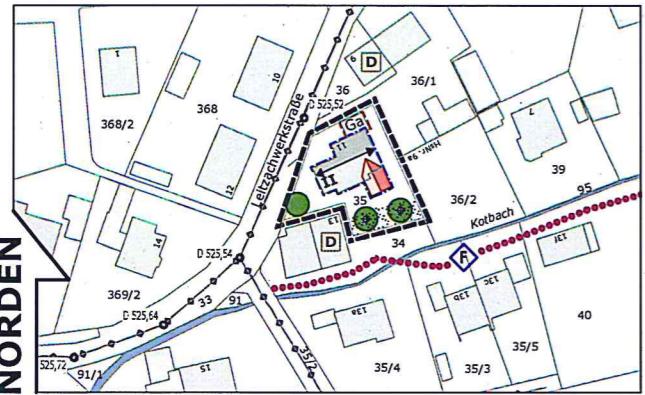


LAGEPLAN M 1 : 1.000



Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" (rechtskräftig seit 25.11.1998).

Diese 16. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plan Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße". Die Festsetzungen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 16. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße".

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO.
 Zwingend vorgeschriebene Hauptförderrichtung baulicher Anlagen entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen.

4. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Ga Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports.

5. Festsetzungen zur Grünordnung

Ortsbildprägende Hausgärten und Obstwiesen
 Laub- / Obstbaum Bestand
 Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv m B STU 12-14.

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|--|---|
| Bestehende Grundstücksgrenze | Baubestand, mit Darstellung der Dachlandschaft |
| 35 Flurnummer, z.B. 35 | Vorschlagener Baukörper |
| Vorhandene Leitungstrasse, unterirdisch | Baudenkmal nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern |
| D 525,54 Kanal- / Schachtdeckel Bestand, mit Angabe der Höhenlage [m ü. NN], z.B. 525,54 m ü. NN | Fließgewässer Bestand |
| | Fußweg |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

- 1.2 Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Verbräuermärkte,
- Lebensmittel-Einkaufzentren,
- Einzelhandelsbetriebe,
- KFZ-Handel und -Reparaturwerkstätten,
- die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird im Dorfgebiet MD auf GRZ 0,6 begrenzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag.

Es gilt:

Bis zu zwei Vollgeschossen (II): Zulässige Wandhöhe WH als Höchstmaß 6,20 m

Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über dem Fahrbaunrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente, wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer etc. und Terrassen bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports

Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3 Zahl der notwendigen 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 Abweichungen innerhalb des 60 m - Bereiches des Kotbaches unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5.1

Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 5 Wohnungen begrenzt.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Dachform

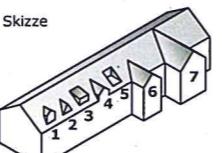
Als Dachform sind für Hauptgebäude gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First zulässig. Flachdächer sind nicht zugelassen.

6.2 Zulässige Dachneigung

- für Satteldächer: 20° bis 24°

Die Errichtung von Gaben und sonstigen Dacheufbauten sowie von Dachenschnitten ist nicht zugelassen (siehe auch Ziff. 1 bis 5 der folgenden Skizze "Bezeichnungen am Dach").

Quergiebel (Risalit) oder Kreuzgiebel (Risalit) sind je Gebäude einmalig zugelassen (Ziff. 6 und 7 der folgenden Skizze). Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.



7. Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Gehölzbestand

Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Zahl zu ersetzen. Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

7.2 Gehölzpflanzungen

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimagerechten 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.

7.3 Baumstandorte

Standorte für Baumpflanzungen werden für das Grundstück entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

8. Festsetzungen zum Artenschutz

8.1

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäude Teilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwiefern bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerleiteröffnung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasserleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Nähebereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Baudenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzulegen.

Gefahren durch Wasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sollten daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserundurchlässig und ggf. auftriebs sicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lüftschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserundurchlässig und ggf. auftriebsicher auszuführen. Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Wasserrechtliche Genehmigung

Vorhören innerhalb des 60 m - Bereiches des Kotbaches unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Schutz von Gehölzen

Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen 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, 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.

Immissionen / Emissionen

Die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Auch das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

DIN- und sonstige Vorschriften