



Exposé

Ausschreibung zum Verkauf – Wohnbaugrundstück in Vagen

Neuburgstraße 9
83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)
– Landkreis Rosenheim –

Ansprechpartnerinnen

Stadtwerke München GmbH
Immobilien | Grundstücksentwicklung & Portfoliosteuerung
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München

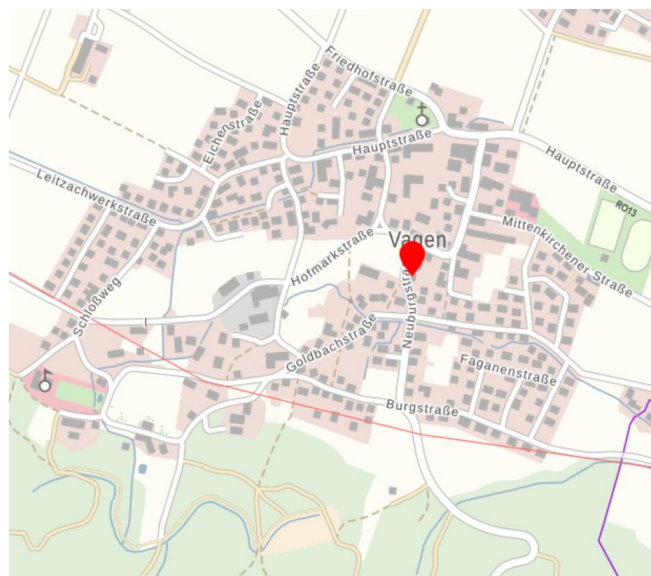
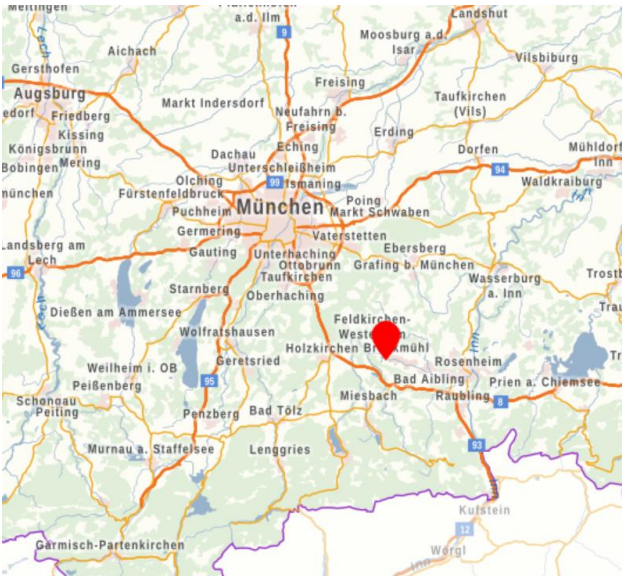
Ramona Graf
089 2361-2025
graf.ramona@swm.de
www.swm.de

Marianne Matthiesen
089 2361-2335
matthiesen.marianne@swm.de

Standort

Das Grundstück liegt im Ortskern von Vagen, einem Ortsteil der Gemeinde Feldkirchen-Westerham im Landkreis Rosenheim. Vagen befindet sich ca. 20 km westlich der Stadt Rosenheim und ca. 45 km südöstlich der Landeshauptstadt München. Die Erreichbarkeit per Pkw ist über die Autobahnausfahrten Irschenberg oder Weyarn der A 8 München-Salzburg gegeben. Von der Autobahn sind es ca. 10-15 Minuten Fahrtzeit über die Landstraßen bis man die idyllische Ortschaft im Mangfalltal erreicht.

Die Umgebung ist durch einen dörflichen Charakter und Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gärten geprägt. In der Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten und eine Grundschule. Vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten findet man in der näheren Umgebung, zum Beispiel: Seehamer See, Radwege oder Langlaufloipen.



Makrolage Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

Das angebotene Grundstück grenzt im Westen an die Neuburgstraße. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück steht ein Wohnhaus mit Garage, welche als Grenzanbau errichtet wurde. Östlich befindet sich ein Wohnhaus mit Garten. An der südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksgrenze sind eine Trafostation und ein Stromverteilerkasten vorhanden.



Mikrolage Flurstück Nr. 165/3, Gemarkung Vagen; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Objektbeschreibung

Grundstück

Bei dem Grundstück handelt es sich um das Flurstück Nr. 165/3, Gemarkung Vagen. Die Grundstücksgröße beläuft sich laut Grundbuchangaben auf 932 m². Die Außenflächen (Garten) im von der Straße abgewandten, rückwärtigen Grundstücksteil sind verwildert.

Bestehende Bebauung

Im westlichen Grundstücksteil an der Neuburgstraße befindet sich ein leerstehendes, zweistöckiges Wohnhaus mit Putzfassade (Bestandsgebäude). An der nördlichen Grundstücksgrenze hinter dem Hauptgebäude besteht ein z.T. auffälliges, unterkellertes Nebengebäude. Die Gebäude sind sanierungsbedürftig.

▶ Hauptgebäude

- Baujahr ca. 1910
- EG, OG und DG
- zwei leerstehende Wohneinheiten (ca. 63 m² und 72 m²) mit separaten Zugängen

▶ Nebengebäude

- Baujahr ca. 1926
- EG und UG
- Heizung/Öltank

Innenausbau / Ausstattung Wohngebäude

▶ 3-Zimmer-Wohnung im EG mit Wohnküche, Bad/WC, Flur und Abstellkammer unter der Treppe

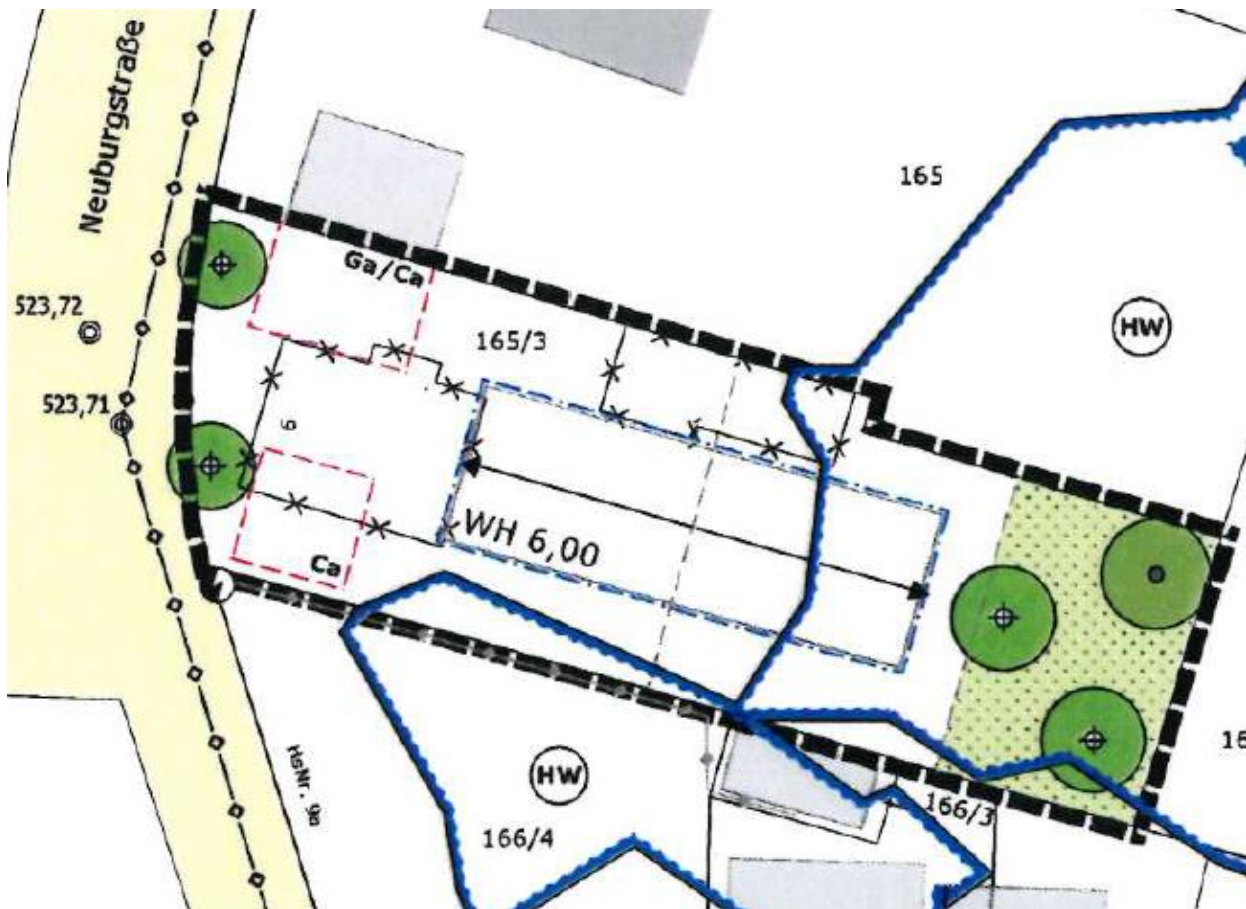
- Wohnfläche ca. 63,77 m²
- eigener Eingang auf Gebäuderückseite
- Ausstattung: Elektro-Speicherheizung, Warmwasserversorgung bisher über E-Boiler, PVC- und Dielenböden, ältere Füllungstüren, isolierverglaste Holzrahmenfenster, Bad mit teilverfliesen Wänden, Einbauwanne, Waschbecken und Toilette, einfache Elektroinstallation, Küchenanschlüsse für Herd und Spüle

▶ 3-Zimmer-Wohnung im OG mit Wohnküche, Bad/WC, Flur und Balkon (baufällig)

- Wohnfläche ca. 72,24 m²
- separater Hauseingang im EG (steile Treppe zum OG)
- Ausstattung: Kaminanschlüsse für Einzelofenheizung, Warmwasserversorgung bisher über E-Boiler, PVC-/Teppichböden, isolierverglaste Holzrahmenfenster, Bad mit teilverfliesen Wänden, Einbauwanne, Waschbecken und Toilette, einfache, unter Putz verlegte Elektroinstallation, Küchenanschlüsse für Herd und Spüle

Bauplanungsrechtliche Situation

Wohnbaugrundstück mit gültigem Bebauungsplan (letzte Änderung 2022)



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 77 Neuburgstraße, 3. Änderung vom 18. Mai 2022; Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Planung plg Planungsgruppe Strasser, Kartengrundlage/Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2021, Daten des Bayerischen Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG), Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Bestandsgebäude kann saniert werden oder alternativ eine Baurechtsmehrung auf dem Grundstück umgesetzt werden. Gemäß der vorstehend dargestellten 3. Änderung des Bebauungsplans vom 18. Mai 2022 ist sowohl die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit maximal vier Wohneinheiten als auch die Errichtung von zwei Doppelhaushälften bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

Der östliche Grundstücksteil befindet sich in einer Hochwassergefahrenfläche (HQ100, HQextrem), daher gilt es dies bei einem Neubau innerhalb des Baufeldes gemäß Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Flächenangebot

Flurstück Nr. 165/3, Gemarkung Vagen

Wohnbaugrundstück bebaut mit Wohngebäude und Nebengebäude	
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchbeschreibung	932 m ²
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Derzeitige Wohneinheiten im Bestandsgebäude	zwei
Mögliche Wohneinheiten gemäß o.g. Bebauungsplan	höchstens vier Wohneinheiten Doppelhaus: zwei Wohneinheiten je DHH Reihenhaus: eine Wohneinheit je Reihenhausteil
Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß	6,00 m

Weitere Informationen

- ▶ Erschließungssituation: erschlossen (Strom, Wasser, Abwasser); ggf. Anpassung bei Neubau erforderlich
- ▶ Das Objekt ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen.
- ▶ Sonstige Nutzungsverhältnisse:
 - Stromleitung der Nachbargarage verläuft im Nordwesten; die vorhandenen Hausanschlüsse (Strom) müssten vor Abbruch der Gebäude auf eigene Kosten stillgelegt werden; entsprechende Anträge sind unter www.swm.de zu finden.
 - weitere Stromleitung quert entlang südwestlicher Ecke zum Stromverteilerkasten
 - stillgelegte Wasserleitung zu Nachbarn verläuft entlang südlicher Grundstücksgrenze
 - auf südlich angrenzendem Grundstück befindet sich ein Trafo
 - Spartenpläne auf Anfrage
- ▶ Energieausweis vorhanden (s. Anhang)
- ▶ Grundbuchinformationen: Abteilung II und III lastenfrei

Bieterverfahren und Verkaufskonditionen

- ▶ Ein Besichtigungstermin wird im September angeboten (Sammeltermin); Teilnahme nur nach vorheriger Anmeldung (s. Anmeldeformular im Anhang). Weitere Besichtigungstermine können in Ausnahmefällen vor Erreichen der Abgabefrist für Angebote festgelegt werden.
- ▶ Schriftliche Angebote werden **bis zum 06.10.2024** erbeten (Angebotseingang). Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Angebot ohne Zusätze und Bedingungen ab und verwenden Sie das dem Exposé als Anlage beigefügte Formular „Kaufpreisgebot“.
- ▶ Mindestgebot: **750.000 EUR**
- ▶ Es wird um Abgabe eines Kaufpreisgebots gebeten. Angebote, welche unter dem Mindestgebot liegen, werden nicht berücksichtigt.
- ▶ Alternativ ist die Abgabe eines Tauschangebots möglich. Der angebotene Wert sollte dem Mindestgebot entsprechen. Geeignete Tauschflächen sind insb. für die SWM betrieblich nutzbare Flächen (z.B. für die Erzeugung im Rahmen der Energiewende) bevorzugt im Raum München.
- ▶ Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (insbesondere Notar- und Grundbuchgebühren, Steuern oder sonstige Abgaben und Erwerbsnebenkosten) trägt der*die Käufer*in.
- ▶ Mit der Abgabe eines Angebots besteht kein Anspruch auf Übereignung oder Abschluss eines Kaufvertrags. Die Stadtwerke München GmbH behält sich vor das Bieterverfahren jederzeit abubrechen, anzupassen oder zu verlängern. Ferner obliegt ihr die Entscheidung, ob abgegebene Gebote abgelehnt

bzw. angenommen werden oder als Verhandlungsgrundlage, ggf. auch im Rahmen weiterer Bieterunden, dienen sollen. Die Verkäuferin bestimmt die Verkaufsbedingungen und gibt den zu beurkundenden Kaufvertrag vor. Mit Angebotsabgabe besteht Einverständnis mit den hier dargestellten Verkaufskonditionen.

- ▶ Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Kaufvertrag. Das Grundstück wird verkauft wie es liegt und steht (Beschaffenheitsvereinbarung).
- ▶ Von der Verkäuferin wird keine Gewähr übernommen, dass der Verkaufsgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Käufers bzw. der Käuferin geeignet ist.
- ▶ Altlasten sind der Verkäuferin nicht bekannt. Von der Verkäuferin wird keine Gewähr für die Altlastenfreiheit des Grundstücks übernommen.
- ▶ Objektbezogene Versicherungen (z.B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind ggf. von dem*der Erwerber*in abzuschließen.
- ▶ Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.
- ▶ Mit Abgabe eines Angebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser allgemeinen Informationen ausdrücklich einverstanden zu sein. Bitte geben Sie an, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist (Vorlage einer Finanzierungsbestätigung spätestens 14 Tage nach Zuschlagserteilung im Bieterverfahren).

Impressionen

Außenansichten Wohngebäude

Bild-Nr. 1



Neuburgstr. Nr. 9

Bild-Nr. 2



Straßenansicht Wohngebäude

Bild-Nr. 3



Straßenansicht Wohngebäude

Bild-Nr. 4



Rückansicht Bestandsgebäude; Wohngebäude (links) mit Zugang Wohnung EG; Nebengebäude (rechts im Bild)

