

LAGEPLAN M 1 : 1.000



Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 1 Abs. 8 sowie § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die 8. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 8. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen".
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO.  
 Zulässige Grundfläche GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 180 m².  
 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 5,80 m.  
 Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG, z.B. 534,65 m ü. NN.  
 Höhenbezugspunkt für OK.FFB.GA, z.B. 533,32 m ü. NN.
- Stellung der baulichen Anlagen**  
 Vorgeschriebene Firstrichtung.
- Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports**  
 Flächen für Garagen, Carports und Lagerräume.
- Festsetzungen zur Grünordnung**  
 Private Grünflächen, extensiv genutzt.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- |  |                                    |  |   |
|--|------------------------------------|--|---|
|  | Bestehende Haupt- und Nebengebäude |  | Vorgeschlagener Baukörper   |
|  | Bestehende Grundstücksgrenze       |  | Best. 110 kV-Leitung, Ltg.-Nr. J231 (Bayerwerk AG), mit Baubeschränkungszone (14,00 m) und Schutzzone (27,50 m) |
|  | Flurnummer, z.B. 113               |  | Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen (Standortvorschlag)  |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**  
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
  
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Angabe - der maximal zulässigen Grundfläche GR, - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.  
  
 Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet.  
 2.2 **Zulässige Grundfläche**  
 Die zulässige Grundfläche GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA bis zu 50 % überschritten werden.  
 2.3 **Zulässige Wandhöhe**  
 Die zulässige Wandhöhe WH für das Hauptgebäude wird planteilbezogen festgesetzt.  
  
 Die zulässige Wandhöhe für Garagen wird mit max. 5,10 m festgesetzt.  
  
 Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.  
 Skizze:  
  
 Die OK.FFB.EG bzw. OK.FFB.GA wird gebäudebezogen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage der OK.FFB.EG bzw. OK.FFB.GA sind aus Gründen des Hochwasserschutzes bis maximal 0,25 cm zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
  - Bauweise**  
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Gebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.  
  
 Untergeordnete Bauteile:  
 Balkone, Laubengänge mit Aussentritten dürfen die Baugrenzen an max. 2 Gebäudeseiten bis zur Tiefe von 1,50m über die ganze Hauslänge überschreiten.  
  
 Geschlossene Anbauten, z.B. Erker, Wintergärten sind nur in leichter, filigraner Bauweise zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen max. 1-seitig über der Hauslänge, bzw. -breite überschreiten.  
  
 Geschlossene Anbauten dürfen bis zur Tiefe des Dachüberstandes, jedoch nicht mehr als 1,50m erreichen. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig.  
  
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
 4.1 Je Wohngebäude werden max. 3 Wohnungen zugelassen.
  - Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**  
 5.1 **Nebenanlagen und sonstige Anlagen**  
 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebietscharakters dienen, sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen sind die unter den Ziffn. A 5 bzw. C 7.4 genannten Flächen.  
 5.2 **Garagen und Carports**  
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.  
 5.3 **Lagerräume**  
 Lagerräume sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.  
 5.4 **Stellplätze**  
 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Ausgenommen sind die unter den Ziffn. A 5 bzw. C 7.4 genannten Flächen.  
  
 Die anzulegenden Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten müssen aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Als mögliche Befestigung sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. zu verwenden.  
 5.5 **Anzahl der Stellplätze**  
 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 07.08.2018.  
  
 Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohnung 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

