Grundfläche
  - 3.2 GF 360 Maximal zulässige Geschossfläche
  - 3.3 max. Wandhöhe:  
Hauptgebäude 6.50 m  
Garagen und Nebengebäude, soweit sie innerhalb der Bauräume bzw. der Flächen für Garagen und Nebenanlagen liegen 4.50 m  
Nebengebäude außerhalb der Bauräume bzw. der Flächen für Garagen und Nebengebäude 3.00 m
  - 3.4 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe ist der gemittelte Wert aus der Höhe über Normalnull an den vier Hauptgebäudeecken. Die Oberkante Fertigfußboden muss mind. 30 cm über der so ermittelten Höhe liegen.
  - 3.5 Maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude; ein Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude.
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.1 Baugrenzen
  - 4.2 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5. Gestaltung der Gebäude
  - 5.1 Winkelbauten, Zwerchgiebel und Gauben müssen mit der Firsthöhe mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst bleiben. Zwerchgiebel sind zulässig mit einer

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 10.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind bis max. 1.00 m zulässig.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 97 „Gmeinwies“
2. 149 Flurnummer, z. B. 149
3. Bestehende Grundstücksgrenzen
4. Bestehende Gebäude
5. Baum zu pflanzen gem. Bebauungsplan Nr. 97 „Gmeinwies“
6. Maßzahl, z. B. 5.0 m
7. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
  - 7.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft Kleinhöhenrain sowie die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage in Thal anzuschließen.
  - 7.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und oberflächlich zu versickern, z. B. über Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Rigolen oder Rohrrigolen.  
Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnissfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NW(FreiV))“ vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30)“ und den „Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG)“ vom 12.01.2000 (AllMI Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen. Weiterhin ist das Merkblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu beachten.
  - 7.3 Grundwasser  
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.
  - 7.4 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers einzureichen.
8. Brand- und Katastrophenschutz  
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 12 BayBO entsprechen.

"Gmeinwies - 1. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 149, Gemarkung Höhenrain



- 5.2 Breite bis zu einem Drittel der Fassadenlänge. Sie sind von der Wandhöhenfestsetzung ausgenommen.
- 5.2 Dachgestaltung
- 5.2.1 Hauptgebäude:  
gleichschenkelige Satteldächer  
Garagen und Carports:  
wie Hauptgebäude und zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer  
Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:  
wie Hauptgebäude und Garagen und zusätzlich Sonderdachformen
- 5.2.2 Dachneigung für Satteldächer 23° bis 32°
- 5.2.3 Deckungsmaterial Hauptbaukörper  
kleinteilige Dachsteine in Rot, Braun oder Anthrazit  
Flachdächer oder flach geneigte Dächer zwingend mit extensiver Begrünung, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden.  
Sonderdachformen auch mit nicht dauerhaft spiegelnder Metaldeckung, Verglasung oder textiler Bedachung
- 5.2.4 Vorgeschräbte Hauptfirststrichung über den längsgerichteten Hauptbaukörper
- 5.2.5 Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 26° als Satteldachgauben mit einer Breite von 1.50 m bis 2.50 m. Gauben sind von der Wandhöhen-Festsetzung ausgenommen.
6. Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
  - 6.1 Ga Fläche für Garagen und Carports  
Terrassennutzung und Unterkellerung sind zulässig.
  - 6.2 ST Stellplätze nicht überdacht, wasserdurchlässig befestigt
  - 6.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und verkehrsfreie Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO sind zulässig innerhalb des Geltungsbereiches bis zu einer Gesamtgrundfläche von 40 m², nicht jedoch in dem 5.0 m breiten Pflanzstreifen im Osten.
  - 6.4 Zulässig ist die Errichtung einer Zufahrt zu den Garagen in der erforderlichen Länge und mit max. 3.5 m Breite in wasserdurchlässiger Bauweise.
7. Verkehrsflächen und Erschließung
  - 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen (Umstufungsfläche zu Ortsstraße)

9. Immissionen  
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
10. Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.
11. Denkmalschutz  
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
12. Grünordnung  
Zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hin sind Pflanzabstände von 4.00 m für Gehölze über 2.00 m Höhe und von 2.00 m für Sträucher und Kleinbäume einzuhalten.  
Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (01.03. bis 30.09.) erlaubt.
13. Bei Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen ist zum Schutz von Telekommunikationsleitungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:  
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 15.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 23.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Behördenbeteiligung:  
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 beteiligt.
3. Öffentlichkeitsbeteiligung:  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde am 26.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4. Behördenbeteiligung:  
Mit Beschluss vom 15.11.2022 wurde die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in das Regelverfahren überführt. Die im Oktober/November 2022 durchgeführte Behördenbeteiligung wird damit als frühzeitige Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.  
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2023 bis 16.08.2023 erneut beteiligt.



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 97

"Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtswirksamen Fassung, diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Vorbemerkung

Soweit der Bebauungsplan „Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung“ den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 97 „Gmeinwies“ überlagert, wird letzterer aufgehoben und es gelten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung“.

- 7.2 Ein- und Ausfahrt
8. Grünordnung
  - 8.1 Pflanzgebot Großbaum lt. Artenliste oder heimischer Obstbaum, Hochstamm, Anzahl zwingend, Lage kann um bis zu 1.50 m vom dargestellten Standort abweichen; die Bäume sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.
  - 8.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 149, Gmk. Höhenrain  
Extensivierungsfläche als sukzessive Ausweitung der vorhandenen Hochmoor-Vegetation, einmal jährliche Mahd ab dem 01.07. mit Abfuhr des Mahdgutes, Pflanzung von drei Laubbäumen (Schwarzlerchen), spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme; die Bäume sind bei Ausfall zu ersetzen, keine baulichen Anlagen zulässig
  - 8.3 Nicht zulässig:  
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten  
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten  
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung
  - 8.4 Artenliste:  
Heimische, großkronige Laubbäume, Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Betula pendula Sandbirke  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Prunus avium Vogelkirsche  
Salix alba Silberweide  
Salix caprea Weide  
Tilia platyphyllos Sommerlinde  
Obstbäume, heimische Arten, Halb- oder Hochstamm
9. Einfriedungen
  - 9.1 Einfriedungen sind sockellos mit senkrechten Latten oder Stäben aus Holz oder Metall mit einem Abstand zur Oberkante Gelände von mind. 15 cm auszubilden. Zaun- und Torpfosten sind auch in anderen Materialien zulässig.
  - 9.2 Mauern und Gabelionen sind zulässig bis zu einer Länge von insgesamt maximal 5.0 m je Baugrundstück.
  - 9.3 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1.20 m ab Geländeoberkante.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung:  
Die im Oktober/November 2022 durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung wird als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gewertet.  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2023 bis 16.08.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 05.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
6. Satzungsbeschluss:  
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.08.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 29.08.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Feldkirchen-Westerham, den 29.08.2023 (Siegel) Zistl, Erster Bürgermeister
7. Bekanntmachung:  
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 29.08.2023. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Straße 10, 83620 Feldkirchen-Westerham, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung am Tage der Bekanntmachung in Kraft.  
Feldkirchen-Westerham, den 29.08.2023 (Siegel) Zistl, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 97

"Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:  
Entwurf vom 15.03.2022  
Entwurf vom 15.11.2022  
Fassung vom 29.08.2023

Entwurfsverfasser:

