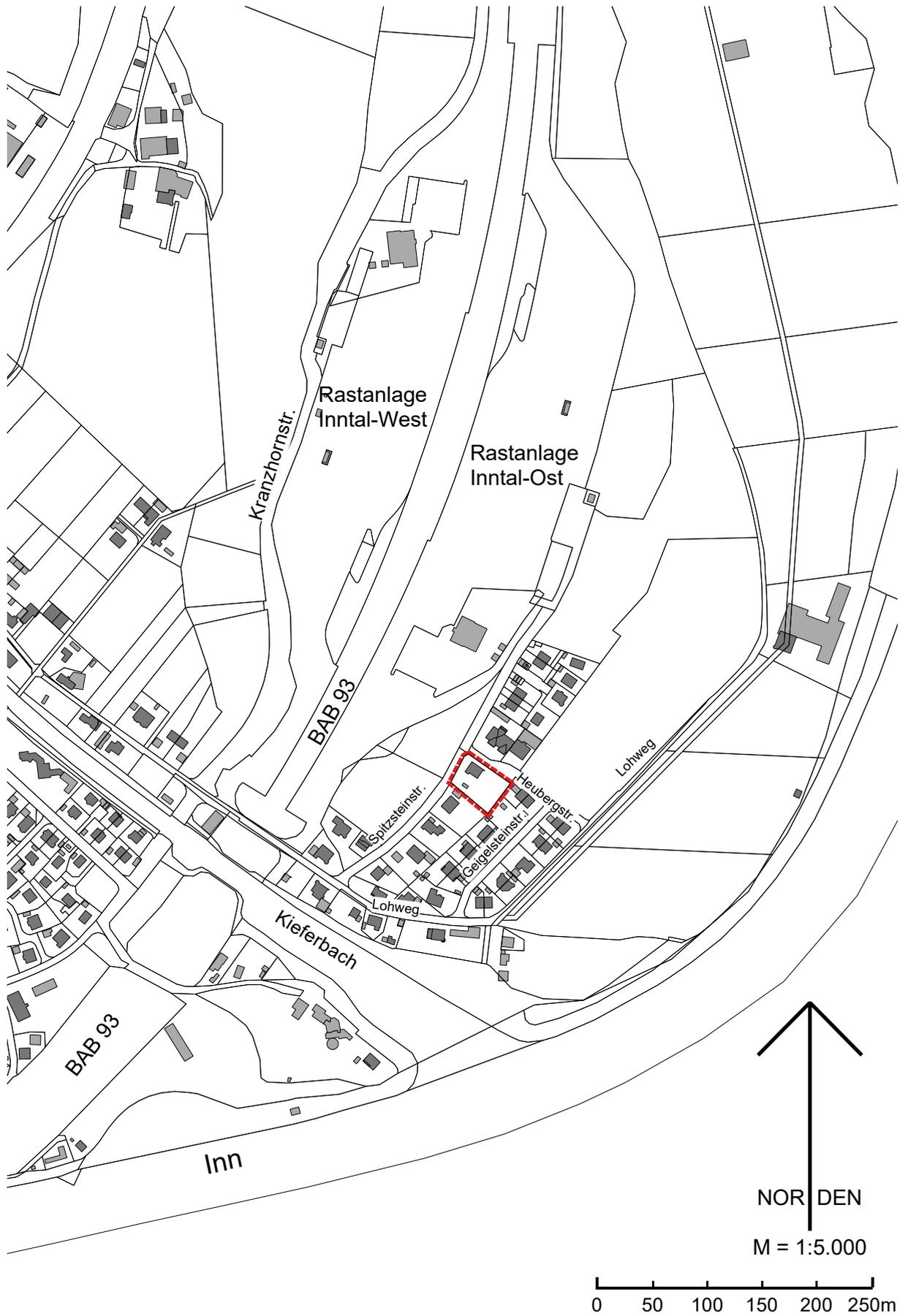


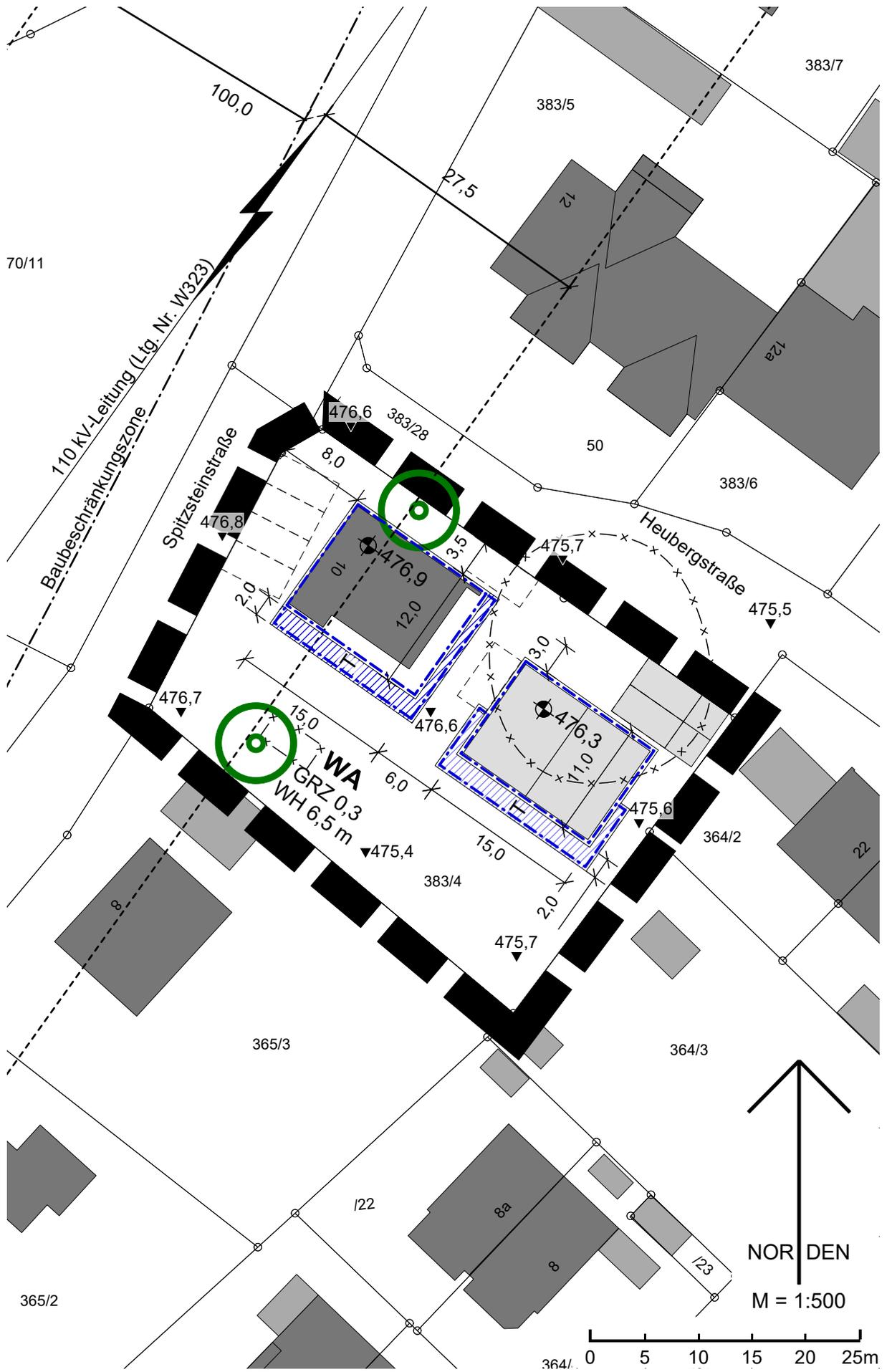
Gemeinde	Kiefersfelden Lkr. Rosenheim
Bebauungsplan	„Kieferer Wiesen“ 14. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold, Feuerstein QS: Goe
Aktenzeichen	KIE 2-10
Plandatum	17.04.2024

Satzung

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans „Kieferer Wiesen“, genehmigt am 01.09.1967, einschließlich dessen rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Ein Doppelhaus zählt dabei als ein Wohngebäude.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
*Anm.: bisher max. 0,3 (sonstige Nutzungen werden bei BauNVO 1962 nicht mitgerechnet)
mit GRZ von 0,3 ist der Bestand sowie die Planung (inkl. Terrassen) berücksichtigt.*

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

Anm.: mit einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 wird auch eine Teilung des Grundstücks ermöglicht

3.3  **476,3** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EG FFB), z.B. 476,3 m ü. NHN
Die Höhe des EG FFB darf maximal 10 cm unter oder über der angegebenen Höhenkote liegen.

3.4 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom EG FFB bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Anm.: bisher keine WH festgesetzt, dafür II Vollgeschosse maximal (WH Bestand: ca. 5,95 m; Planung: ca. 6,2 m)

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2  Baugrenze
Anm.: bisherige Baulinie nach Norden entfällt.

4.3  Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen und Balkone zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Offene Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 45 qm zulässig.
Anm.: NA bisher nur innerhalb Baugrenzen zulässig
Pool ca. 35 m² groß (Bestand, wird rückgebaut)
Verlängerung Carport für Müll etc. insgesamt 18 m² (geplant)

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

6.2 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.3 Hauptgebäude sind mit einfachen, rechteckigen Grundrissen zu errichten. Die Gebäudelänge von Hauptgebäuden muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen. Anbauten durch Garagen und Wintergärten sind zulässig.

6.4 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 22° bis 30°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig min. 0,6 m.

Anm.: bisher zulässig: DN 22-24°; Bestand: 26° (Spitzsteinstr. 12), 30° (Spitzsteinstr. 10); Planung: 28 / max. 30°
Anm Dachüberstand.: bisher nicht geregelt

6.5 Doppelhäuser und zusammengebaute Gebäude sind profilgleich mit gleicher Dachform und -neigung, ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

6.6 Für Garagen und Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
Anm.: Flachdach für Garagen ist bisher bereits festgesetzt, Begrünung bisher nicht

7 Grünordnung

- 7.1  zu pflanzender Baum
- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 7.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume und bestehende Bäume, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
Anm.: entspricht 5 Bäumen
- 7.3 Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 7.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 7.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Schottergärten und Kunstrasen sind nicht zulässig.
- 7.6 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- ## 8 Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen
- 8.1 Ergänzend zur örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen sind Einfriedungen sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.
- 8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,3 m zulässig. Bis zu einer Entfernung von 3,0 m um das Hauptgebäude sind Aufschüttungen bis zur Höhe des EG FFB zulässig. Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten.
- ## 9 Immissionsschutz
- Im Rahmen des Neu- oder Umbaus von Gebäuden sind folgende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz zu beachten:

Passive Schallschutzmaßnahmen

An allen Fassaden ist für zum Schlafen nutzbare Aufenthaltsräume zum Schutz vor Verkehrslärm der Einbau einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

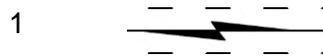
Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind nach der DIN 4109-1:2018 und DIN 4109-2:2018 auszubilden.

10 Bemaßung

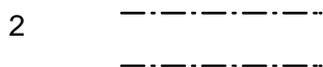


Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

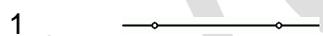


110-kV-Freileitung (Kufstein-) Landesgrenze – Landesgrenze (-Oberaudorf) (Ltg.Nr. W323, Bayernwerk Netz GmbH), einschl. Leitungsschutzzone beidseitig 27,50 m



Baubeschränkungszone der BAB 93

C Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



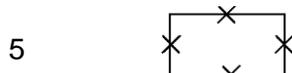
Flurstücksnummer, z.B. 383/4



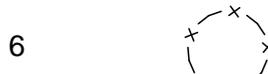
bestehende Bebauung



geplante Bebauung



abzubrechende Bebauung



entfernter Baum



geplante Stellplätze

- 8 475,4
 ▼
 Höhenpunkte, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 475,4 m ü. NN (gemäß Vermessung vom 22.08.2023 durch Ingenieurbüro Frank Störkel, Seebruck)
- 9 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Kiefersfelden in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 - Örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen
 - Örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten
- 10 Grünordnung
- 10.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 10.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 11 Artenschutz
- 11.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

11.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

12 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

13 Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends, nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Kiefersfelden, Rathausplatz 1, 83088 Kiefersfelden

15 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

16 Grund-, Hang- und Schichtwasser

Alle Bauvorhaben sind gegen Grund-, Hang- und Schichtwasser zu sichern. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser bzw. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen sichern muss. Zur Beschreibung der Grundwassersituation sind in der Regel Bohrungen und Erdaufschlüsse erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung beim Landratsamt Rosenheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstromes durch einen Baukörper (z. B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch ein hydrogeologisches Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden Grundwasserstand, zuzüglich eines geeigneten Sicherheitszuschlags, wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Kiefersfelden, den

.....
Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung hat in der Zeit vom 07.02.2024 bis 07.03.2024 stattgefunden.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
5. Die Gemeinde Kiefersfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 14. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kiefersfelden, den

(Siegel)

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Kiefersfelden, den

(Siegel)

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 14. Änderung des Bebauungsplans 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 14. Änderung des Bebauungsplans 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.

Kiefersfelden, den

(Siegel)

Hajo Gruber, Erster Bürgermeister