Amtsgericht Rosenheim
Geschäftszeichen:
801 K 31/24

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Renovierungsbedürftiges Reiheneckhaus, ca. 121 m² Wohnfläche,
Kampenwandstraße 27, 83620 Feldkirchen-Westerham,
Fl.-Nr. 2848/89, Gemarkung Vagen

Garage, Fl.-Nr. 2848/93, Gemarkung Vagen

1/3 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 2848/90, Gemarkung Vagen, Wegefläche

1/6 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 2851/1, Gemarkung Vagen, Garagenhof

Wertermittlungsstichtag 05.12.2024

Verkehrswert – Fl.-Nr. 2848/89, Wohnhausgrundstück:	**491.000,00 €**
Verkehrswert – Fl.-Nr. 2848/93, Garagengrundstück:	**15.000,00 €**
Verkehrswert – 1/3 MEA an Fl.-Nr. 2848/90, Wegefläche:	**10.000,00 €**
Verkehrswert – 1/6 MEA an Fl.-Nr. 2851/1, Garagenhof:	**10.000,00 €**

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

signiert von:
Michael Bär
am: 27.03.2025
mit:
digiSeal® by secrypt

Grassau, den 26.03.2025

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 6
1.1 Gegenstand der Bewertung 6
1.2 Auftraggeber 6
1.3 Zweck der Bewertung 6
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 6
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer 7
1.6 Grundbuchdaten 7
1.7 Baulastenverzeichnis 8
1.8 Unterlagen 8
1.9 Mieter 8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde 8
1.11 Marktsituation 9
2. LAGE 9
2.1 Standort und Umfeld 9
2.2 Verkehrsanbindung 10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen 11
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze 11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße 11
3.2 Erschließung 12
3.3 Baurechtliche Situation 13
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 14
3.5 Bruttogrundfläche / Wohnfläche 14
3.6 Denkmalschutz 15
3.7 Altlasten 15
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – FL.-NR. 2848/89 15
4.1 Grundrissgliederung 16
4.2 Rohbau / Konstruktion 17
4.3 Ausbau 17
4.4 Außenanlagen 21
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand 21
4.6 Befund 22

5. BESCHRIEB FL.-NR. 2848/93, GEMARKUNG VAGEN 23
6. BESCHRIEB FL.-NR. 2848/90, GEMARKUNG VAGEN 23
7. BESCHRIEB FL.-NR. 2851/1, GEMARKUNG VAGEN 23
8. BEURTEILUNG.....24
9. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 25
10. WERTERMITTLUNG.....26
10.1 Bodenwert.....26
10.2 Sachwert – Fl.-Nr. 2848/89, Wohnhausgrundstück 29
10.3 Sachwert – Fl.-Nr. 2848/93, Garagengrundstück.....34
11. VERKEHRSWERT 36

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.13
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Bebauungsplan Nr. 20	A8.1 – A8.3
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.4
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 37 Seiten, 10 Anlagen mit 35 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Renovierungsbedürftiges Reiheneckhaus, Kampenwandstraße 27, 83620 Feldkirchen-Westerham, Fl.-Nr. 2848/89, Gemarkung Vagen
	Garage, Fl.-Nr. 2848/93, Gemarkung Vagen
	1/3 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 2848/90, Gemarkung Vagen, Wegefläche
	1/6 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 2851/1, Gemarkung Vagen, Garagenhof
Grundstücksfläche:	462 m², Fl.-Nr. 2848/89 14 m², Fl.-Nr. 2848/93 67 m², Fl.-Nr. 2848/90 134 m², Fl.-Nr. 2851/1
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 26.08.2024
Bewertungsstichtag:	05.12.2024
Qualitätsstichtag:	05.12.2024
Baujahr:	ca. 1971
Brutto-Grundfläche:	ca. 250 m² - Wohnhaus ca. 14 m² - Garage
Vermietbare Wohnfläche:	ca. 121 m² - Wohnhaus
Kfz-Stellplätze:	Garage auf Fl.-Nr. 2848/93
Bodenwert:	rd. 427.000,00 € (Fl.-Nr. 2848/89 – Wohnhausgrundstück)
	rd. 13.000,00 € (Fl.-Nr. 2848/93 – Garagengrundstück)

Anteiliger Bodenwert:	rd. 10.000,00 € (1/3 MEA an Fl.-Nr. 2848/90 – Wegefläche)
	rd. 10.000,00 € (1/6 MEA an Fl.-Nr. 2851/1 – Garagenhof)
Sachwert:	rd. 491.000,00 € (Fl.-Nr. 2848/89 – Wohnhausgrundstück)
	rd. 15.000,00 € (Fl.-Nr. 2848/939 – Garagengrundstück)
Verkehrswert:	**491.000,00 €** **(Fl.-Nr. 2848/89 – Wohnhausgrundstück)**
	15.000,00 € **(Fl.-Nr. 2848/93 – Garagengrundstück)**
	10.000,00 € **(1/3 MEA an Fl.-Nr. 2848/90 – Wegefläche)**
	10.000,00 € **(1/6 MEA an Fl.-Nr. 2851/1 – Garagenhof)**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück in der Kampenwandstraße 27 in 83620 Feldkirchen-Westerham, Fl.-Nr. 2848/89, Gemarkung Vagen. Das Grundstück ist mit einem Reiheneckhaus bebaut.

Weiter ist Gegenstand der Bewertung das Grundstück Fl.-Nr. 2848/93, Gemarkung Vagen. Das Grundstück ist mit einer Garage bebaut.

Zudem ist der 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 2848/90, Gemarkung Vagen, zu bewerten. Es handelt sich um eine Wegefläche.

Weiter ist der 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 2851/1, Gemarkung Vagen, Gegenstand der Bewertung. Es handelt sich um einen Garagenhof.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 31/24, mit Schreiben vom 26.08.2024 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:
Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 05.12.2024, der Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 05.12.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Beim Ortstermin war weiter die Antragsgegnerin anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Von der Garage liegt kein Plan vor. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Erdgeschoss, das Obergeschoss, das Dachgeschoss und das Kellergeschoss des Wohnhauses sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen. Weiter wurden die Garage auf Fl.-Nr. 2848/93, der Garagenhof Fl.-Nr. 2851/1 und die Wegefläche Fl.-Nr. 2848/90, Gemarkung Vagen, besichtigt.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 26.08.2024 beigefügt:

- AG Bad Aibling, Grundbuch von Vagen, Blatt 1398

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung nicht relevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Bad Aibling, Grundbuch von Vagen
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Auskunft der Gemeinde Feldkirchen-Westerham
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Wohnhaus ist nach Angabe beim Ortstermin zum Bewertungsstichtag nicht vermietet. Das Wohnhaus ist nach Angabe auch nicht bewohnt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Straße 10, 83620 Feldkirchen-Westerham, Telefon 08063 / 9703-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham zum Bewertungsstichtag über ca. 11.000 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim hat ca. 257.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren mit Stand November 2024 ca. 4.310 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand November 2024 ca. 5,9 %.

Mikrolage

Die Bewertungsobjekte sind in der Kampenwandstraße gelegen. Die Kampenwandstraße ist eine Anliegerstraße, in beide Fahrtrichtungen befahrbar mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Einfamilienwohnhäusern in Form von Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen und teils

ausgebauten Dachgeschossen. Gegenüber der Hauseingangsseite ist eine Grünfläche mit Rasen, Sträuchern und Bäumen gegeben.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grundschulen, Mittelschule sowie Kindergärten usw. sind in Feldkirchen-Westerham vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den umliegenden Gemeinden, im ca. 8 km entfernten Bruckmühl, im ca. 15 km entfernten Bad Aibling bzw. im ca. 27 km entfernten Rosenheim.

2.2 Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Feldkirchen-Westerham ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 1,4 km in östlicher Richtung gelegen. Von den Bewertungsobjekten aus ist die Anschlussstelle Weyarn an die A8 München/Salzburg in südlicher Richtung nach ca. 7 km bzw. in einer Fahrzeit von ca. 8 Minuten erreicht. Von hier aus besteht die Möglichkeit mit dem Kraftfahrzeug in ca. 13 Minuten das ca. 25 km entfernt gelegene Autobahndreieck Inntal zu erreichen und hier die A93 Richtung Innsbruck/Kufstein zu befahren. Das ca. 44 km entfernte Zentrum von München ist über die A8 in ca. 45 Fahrminuten mit dem Kfz erreicht. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Abzw. Bahnhof ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 350 Meter gelegen. Hier verkehren zu sehr eingeschränkten Zeiten (1-2x täglich, nur wochentags) die Buslinien 276 und 277. Die Haltestelle Bahnhof Westerham ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 450 Meter gelegen. Hier besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Mit der Bayerischen Regiobahn ist der Bahnhof von Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 27-33 Minuten zu erreichen. Der Münchener Hauptbahnhof ist teilweise mit Umstieg in ca. 40-50 Minuten anfahrbar. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von München in ca. 71 km Entfernung. Dieser ist mit dem Kraftfahrzeug in einer Fahrzeit von ca. 50 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von Salzburg liegt in ca. 101 km Entfernung und ist in

ca. 65 Minuten anzufahren.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Gegenstand der Bewertung ist die Garage auf Fl.-Nr. 2848/93, Gemarkung Vagen. Weiter besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 2848/89, Gemarkung Vagen, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 462 m². Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 17,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 26 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 2848/93, Gemarkung Vagen, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 14 m². Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 2,60 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 5,20 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

Bei der Fl.-Nr. 2848/90, Gemarkung Vagen, handelt es sich um eine Wegefläche. Das Grundstück hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 67 m². Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 2,5 Meter, die mittlere Tiefe beträgt ca. 26,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

Bei der Fl.-Nr. 2851/1, Gemarkung Vagen, handelt es sich um einen Garagenhof. Das Grundstück hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 134 m². Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 8 Meter,

die mittlere Tiefe beträgt ca. 16,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Wohnhausgrundstück (Fl.-Nr. 2848/89) und zur Wegefläche (Fl.-Nr. 2848/90) ist über die Kampenwandstraße gesichert.
Die Zuwegung zum Garagenhof (Fl.-Nr. 2851/1) ist über die Von-Andrian-Straße gesichert.
Die Zufahrt zur Garage (Fl.-Nr. 2848/93) erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche und den Garagenhof (Fl.-Nr. 2851/1).

