



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bad Feilnbach erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BNatSchG).

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

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70 "Ortskern Bad Feilnbach" (10.03.2017).

Die Festsetzungen durch Planzeichen 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 Bebauungsplans auch für diese 1. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, **ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.**

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Ortskern Bad Feilnbach"
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Öffentliche Verwaltung
 Zweckbestimmung: Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung**
 Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²], z.B. 1.000 m²
 Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), mit Flächenangabe [m²], z.B. 1.150 m²
 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 8,00 m gemessen von OK.FFB.EG bis Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand
 Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü. NHN], als Höchstmaß, z.B. 517,00 m ü. NHN
 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 11,00 m, gemessen von OK.FFB.UG bis Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand
 Höhenbezug für OK.FFB.UG [m ü. NHN], als Höchstmaß, z.B. 520,50 m ü. NHN
 Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung.
Die Abgrenzung bezieht sich auf die zulässige Zweckbestimmung der Flächen für Gemeinbedarf bzw. das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung: Wandhöhe WH / Höhenlage der Gebäude.

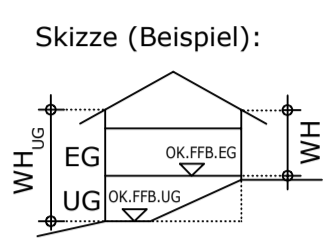
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird sowie deren Ein- und Ausfahrten
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
- Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Dorfplatz
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Bürgerpark
 Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert
 Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen

B HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Bestehende Haupt- und Nebengebäude | | Erschließung Bestand, i. T. nicht eingemessen |
| | Bestehende Grundstücksgrenze | | Umgrenzung vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Kennzeichnung © 2022 LfU |
| | Flurnummer, z.B. 551 | | Baudenkmal nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern © 2022 BLfD |
| | Öffentliche Verkehrsfläche - Straße außerhalb des Planungsgebiets | | Laub- / Obstbaum Bestand, außerhalb des Planungsgebiets, Lage angenähert |
| | Baufeld / Bauraum einschl. Bezeichnung, z.B. Baufeld / Bau- raum A | | Bushaltestelle |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Maß der baulichen Nutzung**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch Festsetzung
 - der maximal zulässige Grundfläche GR und
 - der maximal zulässige Wandhöhe WH
 - Grundfläche GR**
 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.
 Für Teile baulicher Anlagen, hier: bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), wird die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO planteilbezogen festgesetzt.
 - Wandhöhe WH**
 Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bzw. der Oberkante Fertigfußboden Hanggeschöß OK.FFB.UG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.
 - Höhenlage der Gebäude**
 Die Höhenlage der OK.FFB.EG bzw. der OK.FFB.UG wird bestandsbezogen entsprechend Planeintrag in m ü.NHN festgelegt.
 Von der festgesetzten Höhenlage der Gebäude darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
 Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen durch Anbauelemente und Gebäudeteile, 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.
 Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen an einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 3,50 m überschritten werden.
 Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen für das Baufeld die Baugrenzen durch Dachüberstände um bis zu 2 m überschritten werden.
- Flächen für technische Aufbauten, Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 - Technische Aufbauten**
 Die Errichtung technisch notwendiger, nicht zum Aufenthalt vorgesehener Bauten, wie z. B. Entlüftungsschächte der Tiefgarage, sind im Planungsgebiet bis zu einer Grundfläche von höchstens 6 m² und einem umbauten Raum von maximal 15 m³ auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
 - Nebenanlagen**
 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ist im Planungsgebiet allgemein zulässig. Ausgenommen sind die entsprechend Planzeichen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Dorfplatz
 Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter (Mülltonnen und -container) sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.
 - Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**
 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist ausschließlich auf den entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig. Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Dorfplatz ist die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig.
 Nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material, z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.



- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Bürgerpark**
 Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung: Bürgerpark ist die Anlage von Erschließungswegen und die Errichtung zweckentsprechender, untergeordneter baulicher Anlagen allgemein zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Geländerveränderungen / Stützmauern**
 Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) zum natürlichen Gelände sind mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig. Höhenränge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrüntem Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
 Im östlichen Randbereich des Dorfplatzes sind Stützmauern im Übergang zum angrenzenden Bürgerpark bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.
 Stützmauern sind in den Randbereichen des Planungsgebiets mindestens 1,0 m vor der Grundstücksgrenze anzuerorden.
 Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
 - Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern),
 - Zyklopen- und Quadermauerwerk,
 - Beton mit behandelter Oberfläche (gespitzt).
 Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungssteine sind nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein werden aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung empfohlen.
 Stützmauern sind allgemein dauerhaft zu begrünen oder mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen zu gestalten.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Berechnung der erforderlichen Abstandflächen**
 Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Fassung der Bayer. Bauordnung BayBO.
- Flächen für den ruhenden Verkehr**
 Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Feilnbach (13.11.2008) ist anzuwenden.
- 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 sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.
- Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete**
 Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung liegt das Planungsgebiet in Teilen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Jenbachs. Bei Einzelbauvorhaben im Bebauungsplan ist demnach eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 und 8 WHG zu beantragen.
- Artenschutz**
 Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände vom gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z.B. - Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
 - Die Entfernung von Höhenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
 - Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.
 Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BNatSchG zu berücksichtigen:
 - Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
 - Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
 - Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden. In Bezug auf lichtempfindliche Fledermausarten sind im Umgriff der geplanten Gebäude Beleuchtungsanlagen auf das Notwendigste zu reduzieren.
- Bau- / Bodendenkmale**
 Im Planungsgebiets befindet sich ein Baudenkmal (Denkmal Nr. D-1-87-129-8). Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmal / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 des Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist. Bodendenkmäle, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- DIN- und sonstige Vorschriften**
 Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumart der Gemeinde Bad Feilnbach zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand: Januar 2022
 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.
 Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Bad Feilnbach hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Ortskern Bad Feilnbach" beschlossen.
 Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bad Feilnbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Feilnbach, den

- Siegel -

Anton Wallner
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt
 Gemeinde Bad Feilnbach, den

- Siegel -

Anton Wallner
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.
 Der Bebauungsplan 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.

Gemeinde Bad Feilnbach, den

- Siegel -

Anton Wallner
(Erster Bürgermeister)

**GEMEINDE BAD FEILNBACH
 LANDKREIS ROSENHEIM**



**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70
 mit integriertem Grünordnungsplan**

"Ortskern Bad Feilnbach"

Flur Nr. 67/5 T, 551 T, Gemarkung Bad Feilnbach
 Flur Nr. 559 T, Gemarkung Wiechs

Gemeinde Bad Feilnbach, den

- Siegel -

Anton Wallner
(Erster Bürgermeister)

FASSUNG: Entwurf November 2022
 Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASTAB: M 1 : 500

Planung

plg Planungsgruppe Strasser
 Kufsteiner Str. 87
 83022 Rosenheim
 Tel: 08031 / 30 425 -10
 rosenheim@plg-strasser.de

Zweigstelle Rosenheim
 Format 950 / 585
 RU/Kai
 BV 22840