6.0 Gestalterische Festsetzungen

- Höhenlage der Gebäude**  
 Die textliche Festsetzung unter Ziff. C 2.3 ersetzt die Festsetzung des Urplans.
- Dachform, Dachneigung**  
 Für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben, Dachneigung 22° - 25°.
- Dacheindeckung**  
 Die Dacheindeckung ist als harte Bedachung auszuführen. Naturrote Ziegel, bzw. Dachsteine  
 Für Untergeordnete Bauteile, z.B. Eigangsüberdachungen, Erker, Wintergärten sind Überdachungen in Metall oder Glas zulässig.
- Aufschüttungen und Abrabungen**  
 Entlang den Straßen ist das Gelände auf die jeweilige Höhe der Straße anzugleichen. An den Gebäuden ist das Gelände auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG anzugleichen. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen zu modellieren.
- Festsetzungen zur Grünordnung**  
  - Mindestpflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume**  
 Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Davon ist mind. 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße zu pflanzen.
  - Maximale Aufwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern**  
 Die maximale Aufwuchshöhe von 11,00 m ist zulässig, zu einer absoluten Höhe über NN von 545,00 m.  
 Die maximale Aufwuchshöhe ist mit der Bayernwerk Netz abzustimmen.
  - Gehölzpflanzungen**  
 Alle Pflanzungen sind aus klimagerichten, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.  
 Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.
  - Private Grünflächen, extensiv genutzt**  
 Die, entsprechend Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen sind extensiv zu pflegen.  
 - maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni,  
 - Genereller Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,  
 - Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

- |   |  |
|---|--|
| Boden-<br>denkmäler                               | Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.   |
| Schutz von<br>Gehölzen                            | Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauphase, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV. |
| Hochwasser-<br>schutz                             | Vorsorglich wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.  |
| Leitungen und<br>Kanäle                           | 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 unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.  |
| TK-Linien   | Die bestehenden TK-Linien in der Goldbachstraße und im Seehamer Weg dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Der Bauherr hat vor Beginn der Bauarbeiten einen aktuellen Spartenplan der Telekom einzuholen und zu beachten.  |
| Freiflächen-<br>gestaltung                        | Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungspfad für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen. Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen neu errichteten oder erweiterten Gebäude herzustellen.                            |
| Schutzstreifen<br>Freileitung                     | Innerhalb des Schutzstreifens sind die Bebauung und die Wuchshöhe von Bäumen zum Schutz der Freileitung eingeschränkt. Es ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Abstände nach DIN EN 50341-1 zur Freihaltung eingehalten werden.   |
| Bauanträge  | Hinsichtlich der in den angegebenen Baubeschränkungszonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Jegliche Bauanträge, auch im Genehmigungsverfahren eingereichte Anträge, sind vor Genehmigung der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.   |
| Sicherheits-<br>hinweise<br>Leitungstrassen       | Von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH wurde mit Schreiben vom 17.03.2020 mit dem Zeichen BAGE-DNLL/AM ID 22284 Stellungnahme bzgl. der Sicherheitshinweise zur bestehenden 110-kV-Freileitung genommen. Diese sind Bestandteil des Bauleitplans und den Bauwerkern auszuhändigen.  |
| Vorbeugender<br>und<br>abwehrender<br>Brandschutz | Die Vorgaben und Richtlinien zum vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz der Bayerischen Bauordnung BayBO und des Bayerischen Feuerwehrgesetzes BayFWG u.ä., zum Beispiel Zugänglichkeit zum Objekt, Flächen für die Feuerwehr und Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle, sind zu beachten.  |
| DIN- und<br>sonstige<br>Vorschriften              | Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumart der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.  |

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Februar 2020; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 07.04.2020 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen" beschlossen.  
  
 Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2020 bis 05.05.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2020 bis 05.05.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.05.2020 die 8. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Mai 2020 als Satzung beschlossen.  
 Feldkirchen-Westerham, den 19.05.2020  
  
 Hans Schaberl  
 (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
 Feldkirchen-Westerham, den 02.06.2020  
  
 Hans Schaberl  
 (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der 8. Bebauungsplanänderung wurde am 17.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
  
 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.  
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
 Feldkirchen-Westerham, den 17.06.2020  
  
 Hans Schaberl  
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM  
 Gemarkung Vagen



8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen"

mit integrierter Grünordnung

Fassung: Entwurf März 2020  
 Planfassung zur Bekanntmachung Mai 2020

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung:   
  
 PLG Planungsguppe Strasser  
 Kufsteiner Str. 87  
 1. OG - Ost  
 83022 Rosenheim  
 Format 765 / 480  
 Tel: 08031 / 30 425 -10  
 rosenheim@plg-strasser.de  
 RU/SHI  
 BV 20805