Das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 2848/89 verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 2848/89, Gemarkung Vagen, ist mit einem Reiheneckhaus bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 2848/88, Gemarkung Vagen, errichtet und grenzt an das sich dort befindliche Wohnhaus an.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2848/93, Gemarkung Vagen, ist mit einer Garage vollständig überbaut.

Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauungen genehmigt sind und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2848/90, Gemarkung Vagen, ist unbebaut, es handelt sich um eine Wegefläche.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2851/1, Gemarkung Vagen, ist unbebaut, es handelt sich um einen Garagenhof.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Feldkirchen-Westerham liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Straßenland“, rechtskräftig seit dem 16.06.2021. Dem Bebauungsplan bzw. der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist für das Wohnhausgrundstück eine Bebauung mit einer max. GRZ 0,4, einer max. Wandhöhe von 7,00 Meter bzw. 4,50 Meter, Satteldach mit einer Dachneigung von 23° bis 27° zu entnehmen. Für Doppel- und Reihenhäuser sind je Gebäude zwei Wohnungen zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet (WA).

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2848/89 ist ein Baufenster gegeben, welches eine größere Bebauung als die Bestandsbebauung zulässt. Der Bebauungsplan ist in Anlage beigefügt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham aus dem Jahr 2016 sind die Bewertungsgrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 2848/89, Gemarkung Vagen, ist mit einem Reiheneckhaus bebaut. Das Wohnhaus hat ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss und ein Kellergeschoss. Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist ca. 1971. Die Nutzung ist Wohnen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2848/93, Gemarkung Vagen, ist mit einer Garage vollständig überbaut.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2848/90, Gemarkung Vagen, ist unbebaut, es handelt sich um eine Wegefläche.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2851/1, Gemarkung Vagen, ist unbebaut, es handelt sich um einen Garagenhof.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind. Der Ausbau des Dachgeschosses wurde bisher nicht baurechtlich genehmigt, hierauf wurde im Gutachten bereits hingewiesen.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden den vorliegenden Flächenberechnungen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterial überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende

Genauigkeitsgrad ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 250 m²
Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt	ca. 14 m²
Die überschlägig ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 121 m²

3.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nrn. 2848/89, 2848/93, 2848/90 und 2851/1, je Gemarkung Vagen, keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht bzgl. Altlasten vor. Für die Grundstücke wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – FL.-NR. 2848/89

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend. Deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.
Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesich-

tigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1971;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert; soweit feststellbar sind die Kelleraußenwände aus Beton;
Fassade:	Die Fassade ist verputzt und gestrichen; an der Fassade sind mehrere Schäden am Oberputz vorhanden, zudem zeigt die Fassade in Teilbereichen ein Rissbild; im Sockelbereich sind ebenfalls Putzschäden vorhanden;
Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;
Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; die Dacheindeckung stammt vermutlich aus dem Baujahr; Dachflächenfenster;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech;
Decken:	Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Holzverbundfenster, vermutlich aus dem Baujahr; Fensterbänke innen aus Naturstein;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Holzfurnierte Türblätter mit gestrichenen Holzzargen; die Badtüre verfügt über ein Oberlicht; einfache Drückergarnituren;

Böden:	Linoleumfliesen bzw. Teppichböden; Sanitärräume gefliest; die Bodenbeläge sind schadhaft bzw. verschlissen;
Decken:	Verputzt und gestrichen; vereinzelt sind Haarrisse vorhanden;
Treppen/-haus:	Vom EG bis ins DG ist eine Treppe vorhanden, bestehend aus einer Holzkonstruktion mit Holztrittstufen; wandseitig ist ein Metallhandlauf vorhanden; Vom EG ins KG ist eine massive Treppe mit Kunststein-stufen vorhanden;
Sanitärausstattung:	Bad im OG mit Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Einhebelmischer und Brauseschlauch, Stand-WC mit Druckspüler; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; gestrichenes Holzverbundfenster; die Sanitärausstattung stammt aus dem Baujahr; Gäste-WC im EG mit Stand-WC und Druckspüler, Hand-waschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; Wand im Bereich des Waschbeckens als Fliesenspiegel gefliest; die Wände sind ansonsten verputzt und gestrichen; Fenster; Heizplatte mit Thermostatventil;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung unter Putz; abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter ist vor-handen; im erdgeschossigen Eingangsbereich ist der Stromzählerschrank mit den Schaltautomaten und dem FI-Schalter vorhanden; es sind hier zwei Stromzähler

gegeben; nach Angabe beim Ortstermin ist einer der Stromzähler für das DG;

Heizung/
Warmwasser: Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; Kessel Fabrikat Buderus; der Kessel stammt nach Angabe aus dem Baujahr; als Brenner ist ein MAN-Brenner gegeben, dieser ist aus dem Jahr ca. 1989; hinter einer Abmauerung sind zur Öllagerung zwei Stahltanks vorhanden;

Eingangsbereich: Der Zugang erfolgt über die Wegefläche Fl.-Nr. 2848/90; auf dem Grundstück ist ein kurzer asphaltierter Weg gegeben, weiter eine Stufe und ein Eingangspodest aus Waschbeton; die Hauseingangstüre ist ein Metallelement mit feststehendem Element sowie Haustüre, jeweils mit Drahtgitterglas; im feststehenden Element ist ein Briefkasten integriert; die Haustüre verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss;

Dachgeschoss: Im DG ist ein größerer Wohnraum vorhanden, dieser verfügt an Decke und Dachschräge über Gipskartonplatten, gespachtelt und gestrichen; die Wände sind verputzt mit altem Anstrich; am Boden sind Linoleumfliesen vorhanden, diese sind im Wesentlichen schadhaft; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; Dachflächenfenster (erneuert im Sommer 2024), zudem ein Giebelfenster als Holzverbundfenster (gestrichen); die Wände und Decken machen einen verschmutzten Eindruck, weiter war im Bereich des alten Dachflächenfensters ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden, hier sind noch die abgetrockneten Spuren an der Wand bzw. Verkleidung ersichtlich;

Weiter ist im Dachboden eine Abstellfläche vorhanden; hier Boden mit Estrich, ohne Oberbelag; Dachschrägen nicht gedämmt, es ist eine Art Unterspannbahn vorhanden; altes Dachflächenfenster aus Holz mit dünner Isolierglasscheibe;

Türen im DG als furnierte Türblätter mit einfachen Drückergarnituren und gestrichenen Holzzargen;

Keller: Der Keller verfügt über gestrichene Betonwände bzw. Kalksandsteinmauerwerk, unverputzt; am Boden ist ein Betonboden/Betonestrich vorhanden; Elektroausstattung auf Putz mit Schaltern, Lichtauslässen und Steckdosen; Kellertüren analog der Wohnraumtüren holzfurniert mit gestrichenen Holzzargen und einfachen Drückergarnituren; Kellerfenster zu Lichtschacht als Holzverbundfenster bzw. einfachverglastes Kellerfenster mit Metallrahmen und Mäusefanggitter;
In einem Kellerraum ist ein Ausgussbecken mit Wasserhahn vorhanden; soweit ersichtlich sind die Kelleraußenwände aus Beton;

Balkon: Im OG ist von einem Wohnraum aus ein Balkon begehbar; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte sowie ein Geländer mit massiver Brüstung bzw. seitliches Geländer aus Metallrahmen mit Holzverkleidung; die Balkonplatte ist stark vermoost und macht einen feuchten Eindruck; das Betongeländer ist ebenfalls stark verwittert; die seitlichen Holzverkleidungen der Geländer sind teils schadhaft;

4.4 Außenanlagen

Das Grundstück ist eingefriedet mittels Holzzaun bzw. Maschendrahtzaun. Weiter ist im Bereich der Grundstücksgrenze eine Hecke vorhanden. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher gegeben, zudem Pflanzbeete. Die Terrasse ist mit Waschbetongartenplatten befestigt, die Platten sind verschmutzt und stark vermoost. Weiter ist um das Wohnhaus ein gekiester Streifen vorhanden.

Im Bereich des Hauszugangs ist eine Betonmüllbox vorhanden, diese zeigt Betonschäden. Das Tor als verzinktes Stahltor ist gestrichen, hier ist die Farbe in großen Bereichen abgeblättert.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis für das Wohngebäude liegt nicht vor.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen dem Zeitpunkt des Baujahres. Verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

4.6 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Das Wohnhaus verfügt über einen großen Reparatur-/Instandhaltungsstau.
- Bodenbeläge sind schadhaft, die Wände sind verschmutzt. An den Wänden ist an mehreren Stellen Schimmel gegeben. Die Ausstattung sowie die Sanitärausstattung sind weitestgehend aus dem Baujahr und sind als alt zu beurteilen.
- An der Untersicht des Balkons ist ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden, ebenfalls zeigt die Betonbrüstung Schäden in Form von freiliegender Armierung und einer für die gesamten Platten vorhandenen Rissbildung.
- Der vorhandene Maschendrahtzaun ist schadhaft.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über einen unterdurchschnittlichen Zustand hinausgehen.

Der angeführte Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BESCHRIEB FL.-NR. 2848/93, GEMARKUNG VAGEN

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2851/93 ist eine Betonfertiggarage vorhanden. Fabrikat nicht bekannt. Die Garage verfügt über Licht- und Stromanschluss. Nach Angabe ist der Stromanschluss durch ein Kabel vom Wohnhaus gegeben, sodass der Strom über den Hauszähler abrechnet wird. Die Betonfertiggarage verfügt über ein mechanisch bedienbares Metallschwingtor. Die Garage ist gut anfahrbar.

6. BESCHRIEB FL.-NR. 2848/90, GEMARKUNG VAGEN

Bei der Fl.-Nr. 2848/90, Gemarkung Vagen, handelt sich um eine Wegefläche. Es besteht ein 1/3 Miteigentumsanteil.
Die Wegefläche Fl.-Nr. 2848/90 ist asphaltiert und dient als Zuwegung zu den angrenzenden Reihenhäusern.

7. BESCHRIEB FL.-NR. 2851/1, GEMARKUNG VAGEN

Bei der Fl.-Nr. 2851/1, Gemarkung Vagen, handelt sich um einen Garagenhof. Es besteht ein 1/6 Miteigentumsanteil.
Der Garagenhof Fl.-Nr. 2851/1 ist asphaltiert, die Asphaltfläche zeigt großflächige Schäden, d.h. hier ist der Asphalt ausgebrochen. Der Garagenhof Fl.-Nr. 2851/1 dient als Zufahrt zu den hier angrenzenden Garagen.

8. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche bis gute Lage in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Bauweise:

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet. Das Erscheinungsbild des Wohnhausgrundstücks ist mäßig.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Wohnhauses stammt aus dem Baujahr und wird als abgewohnt bzw. alt beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist bezogen auf den Gebäudetyp als durchschnittlich zu beurteilen.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten für die Vermietung werden im derzeitigen Zustand als erschwert beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich zu beurteilen.
Vorteilhaft ist die Grundstücksgröße.

9. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, somit eigengenutzter Objekte, in der Regel nach dem Sachwert.

10. WERTERMITTLUNG

10.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40-45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:
Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat für die Bodenrichtwertzone 30007010, Zonen-Bezeichnung Westerham Nord, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone 30007010, Zonen-Bezeichnung Westerham Nord, für Wohnbaufläche mit 2 Vollgeschossen beträgt 1.000,00 €/m² Grundstücksfläche, ebf.

Marktkonformer Bodenwert:
Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 05.12.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit Stand 01.01.2024 ist das Preisniveau leicht gesunken. Der Landkreis Rosenheim macht keine Angaben zur Preisentwicklung von Grundstücken im Jahr 2024. Der Trendabfrage 1. Halbjahr 2024 des Oberen Gutachterausschuss Bayern ist für Bauland im Landkreis Rosenheim im 1. Halbjahr 2024 zu 2023 ein 5 – 10 % fallendes Preisniveau zu entnehmen. In Anlehnung wird somit ein Abschlag von rd. 7,5 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Richtwertgebietes ist nach sachverständiger Beurteilung kein weiterer Zu-/Abschlag erforderlich.

Das Gebäude auf Fl.-Nr. 2848/89 verfügt über zwei Vollgeschosse, weiter wäre auf Grund des Baufensters ein Anbau möglich oder bei einer Neubebauung ein größerer Baukörper. Daher ist bzgl. der baulichen Nutzungsintensität für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 2848/89 keine weitere Anpassung erforderlich.

Für das Garagengrundstück Fl.-Nr. 2848/93 wird der Bodenwert analog des Bodenwertes für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

Der 1/3 Miteigentumsanteil an der Wegefläche Fl.-Nr. 2848/90 und der 1/6 Miteigentumsanteil an dem Garagenhof Fl.-Nr. 2851/1, wird jeweils im Sinne einer Verkehrsfläche mit rd. 50 % des Preisniveaus des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht. Hierbei ist die vorhandene Flächenbefestigung wertmäßig berücksichtigt.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

Bodenwert Fl.-Nr. 2848/89, Gem. Vagen - Wohnhausgrundstück

Bodenrichtwert mit Stand:		01.01.24		1.000,00 €/m²
Anpassung Preisniveau:		-7,5%		
Angepasster Bodenwert:				
1.000,00 €/m² x	0,925		= rd.	925,00 €/m²
Bodenwert:				
462 m² x	925 €/m²		= rd.	427.000,00 €
Bodenwert:			**rd.**	**427.000,00 €**

Bodenwert Fl.-Nr. 2848/93, Gem. Vagen - Garagengrundstück

Bodenrichtwert mit Stand:		01.01.24		1.000,00 €/m²
Anpassung Preisniveau:		-7,5%		
Angepasster Bodenwert:				
1.000,00 €/m² x	0,925		= rd.	925,00 €/m²
Bodenwert:				
14 m² x	925 €/m²		= rd.	13.000,00 €
Bodenwert:			**rd.**	**13.000,00 €**

Bodenwert 1/3 MEA an Fl.-Nr. 2848/90, Gem. Vagen - Wegefläche

Bodenrichtwert mit Stand:			01.01.24			1.000,00 €/m²
Anpassung Preisniveau:			-7,5%			
Ansatz für Verkehrsfläche:			0,50			
Angepasster Bodenwert:						
1.000,00 €/m² x	0,925	x	0,50		= rd.	463,00 €/m²
Anteiliger Bodenwert:						
67 m² x	463 €/m²	x	1	/ 3	= rd.	10.000,00 €
Bodenwert:					**rd.**	**10.000,00 €**

Bodenwert 1/6 MEA an Fl.-Nr. 2851/1, Gem. Vagen - Garagenhof

Bodenrichtwert mit Stand:			01.01.24			1.000,00 €/m²
Anpassung Preisniveau:			-7,5%			
Ansatz für Verkehrsfläche:			0,50			
Angepasster Bodenwert:						
1.000,00 €/m²	x	0,925	x	0,50	= rd.	463,00 €/m²
Anteiliger Bodenwert:						
134 m²	x	463 €/m²	x	1 / 6	= rd.	10.000,00 €
Bodenwert:					**rd.**	**10.000,00 €**

Der Bodenwert bzw. anteilige Bodenwert zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt

- **für die Fl.-Nr. 2848/89 (Wohnhausgrundstück) rd. 427.000,00 €**
- **für die Fl.-Nr. 2848/93 (Garagengrundstück) rd. 13.000,00 €**
- **für den 1/3 MEA an Fl.-Nr. 2848/90 (Wegefläche) rd. 10.000,00 €**
- **für den 1/6 MEA an Fl.-Nr. 2851/1 (Garagenhof) rd. 10.000,00 €**

10.2 Sachwert – Fl.-Nr. 2848/89, Wohnhausgrundstück

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK´10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten wird auf die Angaben des BKI hinsichtlich des Regionalfaktors zurückgegriffen.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 2.11

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 2.11	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil	
Außenwände		1				23	158 €/m²
Dächer		1				15	103 €/m²
Außentüren und Fenster		1				11	75 €/m²
Innenwände und -türen		0,7	0,3			11	79 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	81 €/m²
Fußböden		1				5	34 €/m²
Sanitäreinrichtungen		0,7	0,3			9	64 €/m²
Heizung		1				9	62 €/m²
Sonstige technische Ausstattung		1				6	41 €/m²
Kostenkennwerte	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²		697 €/m²
angesetzt mit						**rd.**	**700 €/m²**

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt:	ca.	250 m² BGF
Typ 2.11		KG, EG, OG, ausgebautes DG
Standardstufe:		2
Baujahr:	ca.	1971

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 700 €/m²
(Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Regionalfaktor (gem. BKI 2024)			angesetzt mit:	1,261
Preisindizes für Bauwerke (Basis 2021 = 100):			angesetzt mit:	1,845
2010	=	70,9		
Zum Bwst.	=	130,8		
Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ):			**rd.**	**2,327**

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:

700 €/m²	x	2,327	= rd.:	1.630 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:				**1.630 €/m²**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst wird. Die Alterswertwertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser. Die übliche Nutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern beträgt gem. ImmoWertV 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird somit von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 1971. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich gemäß ImmoWertV ergebende Restnutzungsdauer beträgt ca. 27 Jahre. Auf Grund des renovierungsbedürftigen Zustandes, des Erscheinungsbildes und des Reparatur-/Instandhaltungsstaus wird die Restnutzungsdauer um rd. 15 Jahre verkürzt. Die sich somit rechnerisch ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 12 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorliegenden Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfanges, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim veröffentlicht keine Marktanpassungsfaktoren.
Für das Bewertungsobjekt wird nach sachverständiger ein Sachwertfaktor von ca. 1,00 als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht.

Dies bestätigt sich auch durch die Angaben des Gutachterausschusses des Landkreis Traunstein. Gemäß Beschluss des Gutachterausschuss Landkreis Traunstein vom 08.10.2024 wird für EFH/ZFH zum 01.01.2024 der objektspezifische Sachwertfaktor für EFH/ZFH mit einer Grundstücksgröße von 135 m² - 500 m² im gesamten Landkreis Traunstein mit der Formel „2,139-0,00224 x Grundstücksfläche“ errechnet. Somit ergibt sich für das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 2848/89 ein objektspezifischer Sachwertfaktor von rd. 1,10. Weiter wird ein Anpassungsfaktor von 0,92 mit Beschluss vom 11.03.2025 veröffentlicht. Dies ergibt einen Sachwertfaktor 1,01.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Im Gutachten wurde bereits ausgeführt, dass das Bewertungsobjekt über einen renovierungsbedürftigen Zustand verfügt und einen großen Reparatur-/Instandhaltungsstau hat. Der Zustand und die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wurden im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Ein weiterer Abschlag ist nicht erforderlich.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

BGF	x	Normalherstellungskosten			
250 m²	x	1.630 €/m²	= rd.	408.000 €	
				408.000 €	

abzüglich Alterswertminderung
(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr:	1971
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Alterswertminderung:	85,0%

408.000 €	x	85,0%	= rd.	-347.000 €	
Altersgeminderte Herstellungskosten:				61.000 €	61.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

61.000 €	x	5,0%	= rd.	3.000 €	3.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 64.000 €

Bodenwert: 427.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 491.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor	1,00		
491.000 € x	1,00	= rd.	**491.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
keine Zu- /Abschläge

Sachwert	**491.000 €**

Der ermittelte Sachwert für die Fl.-Nr. 2848/89, Gemarkung Vagen, zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt rd. 491.000,00 €.

10.3 Sachwert – Fl.-Nr. 2848/93, Garagengrundstück

Für das Sachwertverfahren wird der Bodenwert entsprechend der Wertermittlung in Kapitel 10.1 Bodenwert in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich des Wertes der baulichen Anlage werden die Herstellungskosten gemäß NHK 2010 für Garagen in Massivbauweise mit 485,00 €/m² BGF berücksichtigt und mittels Regionalfaktor und Baupreisindex angepasst. Die Herstellungskosten werden somit mit ca. 1.130,00 €/m² angesetzt.

Es wird für Garagen von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen und unter Beachtung der Beschaffenheit und des Zustandes eine Restnutzungsdauer von rd. 7 Jahren in Ansatz gebracht.
Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird mit rd. 1,00 berücksichtigt.

Hinsichtlich der objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind keine Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt:

Sachwertberechnung Fl.-Nr. 2848/93:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Garage:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile				
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:				
BGF x Normalherstellungskosten				
14 m² x 1.130 €/m²		= rd.	16.000 €	
zzgl. Nebenarbeiten		rd.	2.000 €	
			18.000 €	
abzüglich Alterswertminderung				
(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)				
Baujahr angesetzt:	1971			
Jahr der Bewertung:	2024			
Nutzungsdauer:	60 Jahre			
Restnutzungsdauer:	7 Jahre			
Alterswertminderung:	88,3%			
18.000 € x 88,3%		= rd.	-15.900 €	
Altersgeminderte Herstellungskosten:			2.100 €	2.100 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:				**2.100 €**
Bodenwert:				**13.000 €**
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):				**15.100 €**
Marktanpassung:				
Marktanpassungsfaktor	1,00			
15.100 € x	1,00		= rd.	**15.000 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:				
Keine weiteren Zu-/Abschläge				
Sachwert				**15.000 €**

Der ermittelte Sachwert für die Fl.-Nr. 2848/93, Gemarkung Vagen, zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt rd. 15.000,00 €.

11. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

Sachwert, Fl.-Nr. 2848/89, Wohnhausgrundstück:	rd. 491.000,00 €
Sachwert, Fl.-Nr. 2848/93, Garagengrundstück:	rd. 15.000,00 €
Wert des 1/3 MEA an Fl.-Nr. 2848/90, Wegefläche	rd. 10.000,00 €
Wert des 1/6 MEA an Fl.-Nr. 2851/1, Garagenhof	rd. 10.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigengenutzte Grundstücke), wie hier im vorliegenden Fall für das zu bewertende Einfamilienwohnhausgrundstück nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Der Wert des Grundstücks Fl.-Nr. 2848/93 (Garagengrundstück) wird nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

Der Wert der Grundstücke Fl.-Nr. 2848/90 und Fl.-Nr. 2851/1, Gemarkung Vagen, leitet sich jeweils maßgeblich aus dem Bodenwert ab.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 der Verkehrswert für die unbelasteten Grundstücke wie folgt bewertet

- Fl.-Nr. 2848/89, Gemarkung Vagen, Wohnhausgrundstück, Kampenwandstr. 27, 83620 Feldkirchen-Westerham, mit

491.000,00 €

(i.W.: vierhunderteinundneunzigtausend Euro)

- Fl.-Nr. 2848/93, Gemarkung Vagen, Bei der Kinderheimstraße, 83620 Feldkirchen-Westerham, Garage mit

15.000,00 €

(i.W.: fünfzehntausend Euro)

- der 1/3 MEA an Fl.-Nr. 2848/90, Gemarkung Vagen, Wegefläche, mit

10.000,00 €

(i.W.: zehntausend Euro)

- der 1/6 MEA an Fl.-Nr. 2851/1, Gemarkung Vagen, Garagenhof, mit

10.000,00 €

(i.W.: zehntausend Euro)

Grassau, den 26.03.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Ansicht von Nordost

Ansicht von Südwest

Anlage 1

Fotos

A 1.2

Ansicht von Südost

Hauseingang

Anlage 1

Fotos

A 1.3

Wohnzimmer, EG

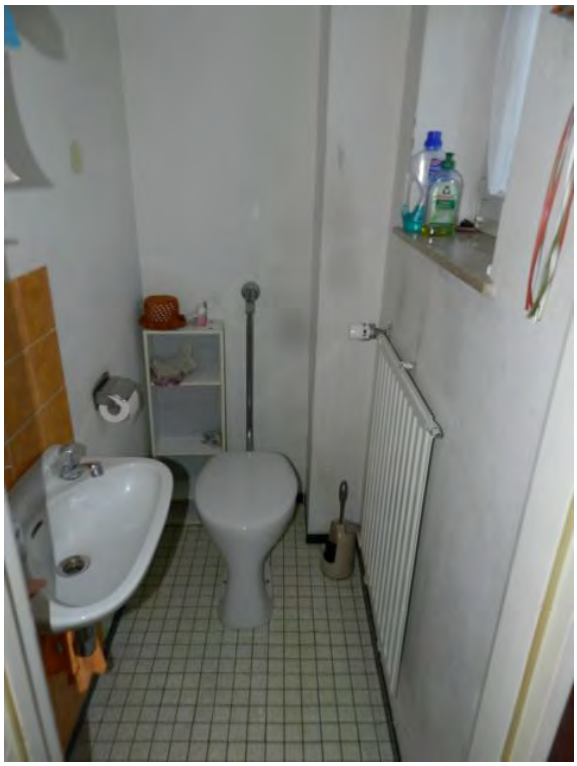
Wohnzimmer, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.4

Küche, EG



Gäste-WC, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5

Flur, OG

Zimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.6

Zimmer, OG

Zimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.7

Bad, OG

Bad, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.8

Balkon, OG

Treppe, OG zum DG bzw. EG

Anlage 1

Fotos

A 1.9

Flur, DG

Zimmer, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.10

Speicher

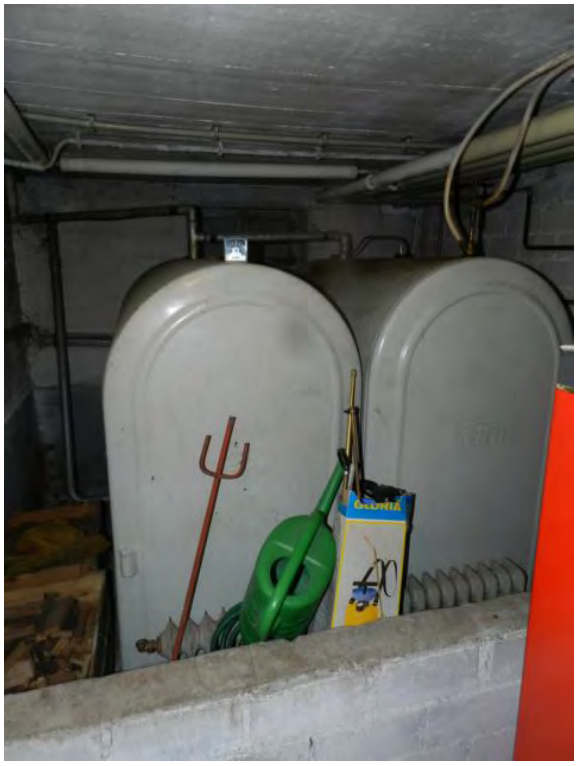
Keller

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Keller

Garten

Anlage 1

Fotos

A 1.12

Garage auf Fl.-Nr. 2848/93

Garage

Anlage 1

Fotos

A 1.13

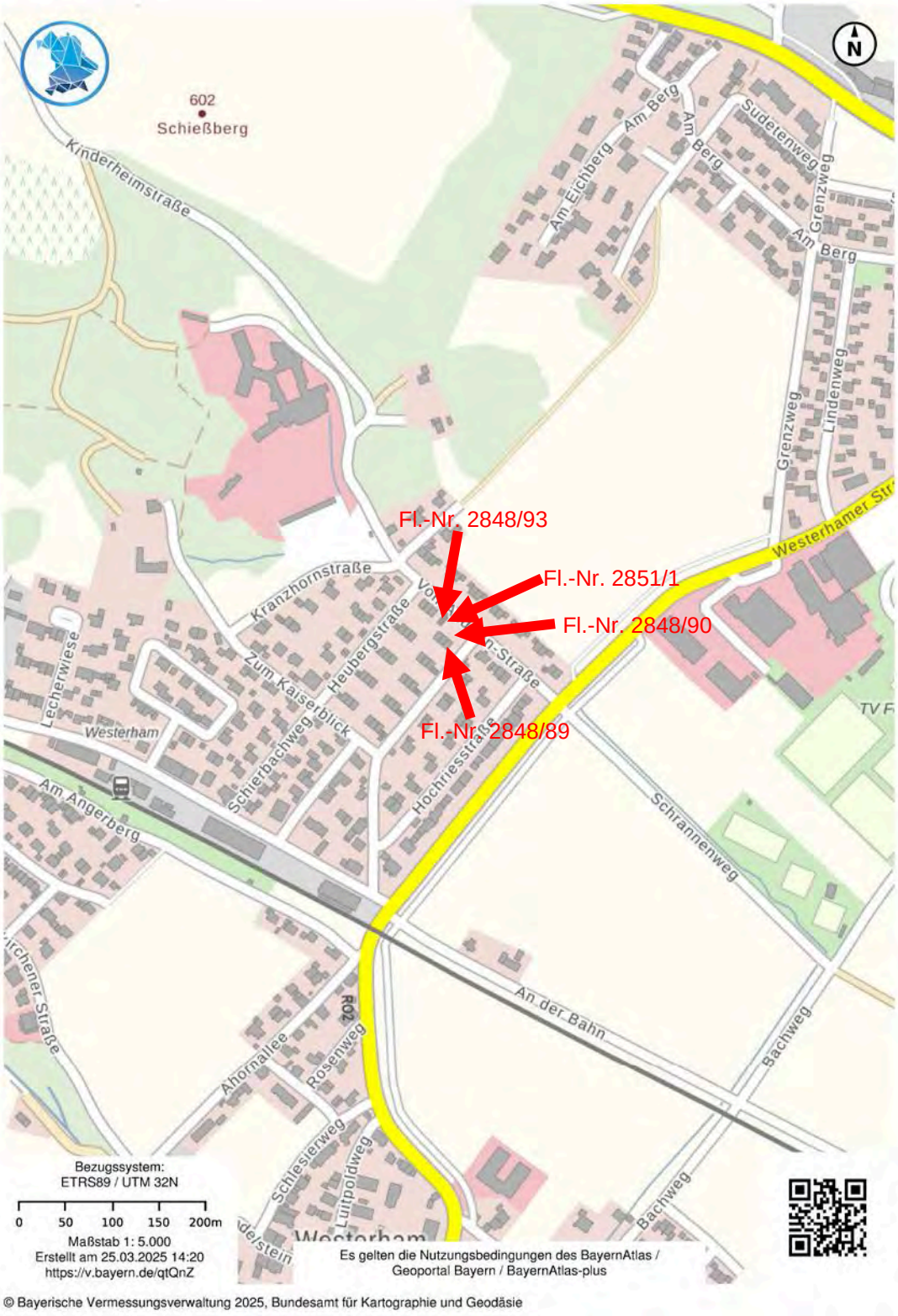
Garagenhof Fl.-Nr. 2851/1

Weg Fl.-Nr. 2848/90

Anlage 2

Stadtplan

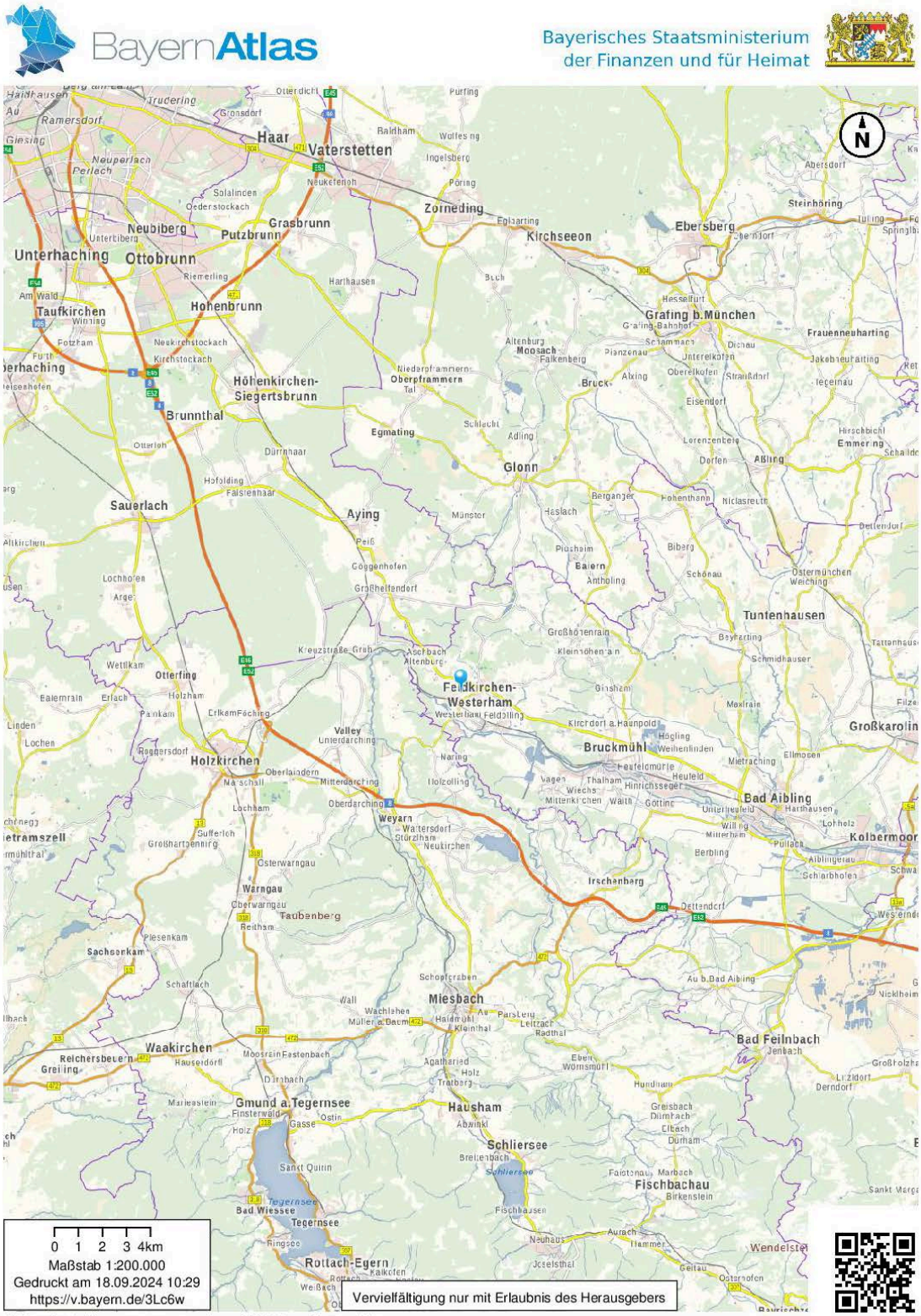
A 2.1



Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Anlage 3
Lageplan
A3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

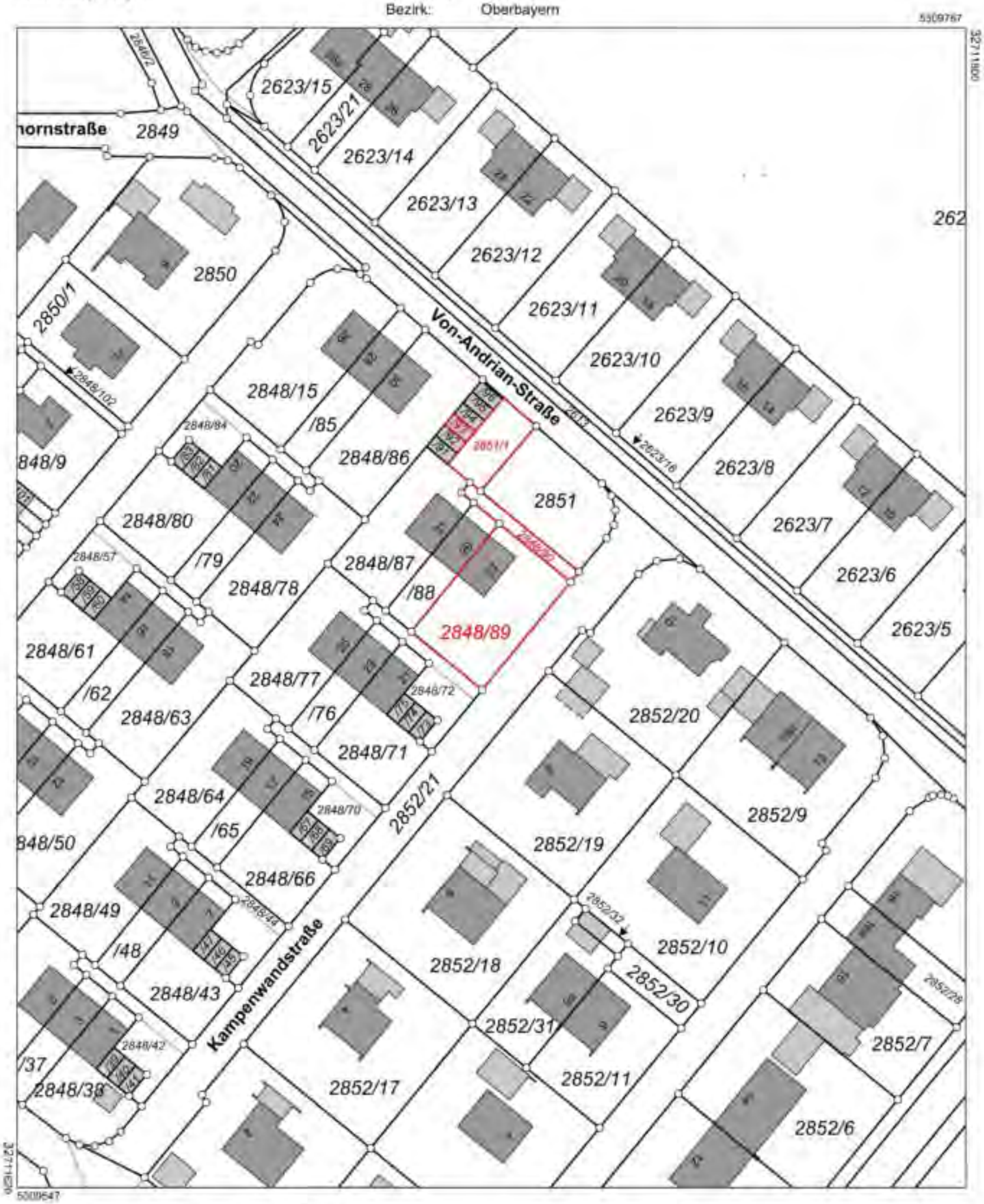
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 18.09.2024

Flurstück: 2848/89
Gemarkung: Vagen

Gemeinde: Feldkirchen-Westerham
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 Meter

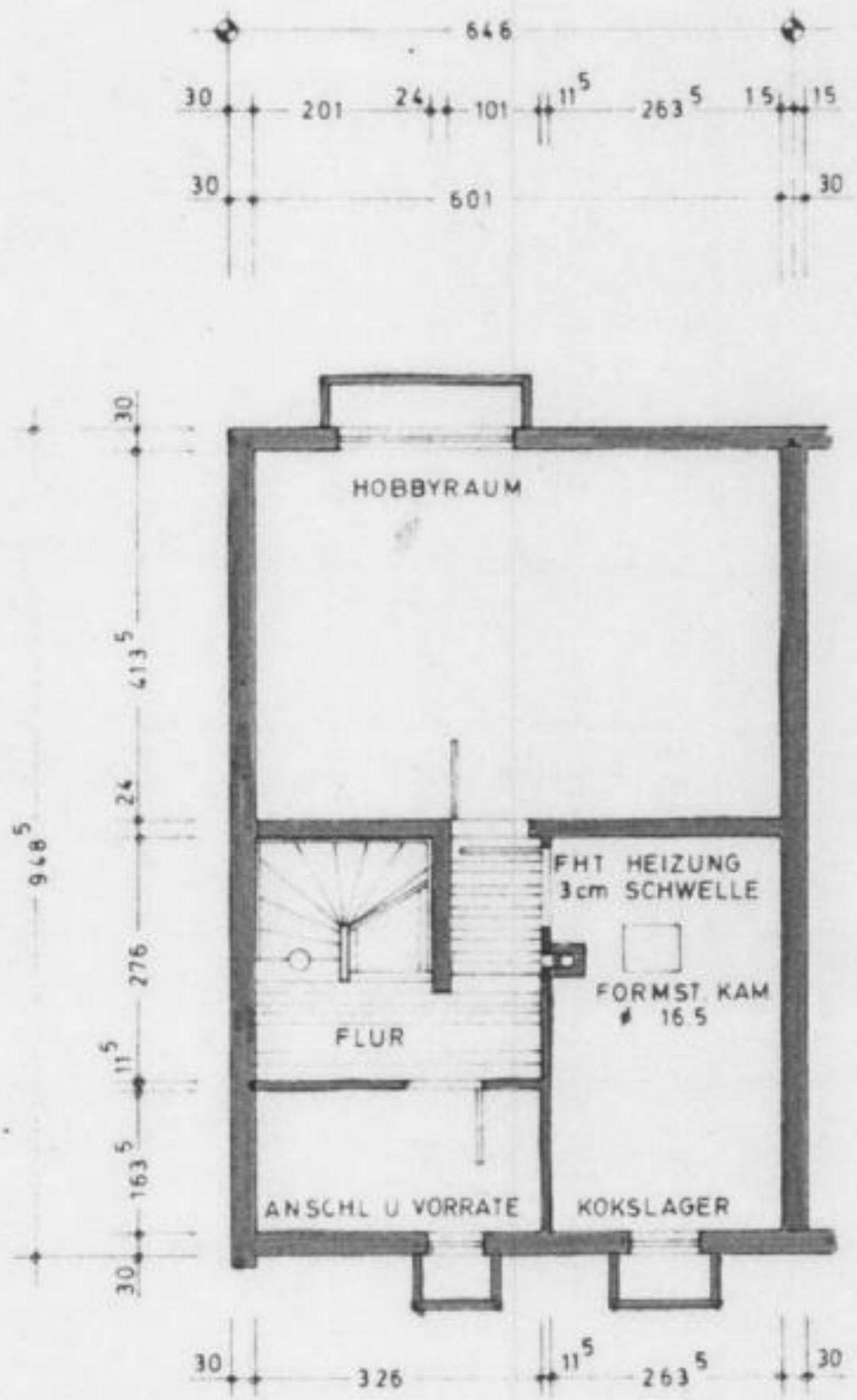
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

