



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: 06. Oktober 2020

11. 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

S A T Z U N G .

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 11. Änderung angepasst worden sind. Die Ziffernfolge wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Dorfgebiet nach §5 BauNVO
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.
-  vorgeschriebene Firstrichtung
- II** zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, über dem 2. Vollgeschoss ist nur eine konstruktive Pfette zulässig.
-  Flächen für Carports / Garagen



Flächen für Stellplätze

GR z.B.160 Maximal überbaubare Grundfläche der Hauptbaukörper gem. §19 BauNVO. die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

sind nicht mitgerechnet. Die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf nicht überschritten werden.



Bestehende, zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Bäume, s. Punkt 3.2.7



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



Private Verkehrsfläche, Erschließungsstraße mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit



Maßangabe in Meter

Weitere Festsetzungen:

3. Gestaltung im beplanten Gebiet
- 3.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
- 3.2.3 Dachaufbauten, Giebel und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

Für die beiden südlichen Wohnhäuser einer Teilfläche der Flur-Nr. 362 ist ein zum Hauptdach profilgleicher Quergiebel bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudebreite zulässig.

Der First ist zwingend über die längere Gebäudeseite zu legen. Dächer sind als gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-25° zu erstellen.

- 3.2.10 ...Als Belag für diese Zufahrten und Stellplätze werden gegliederte, wasserdurchlässige Pflasterflächen empfohlen. sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (z.B. Porenpflaster), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige und bevorzugt begrünende Beläge zu verwenden.

Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig.

3.2.16 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§19 Abs. 1 Nr. 4 BauGb)

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 7. August 2018.

Abweichend zur Anlage zur § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind i.V. m. Art. 81 BayBO für jede Wohneinheit WE mindestens 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

HINWEISE

181/5 Flurnummer



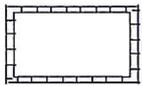
Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



Vorgeschlagener Baukörper



Abgrenzung rechtskräftiger Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 55 „Schäfererweg“



Abgrenzung rechtskräftiger Geltungsbereich



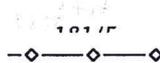
Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“



Vorschlag für Grundstücksteilung



Abzubrechender Bestand



Hauptversorgungsleitung unterirdisch

Regenwasser- behandlung

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, soweit möglich, im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBI Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" (All MBI Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere

Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können kostenlos unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

**Regenwasser-
nutzung**

Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

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 FGSV, 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.

Feldkirchen- Westerham, den 13.10.2020.....



.....
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister



.....
Stefan Rossteuscher, Architekt



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: 06. Oktober 2020

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“

Anlass der Planung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“ und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst eine Teilfläche der Flur- Nummer 326 der Gemarkung Höhenrain und eine Fläche von ca. 2000 m². Das Grundstück ist mit drei Nebengebäuden entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze geringfügig bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine geplante Grundstücksteilung in einen Nord- und einen Südteil mit je einem Einfamilienhaus vor.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 grundsätzlich einer Änderung der Bebauung auf der Flur-Nr. 362 zugestimmt. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll dem Grundstückseigentümer die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses zur generationenübergreifenden Bebauung innerhalb der Familie ermöglicht werden.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage mit einer Höhendifferenz von 5m von Nord nach Süd ist eine gesonderte Festsetzung der Kubatur der Gebäude nötig.

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes sollen vorgenommen werden:

- Erweiterung um ein Einfamilienhaus im südwestlichen Grundstücksbereich.
- Änderung der Grundstückszufahrt.
- Vergrößerung der festgesetzten Baugrenze für das nördliche Wohnhaus
- Veränderung der festgesetzten Baugrenze für das südöstliche Wohnhaus
- Erhöhung der baulichen Nutzung hinsichtlich Zahl der Vollgeschoße.
- Verschiebung einer Fläche für Garagen
- Abweichung von Punkt 3.2.3 Dachaufbauten.
- Ergänzung Punkt 3.2.16 Abweichende Festsetzung der notwendigen Stellplätze

Planungsgrundlagen

Die 11. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 55 "Schäfererweg" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

Änderung des Bebauungsplanes

1. Um die geplante Nachverdichtung planungsrechtlich zu sichern, wird die bisherige Grundstückszufahrt 6m weiter östlich neu festgesetzt.
2. Nördliche Grundstücksbereich:
 - Die bestehende Baugrenze für das nördliche Wohnhaus wird allseitig um 2m vergrößert und nach Norden verschoben.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird von I-D auf II+D mit einer mittleren talseitigen Wandhöhe von 6,50m erhöht
 - Die festgesetzte Fläche für die Garage im Nordteil des Grundstücks wird an die westliche Grundstücksgrenze verschoben.
3. Südlicher Grundstücksbereich:
 - Die bestehende Baugrenze für das südöstliche Wohnhaus wird in Nord-Süd Richtung um 2m vergrößert, in Ost-West Richtung um 2m reduziert und nach Osten verschoben.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird von I-D auf II+D mit einer mittleren talseitigen Wandhöhe von 6,50m erhöht
 - Im südwestlichen Grundstücksbereich wird eine zusätzliche Baugrenze für ein weiteres Einfamilienhaus festgesetzt.
4. Abweichend von Punkt 3.2.3 werden für die beiden südlichen Wohnhäuser Dachaufbauten in Form eines dem Hauptdach untergeordneten Quergiebels zugelassen.
5. Ergänzende Festsetzung zu Gestaltung im beplanten Gebiet Punkt 3.2.16 Abweichend zur Anlage zur § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind i.V. m. Art. 81 BayBO für jede Wohneinheit WE mindestens 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Durch die Verschiebung und Erweiterung der Baugrenzen werden die abstandsflächenrechtlich erheblichen Belange nicht negativ berührt.

Ziel und Zweck der Planung

Die Änderungen sind im Hinblick auf den Städtebau unbedenklich. Eine Nachverdichtung zum Zweck der Flächenschonung im Außenbereich ist politisch gewünscht und im Gemeindebereich ein häufig verwendetes Mittel zur Wohnraumgewinnung.

Der Gedanke einer zukünftigen Nachverdichtung ist positiv zu bewerten und wird von der Gemeinde unterstützt.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft laut dem Flächennutzungsplan ein Leitungsnetz Versorgung, Fernleitung (Hochdruck für Öl und Gas), unterirdisch, z. T. mit Schutzzone

Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Feldkirchen- Westerham, den 13.10.2020



.....
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister



.....
Stefan Rossteuscher, Architekt