Bild-Nr. 5



Außenansicht Zugang Wohnung OG

Bild-Nr. 6



Außenansicht Balkon Wohnung OG
– **Betretungsverbot bei Besichtigung** –

Ansichten Nebengebäude

Bild-Nr. 7



Außenansicht Nebengebäude

Bild-Nr. 8



Innenansicht Nebenraum EG
Nebengebäude

Bild-Nr. 9



Innenansicht Nebengebäude
(Holzteil)

Bild-Nr. 10



Öltank Keller Nebengebäude

Wohnung EG

Bild-Nr. 11



Eingang Wohnung EG (rückwärtiger Gebäudeteil)

Bild-Nr. 12



Zimmer 1 Wohnung EG

Bild-Nr. 13



Badezimmer (inkl. Boiler) Wohnung EG

Bild-Nr. 14



Küche Wohnung EG

Bild-Nr. 15



Zimmer 2 Wohnung EG

Bild-Nr. 16



Zimmer 3 Wohnung EG

Bild-Nr. 17



Abstellraum unter Treppe Wohnung EG

Bild-Nr. 18



Sicherungskasten Wohnung EG

Bild-Nr. 19



Flur Wohnung EG

Wohnung OG

Bild-Nr. 20



Eingang zu Windfang Wohnung OG

Bild-Nr. 21



Eingangstür Wohnung OG

Bild-Nr. 22



Treppenaufgang
– **Sturzgefahr bei Besichtigung** –

Bild-Nr. 23



Zimmer 1 Wohnung OG

Bild-Nr. 24



Badezimmer Wohnung OG

Bild-Nr. 25



Boiler Badezimmer Wohnung OG

Bild-Nr. 26



Küche Wohnung OG

Bild-Nr. 27



Zimmer 2 (inkl. Kamin) Wohnung OG

Bild-Nr. 28



Zimmer 3 Wohnung OG

Bild-Nr. 29



Zimmer 3 Tür Wohnung OG

Bild-Nr. 30



Sicherungen+Zähler zu Wohnung OG

Bild-Nr. 31



Flur Wohnung OG

Bild-Nr. 32



Flur Wohnung OG (inkl. Balkonzugang)

Bild-Nr. 33



Balkon Wohnung OG
– **Betretungsverbot bei
Besichtigung** –

Bild-Nr. 34



Gartenansicht vom OG

Dachgeschoss

Bild-Nr. 35



Innenansicht DG

Bild-Nr. 36



Innenansicht DG

Bild-Nr. 37



Treppenabgang DG (von Wohnung OG)



Hinweis zur Datenverarbeitung:

Wir verarbeiten Ihre Kontaktdaten zur Durchführung und Abwicklung Ihres Anliegens. Verantwortlicher gem. Art. 4 Nr. 7 EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die Stadtwerke München GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München, datenschutz.stadtwerke@swm.de .

Rechtsgrundlage für diese Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b bzw. f DSGVO. Weitere Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten, insbesondere zu den Ihnen zustehenden Rechten, können Sie unter den oben genannten Kontaktdaten erfragen oder unserer Homepage entnehmen:

<https://www.swm.de/datenschutz/swm-gmbh>

Haftungshinweise:

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr im rechtlichen Sinne übernommen. Es handelt sich hier um eine unverbindliche Objektinformation, aus der kein Maklerauftrag o. Ä. abgeleitet werden kann. Die Stadtwerke München GmbH übernehmen keine Maklerprovision, Vermittlungsgebühren oder Ähnliches.

Die Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann gleichwohl keine Gewähr übernommen werden.

Die Objektinformation ist nur für den*die Empfänger*in bestimmt. Eine Weitergabe dieser Objektinformation darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadtwerke München GmbH erfolgen. Eine kommerzielle Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Hinweis zur Vor-Ort-Besichtigung: Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind im Haus und am Grundstück verschiedene Gefahrenstellen. Insbesondere mit Kindern ist hier Vorsicht geboten. Die Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr.

