



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Entwurf März 2022
redaktionell ergänzt: Oktober 2022

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“

Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13b (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) 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. 69 "Aschbach/Altenburg" auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge wurde übernommen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“


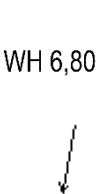
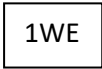

— — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)




Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Maximale Zahl der Vollgeschosse
- 2.2  Maximale Wandhöhe in Metern.
Gemessen wird von natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
Messpunkt für die Wandhöhe
- 2.3 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- 2.4  Maximale Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude, z. B. max.1
- 2.5  Umgrenzung von Flächen für Garagen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Carport


3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze nach §23 Abs. 3 BauNVO
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.3 **a** **abweichende Bauweise; offene Bauweise jedoch:**
- zwischen Flur-Nr. 326/2 und 326/1 ohne Grenzabstand nach Süden und Westen
- zwischen Flur-Nr. 326/3 und 326/1 ohne Grenzabstand

4.0 Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


- 4.5  private, extensiv zu nutzende Wiesenfläche
- 4.6  neu zu pflanzende Bäume, Stammdurchmesser 12-14cm

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.3  Privater Erschließungsweg mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht gem. BayBO Art. 5 (2)

7.0 Sonstige Planzeichen

- 7.3  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

- 7.4  **Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)**
Maßnahme: verstärkte Dachkonstruktion gegen Baumwurf

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 ... Für neu zu errichtende Wohnhäuser gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Der Baukörper

Häuser dürfen als Winkelbau errichtet werden, wenn dies der baulichen Sicherung gegen Naturgewalten dient.

3.2 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Eingangs-Geschoßfußbodens OK FFB über dem nächstgelegenen bergseitigen Höhenbezugspunkt darf vor der Hauseingangstür 0,40m nicht überschreiten.

3.3 Das Dach

Dächer sind als gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 23°-28° zu erstellen.

Korrespondierende und aneinandergebaute Dachflächen dürfen auch als Flachdach errichtet werden, wenn diese dem Hauptbaukörper im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sind.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf den Dächern zugelassen.

4. Freiflächen und Grünordnung

4.6 Geländeveränderungen

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs ist talseitig in geringem Umfang zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

5.2 Der Bestandsschutz der vorhandenen und genehmigten Bauten und deren Nutzungen bleiben von den teilweise neuen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung unberührt. Bei wesentlicher Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung dieser Anlagen sind die Festsetzungen zu beachten.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

181/5 Flurnummer



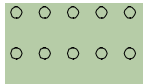
Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



vorgeschlagener Baukörper



Flächen für Wald nachrichtlich übernommen

D HINWEISE DURCH TEXT

Stellplätze, Fahrradabstellplätze

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

Wasserwirtschaft/Grundwasser

Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt Rosenheim eine entsprechende Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayr. Wassergesetz (BayWG) bzw. §8 WHG einzuholen.

Regenwasserbehandlung

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) durch Mulden- oder Rigolensysteme 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 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter: https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV154851/true> abgerufen werden. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Anwendung bei der Regenwasserbewirtschaftung in Bayern" empfohlen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Schutz vor Starkniederschlagsereignissen

Zum Schutz vor Extremereignissen und Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen ist das neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Abwasser

Abwässer, die unterhalb der Rückstauenebene (bestehende Straßenoberkante) anfallen, sind durch automatisch wirkende Abwasserhebeanlagen oder unter bestimmten Voraussetzungen durch Rückstauverschlüsse gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation zu sichern.

Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

grünordnerische Empfehlungen

Es wird empfohlen, beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z.B. Öle, Benzin) soll stets sorgfältig erfolgen.

Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist in den geplanten Pflanzflächen unerwünscht, da sie Grundwasser und Boden belasten. Es wird empfohlen ausschließlich auf organische Düngemittel und -methoden (z.B. Zufuhr von Nährstoffen über die Kompostverwendung) zurückzugreifen und Schädlinge mit natürlichen Mitteln zu begegnen.

Geplante Baum-

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungs-

Pflanzungen	gesellschaft 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.
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.
Baumwurfgefahr	Die Beurteilung einer potentiellen Baumwurfgefahr, ein unter Umständen vertraglich/dinglich abzusichernder Haftungsverzicht sowie die Erteilung eventueller Auflagen sind einem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
Brandschutz (Abwehrend)	Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 BayFwG sind der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen gemeindliche Pflichtaufgaben. Der notwendige Löschwasserbedarf, der Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle zu den Objekten sowie die Zugänglichkeit der geplanten Objekte ist zu beachten. Notwendige Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen. Nach Art 5 (1) Satz 1 BayBO ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ist zu berücksichtigen.
Beweissicherung	Einwirkungen auf die Nachbarbebauung und die benachbarten Straßen sind aufgrund des Baustellenverkehrs und wegen der Erdbauarbeiten (z.B. durch Verdichtungsgeräte) nicht auszuschließen. Es werden deshalb Beweissicherungen des Ist-Zustandes empfohlen.

Feldkirchen- Westerham, den

.....
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....
WerkStadt Architekten PartGmbH
Architekten Innenarchitekt Stadtplaner
Detter, Kriesche-Pongratz, Ranner-Grimm