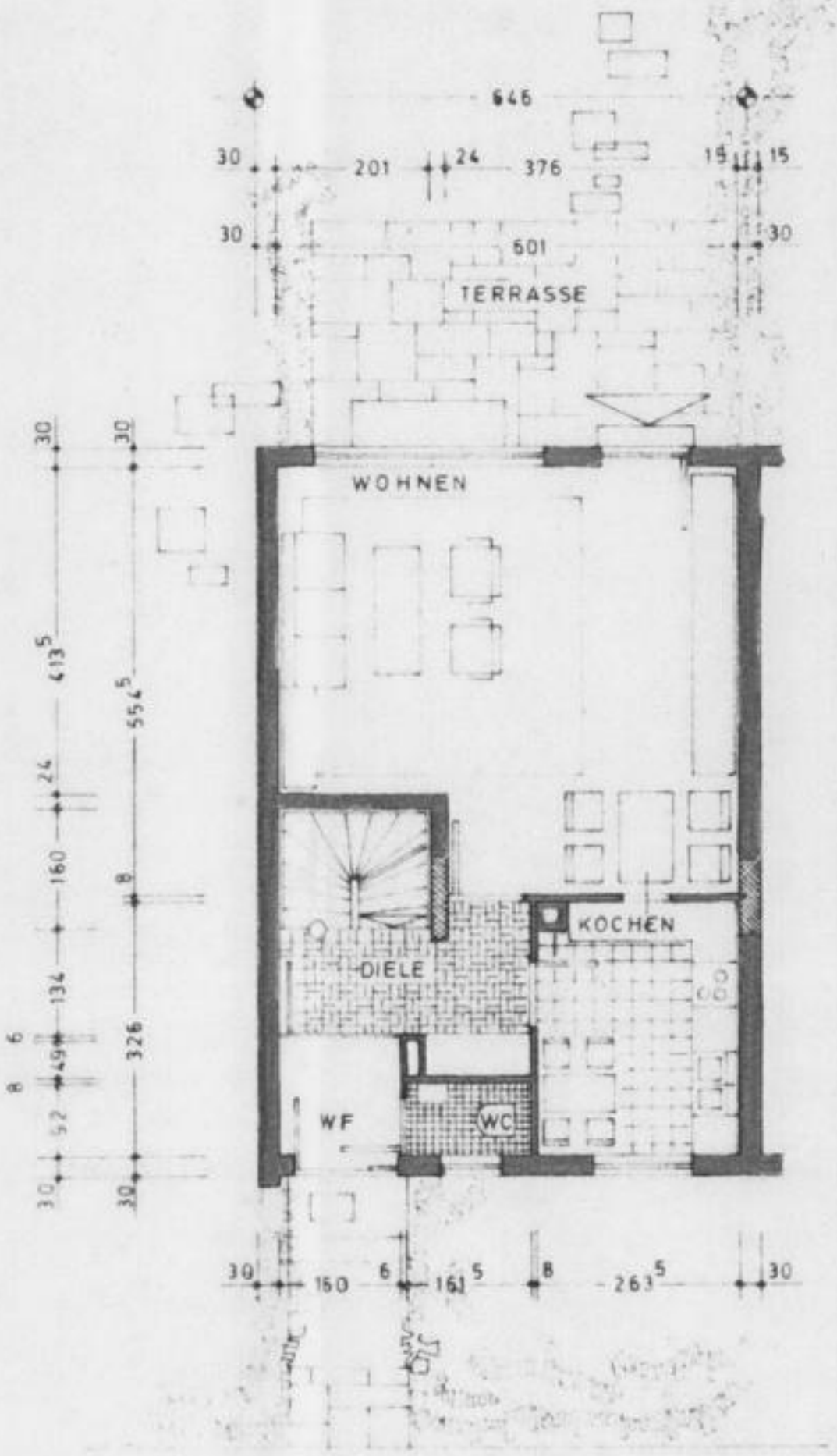
A 4

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

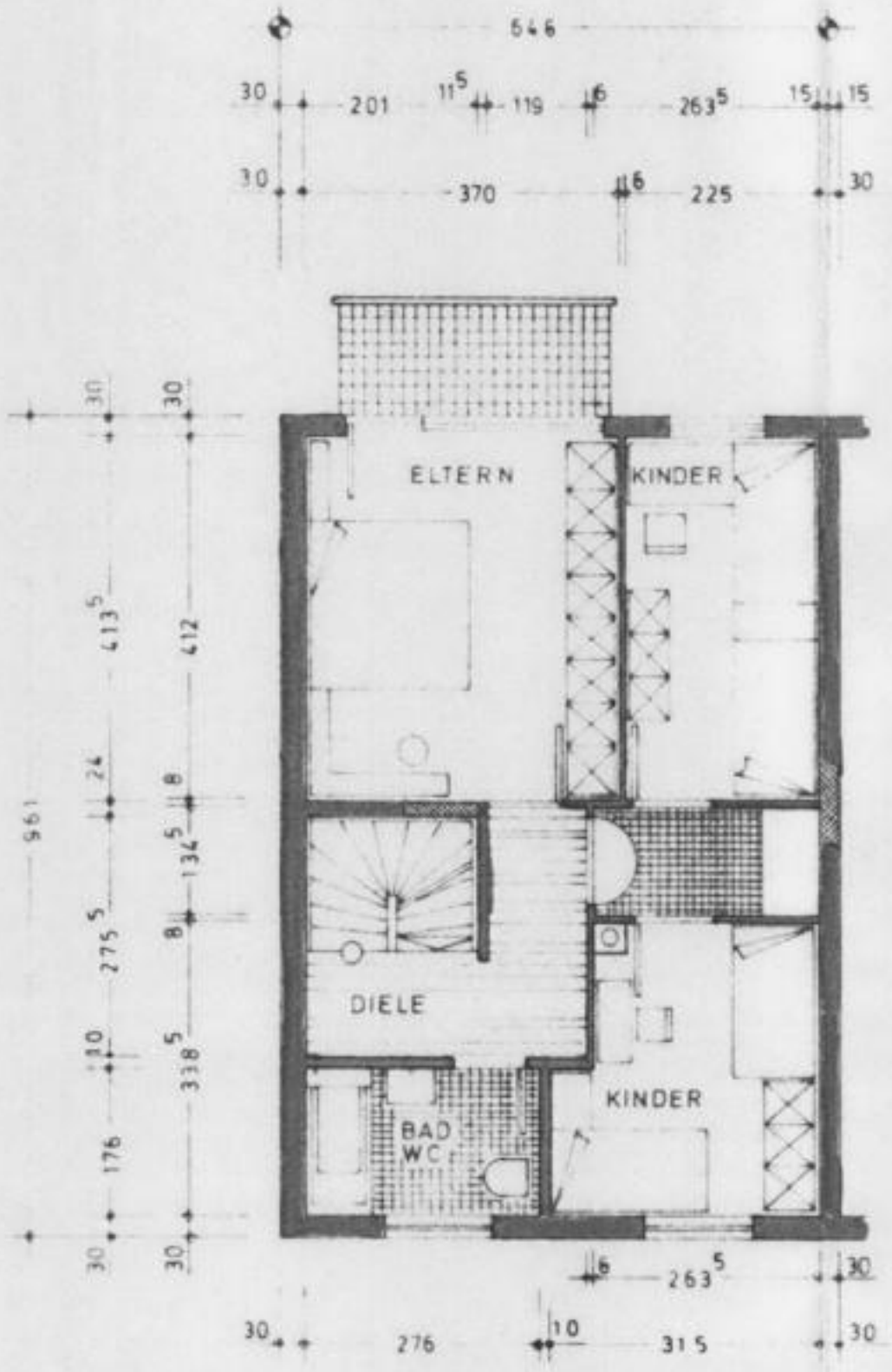


KELLERGESCHOSS

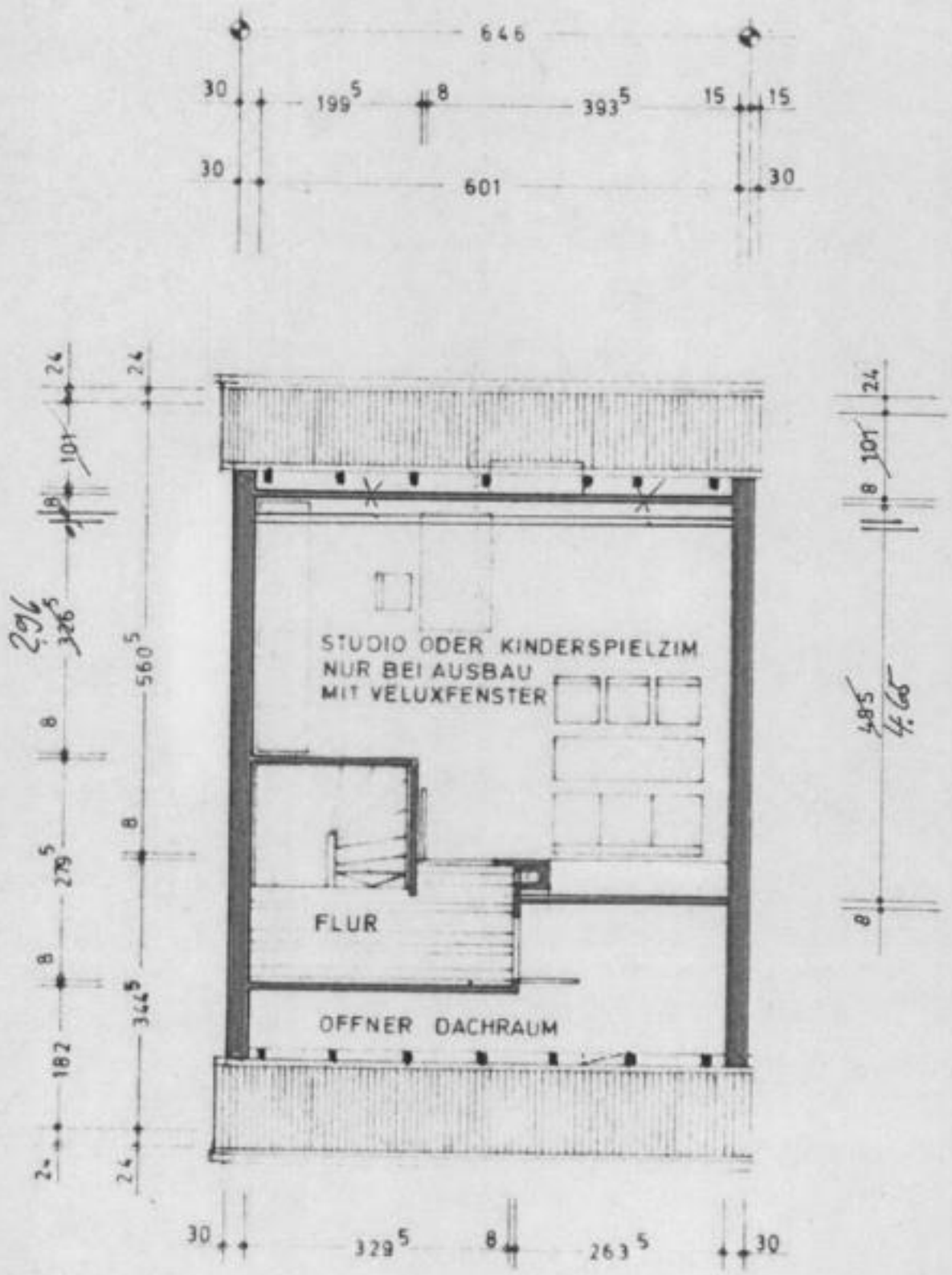
Anlage 5
Pläne
A5.2



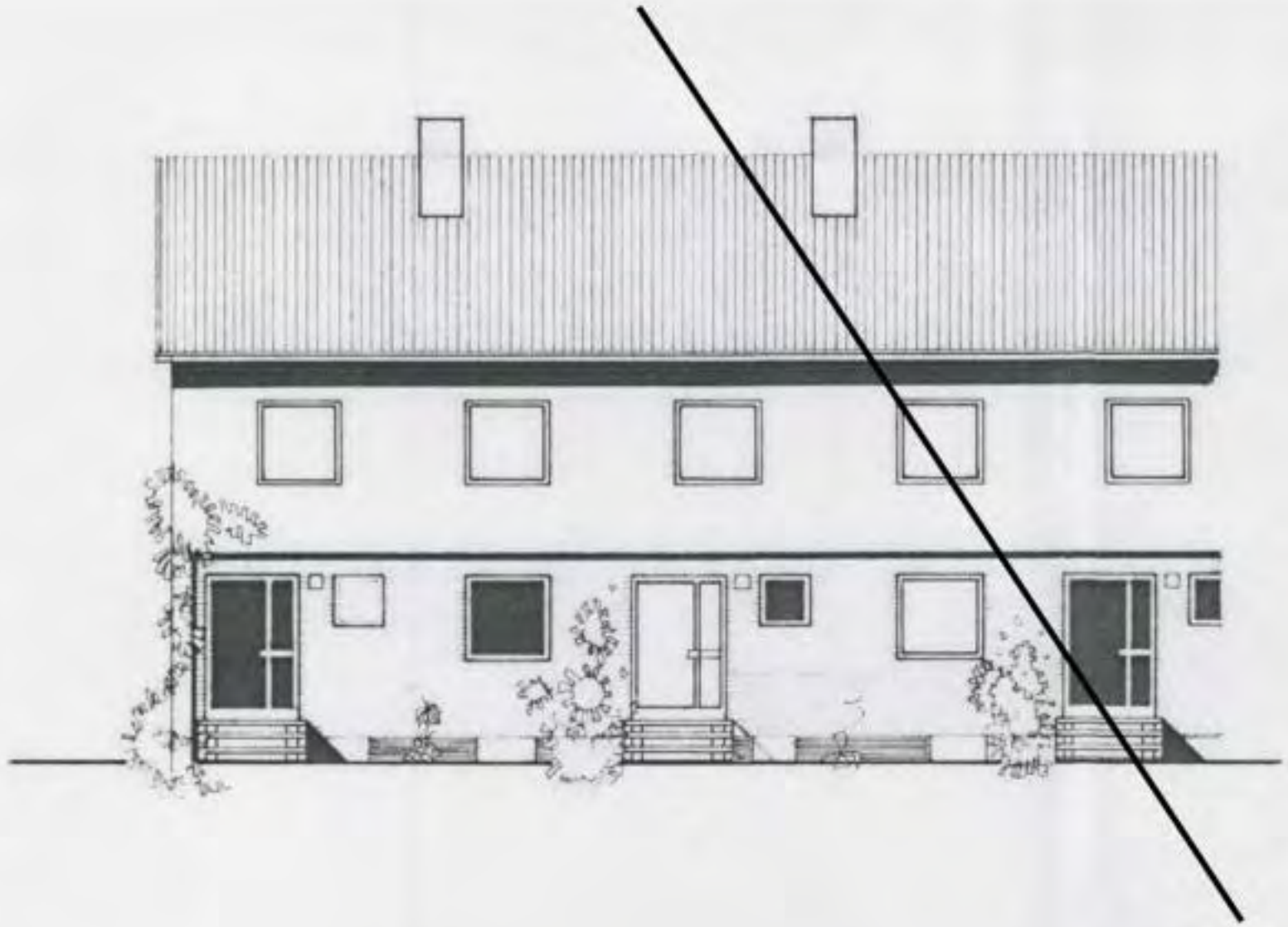
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