Anlagen

- I. Energieausweis
- II. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Neuburgstraße“
- III. Formular Anmeldung Vor-Ort-Besichtigung
- IV. Formular Kaufpreisgebot

Hinweis: Planunterlagen im Anhang sind nicht maßstabsgetreu

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: **21.05.2033**

Registriernummer: **BY-2023-004555345**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus	
Adresse	Neuburgstraße 9 83620 Feldkirchen-Westerham	
Gebäudeteil ²	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	1910	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1980 - 2000	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	153,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom (Sondertarif), Stückholz, Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix, Strom (Nachtstrom)	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

SWM Versorgungs GmbH
Daniel Kaßeckert, Energieberater HWK
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **22.05.2023**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

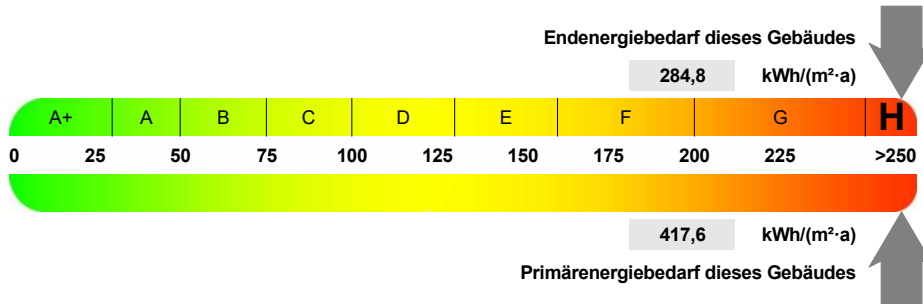
Registriernummer:

BY-2023-004555345

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 127,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 417,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 1,34 W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

284,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

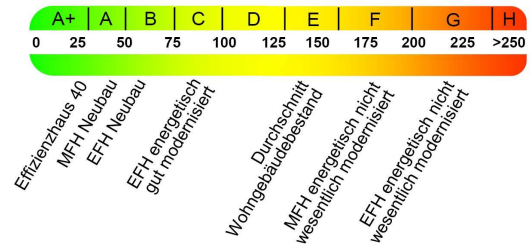
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

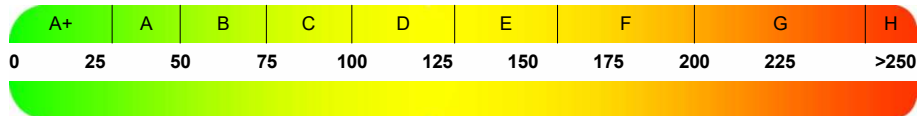
Registriernummer:

BY-2023-004555345

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



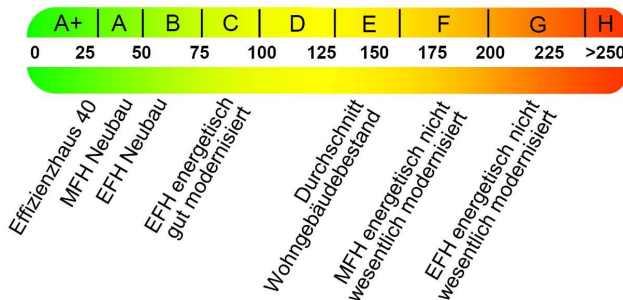
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2023-004555345

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	- Wärmedämmung mit 20 cm WLS 035 einbauen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	- Außendämmung mit 16 cm WLS 035 anbringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	- Wärmeschutzverglasung einbauen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Heizung	- Neue Zentralheizung mit Einbeziehung regenerativer Energien zur Wärmebedarfsdeckung von mindestens 65% einbauen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Warmwasser	- Neue zentrale Warmwasserbereitung über Zentralheizung einbauen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

SWM Versorgungs GmbH, Daniel Kaßeckert, Energieberater HWK
Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

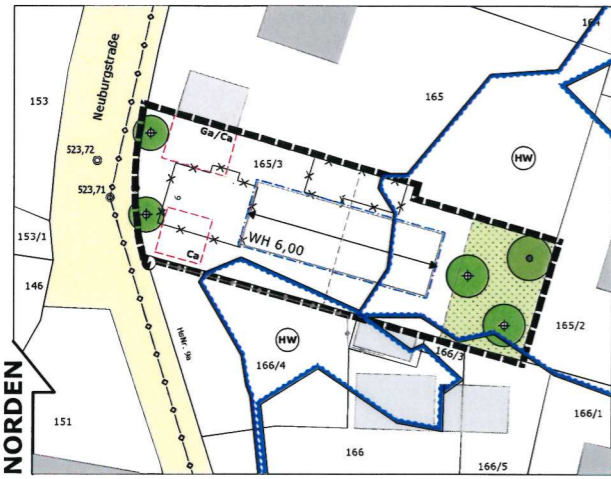
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

LAGEPLAN M 1 : 500



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. 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 BayNatSchG).

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.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 "Neuburgstraße" (05.05.2000). Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Neuburgstraße"
- Maß der baulichen Nutzung**
 WH 6,00 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Zweckbestimmung Garagen und Carports
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Zweckbestimmung Carports
 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert
 Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Laubbaum H 3xv, StU 18-20 cm, Obstbaum H 3xv, StU 14-16 cm
 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Baubestand zur Disposition
- Bebauungsvorschlag
- Elektrizität
- Umgrenzung Hochwassergefahrenfläche für HQ₁₀₀ nachrichtliche Übernahme
- 165/3 Flurnummer, z.B. 165/3
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Kanal, unterirdisch
- 20kV Leitung, unterirdisch, Lage angenähert
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Schachtdeckel Bestand mit Höhenangabe in m ü. NN, z.B. 523,71 m ü. NN

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ und die maximal zulässige Wandhöhe WH. Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.
 1.1 **Zulässige Grundfläche GRZ**
 Die Grundflächenzahl GRZ wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
 1.2 **Zulässige Wandhöhe**
 Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe [m] 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 0,40 m über dem Fahrbahnrand der angrenzenden Verkehrsfläche (Neuburgstraße) liegen. Bezugspunkt ist der Fahrbahnrand in Gebäudeachse.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 2.1 **Bauweise**
 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
 2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 2.3 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone und Vordächer bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
 2.4 Darüber hinaus darf die Baugrenze durch Terrassen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**
 3.1 **Flächen für Nebenanlagen**
 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ist bis zu einer Grundfläche von 15 m² auf den überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen ist die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 3.2 Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
 3.3 **Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.
 3.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.
 3.5 Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).
 3.6 Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.
 3.7 Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
 4. **Zulässige Zahl der Wohnungen**
 4.1 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf höchstens 4 Wohneinheiten festgesetzt. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig. Je Reihenhausteil ist eine Wohnung zulässig.
 5. **Gestalterische Festsetzungen**
 5.1 **An- und Nebengebäude**
 Doppelhaushälften und Hausgruppen sind profilgleich zu errichten. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.
 5.2 **Dachgestaltung**
 Für Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer zulässig.
 5.3 Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m. Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.
 6. **Festsetzungen zur Grünordnung**
 6.1 Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
 6.2 Alle Pflanzungen sind aus klima- und 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.

D HINWEISE DURCH TEXT

Berechnung der Abstandsflächentiefe
 Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.

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 Bodenschicht anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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 Landesamtes 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, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

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 Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Wasserrecht
 Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Goldbaches und unterliegt damit 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.

Das durch die Planung verminderte Retentionsvolumen ist durch eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen für anfallende Niederschlagsumfang-, funktions- und zeitlich auszugleichen. Eine Flächenversickerung durch Muldenversickerung wird empfohlen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die den Hochwasserabfluss behindern oder einen Rückstau in vorhandene Bebauung verursachen.

Bodendenkmale
 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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 Baum der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Leitungsstrassen
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

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 von 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 Ende Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen 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.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2021
 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 Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 13.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Neuburgstraße" beschlossen.
 Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.21 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2022 bis 05.04.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2022 bis 05.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 03.05.2022 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.02.2022 einschl. redaktioneller Änderungen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 04.05.2022

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 18.05.2022

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 18.05.2022

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
 LANDKREIS ROSENHEIM

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 mit integriertem Grünordnungsplan

"Neuburgstraße"
 Flur Nr. 165/3, Gemarkung Vagen

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 15.02.2022
 Planfassung f. Bekanntm. 09.05.2022

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 500

Planung
 Planungsgruppe Strasser
 Kufsteiner Str. 87 Tel: 08031 / 30 425 -10
 83022 Rosenheim rosenheim@plg-strasser.de
 Zweigstelle Rosenheim
 Format 765 / 560 RU/Kai/LH BV 21842

Anmeldung zur Vor-Ort-Besichtigung

Gerne per E-Mail oder alternativ per Post an:

graf.ramona@swm.de oder
matthiesen.marianne@swm.de

Stadtwerke München GmbH
Immobilien | Grundstücksentwicklung &
Portfoliosteuerung
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München

Teilnehmer*innenangaben

ggf. Firma _____
Name, Vorname _____
Telefon _____
E-Mail (optional) _____

Ich melde mich verbindlich für den folgenden Besichtigungstermin an:

Mi., 18.09.2024 (15:30-18:30 Uhr)

Anfahrt

Anschrift: **Neuburgstraße 9, 83620 Feldkirchen-Westerham**

Parkmöglichkeiten: Vor Ort bestehen keine ausreichenden Parkmöglichkeiten bei der Anreise mit dem Pkw. Wir bitten Sie daher nach Möglichkeit auf andere Verkehrsmittel auszuweichen.

Ort, Datum _____
Unterschrift(en) _____

Hinweis zur Datenverarbeitung:

Wir verarbeiten Ihre Kontaktdaten zur Durchführung und Abwicklung Ihres Anliegens. Verantwortlicher gem. Art. 4 Nr. 7 EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die Stadtwerke München GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München, datenschutz.stadtwerke@swm.de. Rechtsgrundlage für diese Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b bzw. f DSGVO. Weitere Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten, insbesondere zu den Ihnen zustehenden Rechten, können Sie unter den oben genannten Kontaktdaten erfragen oder unserer Homepage entnehmen: <https://www.swm.de/datenschutz/swm-gmbh>

Beteiligung am Bieterverfahren

Abgabefrist: 06.10.2024

per E-Mail oder per Post an:

graf.ramona@swm.de oder
matthiesen.marianne@swm.de

Stadtwerke München GmbH
Immobilien | Grundstücksentwicklung &
Portfoliosteuerung
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München

Bieter*innenangaben

ggf. Firma/Bietergemeinschaft _____

Name, Vorname (Hauptansprechpartner*in) _____

Straße, Hausnummer _____

PLZ, Ort _____

E-Mail _____

Telefon _____

- Die Bedingungen und Informationen aus dem Exposé inkl. Anlagen sind mir/uns bekannt. Ich hatte ausreichend Gelegenheit die Immobilie **Neuburgstraße 9, 83620 Feldkirchen-Westerham** in Augenschein zu nehmen.

Kaufpreisgebot

Ich/wir gebe(n) daher folgendes verbindliches Kaufpreisgebot (Mindestgebot: 750.000 EUR) für die Liegenschaft der Stadtwerke München GmbH ab

Wohnbaugrundstück Neuburgstr. 9, Vagen

Kaufpreisgebot [EUR] _____

Kaufpreisgebot [in Worten] _____

ggf. Tauschangebot _____
Angaben zu Art, Größe und Lage der Tauschfläche, inkl. Flurstücksnummer(n) & Gemarkung

Mit der Abgabe eines Angebots besteht kein Anspruch auf Übereignung oder Abschluss eines Kaufvertrags. Die Stadtwerke München GmbH behält sich vor das Bieterverfahren jederzeit abubrechen oder zu verlängern. Ferner obliegt ihr die Entscheidung, ob abgegebene Gebote abgelehnt bzw. angenommen werden oder als Verhandlungsgrundlage dienen sollen.

Ort, Datum _____

Unterschrift(en) _____

Hinweis zur Datenverarbeitung:

Wir verarbeiten Ihre Kontaktdaten zur Durchführung und Abwicklung Ihres Anliegens. Verantwortlicher gem. Art. 4 Nr. 7 EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die Stadtwerke München GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München, datenschutz.stadtwerke@swm.de. Rechtsgrundlage für diese Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b bzw. f DSGVO. Weitere Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten, insbesondere zu den Ihnen zustehenden Rechten, können Sie unter den oben genannten Kontaktdaten erfragen oder unserer Homepage entnehmen: <https://www.swm.de/datenschutz/swm-gmbh>