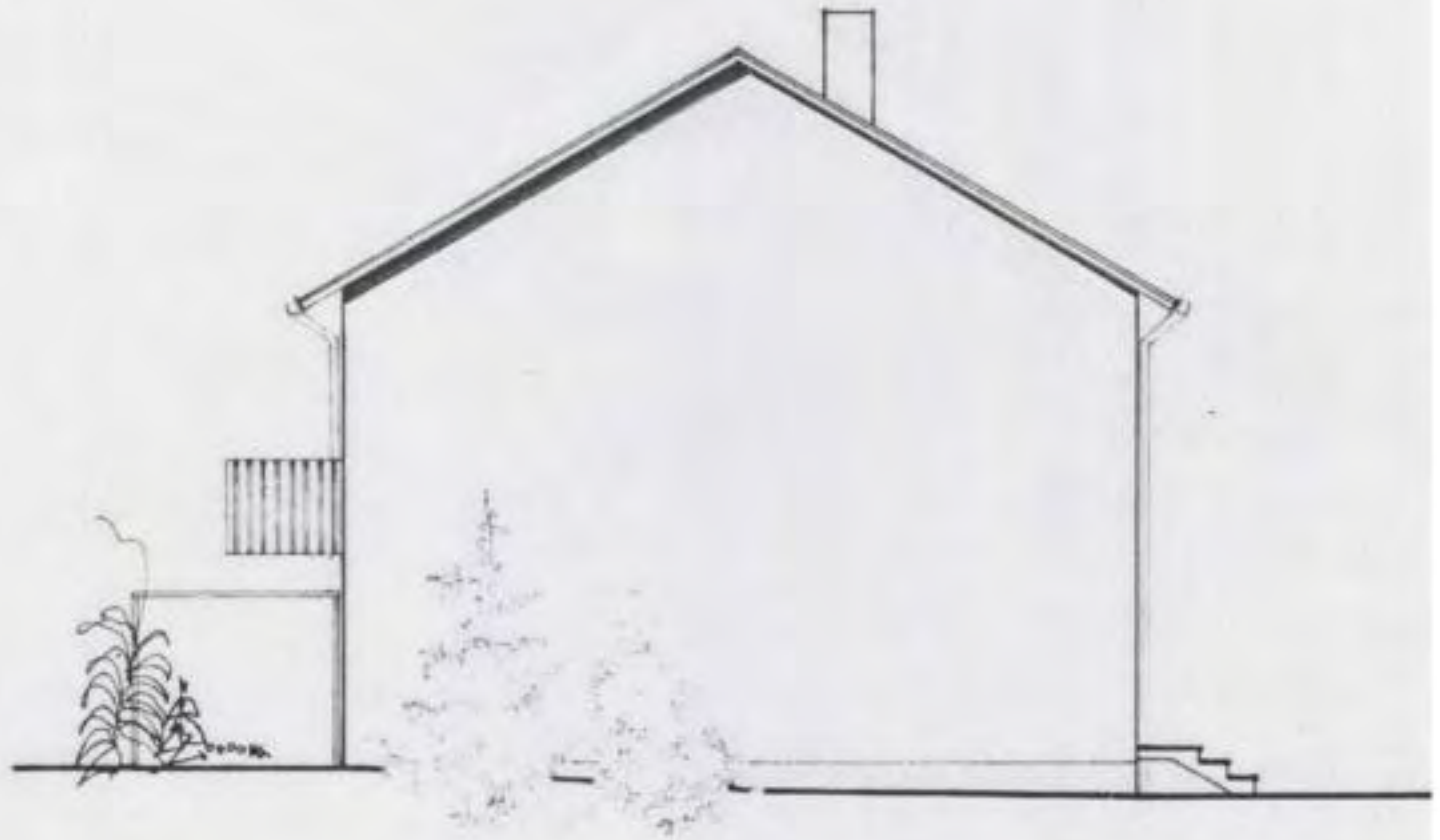


DACHGESCHOSS



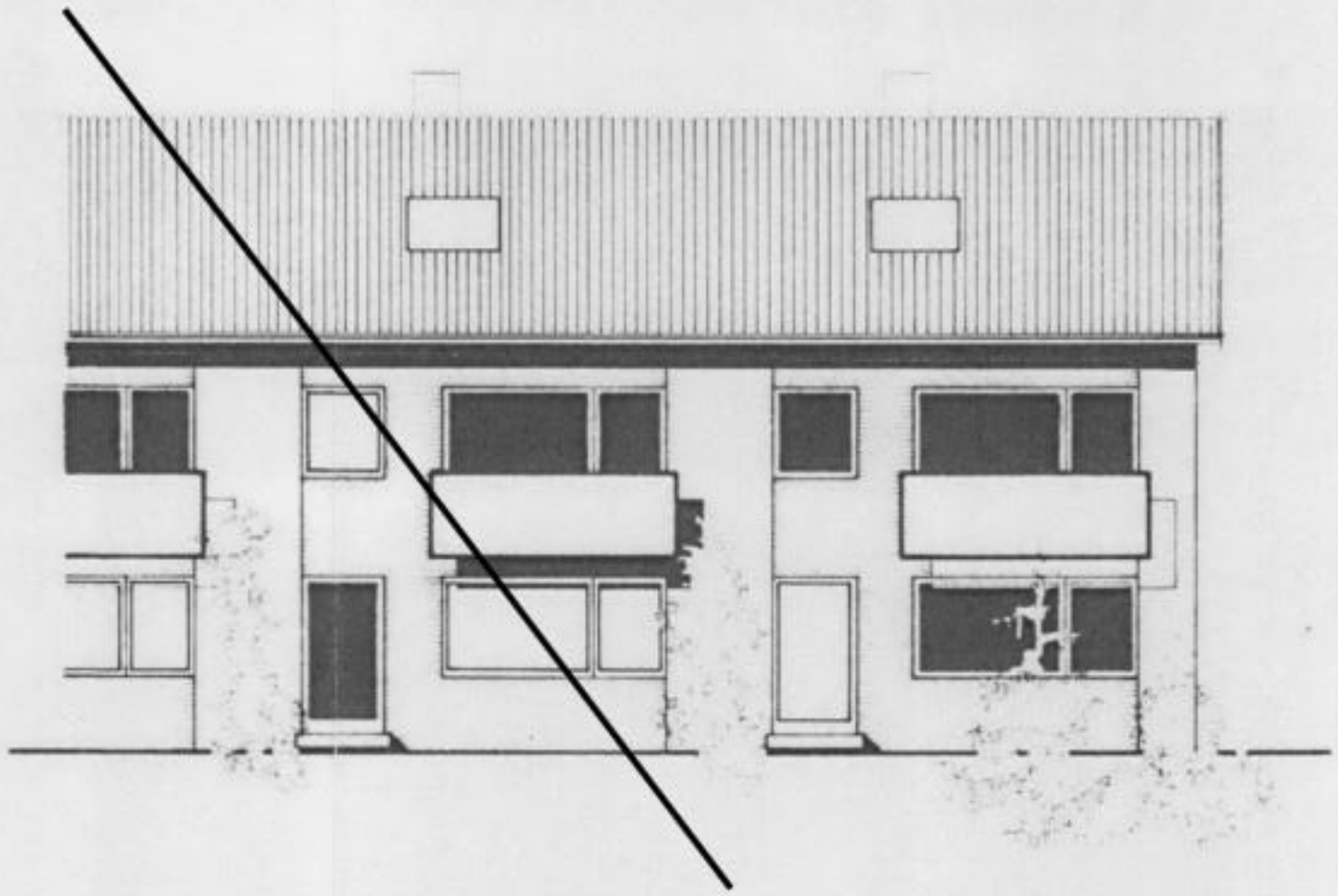
STRASSENSEITE

Anlage 5
Pläne
A5.5



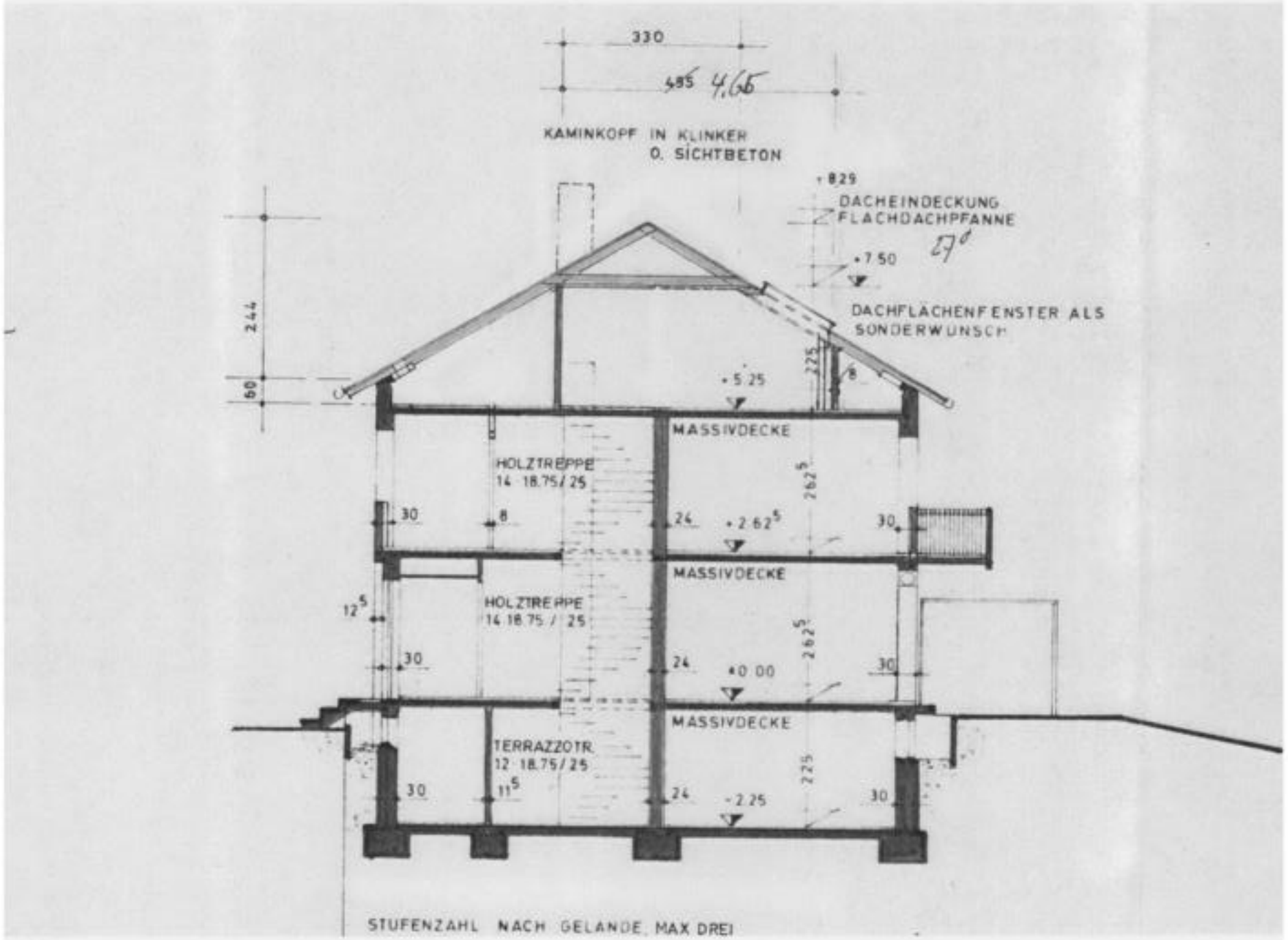
GIEBELANSICHT

Anlage 5
Pläne
A5.6



GARTENSEITE

Anlage 5
Pläne
A5.7



Anlage 5
Pläne
A5.8

Anlage 6
Wohnfläche
A6

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Typ 6.31 30°

Mittelhaus, linkes und rechtes Eckhaus mit Studioausbau

Erdgeschoß			
Wohnzimmer	$4.13^5 \times 6.01 + 3.76 \times 1.37^5 + 3.01 \times 0.15 + 1.13 \times 0.15$	= 30.64 qm	
Küche	$3.26 \times 2.63^5 + 1.26 \times 0.15 - 0.38 \times 0.38$	= 8.64 qm	
Diele	$3.27^5 \times 1.21 + 0.50 \times 1.02^5 + 0.15 \times 2.01 + 0.55 \times 1.37^5$	= 5.53 qm	
WC	$1.61^5 \times 0.92$	= 1.52 qm	
Windfang	$1.60 \times 1.55 + 1.38^5 \times 0.15$	= 2.69 qm	49.02 qm
Obergeschoß			
Elternschlafzimmer	$3.70 \times 4.13^5 + 3.01 \times 0.15$	= 15.75 qm	
Kinderzimmer	$2.25 \times 4.13^5 + 1.26 \times 0.15$	= 9.62 qm	
Gastzimmer	$2.63^5 \times 3.38^5 + 0.51^5 \times 1.76 + 1.26 \times 0.15 - 0.38 \times 0.38$	= 9.83 qm	
Bad	$2.76 \times 1.76 + 1.26 \times 0.15$	= 5.05 qm	
Diele	$3.31^5 \times 1.02^5 + 2.01 \times 0.15 + 1.19 \times 1.89$	= 5.95 qm	
Flur	$2.63^5 \times 1.34^5$	= 3.54 qm	49.74 qm
Studioausbau			
Studio	$6.01 \times 2.54 + 3.93^5 \times 1.25$	= 19.64 qm	
Flur	$3.29^5 \times 1.02^5 + 2.01 \times 0.15$ 0.50×1.19	= 4.27 qm	23.91 qm
			122.67 qm
	./. 3 %		- 3.67 qm
			119.00 qm
Terrasse	$1.40 \times 3.17 \times 1/4$		1.11 qm
Balkon	$1.40 \times 3.17 \times 1/4$		1.11 qm
		Wohnfläche insgesamt	121.22 qm

[redacted]n, den 21. September 70

Anlage 7

BGF

A 7

Bruttogrundfläche

Anmerkung:
Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		m²
KG	9,49	x	6,46	x	1,00	= rd.	61 m²
EG	9,49	x	6,46	x	1,00	= rd.	61 m²
OG	9,61	x	6,46	x	1,00	= rd.	62 m²
DG	9,61	x	6,46		1,00	= rd.	62 m²
							246 m²
			Brutto-Grundfläche			**rd.**	**250 m²**

Garage

	L		B		Faktor		m²
EG	5,20	x	2,60	x	1,00	= rd.	14 m²
							14 m²
			Brutto-Grundfläche			**rd.**	**14 m²**

Anlage 8
Bebauungsplan
Nr. 20 "Straßenland",
9. Änderung vom
16.06.2021
A8.1

LAGEPLAN M 1 : 1.000

PRÄAMBEL

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

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

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 einen Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 "Straßenland" (16.07.1992) einschließlich seiner Änderungen.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Straßenland"

2. **Art der baulichen Nutzung**

   MK Allgemeines Mischgebiet MK

3. **Maß der baulichen Nutzung**

   GRZ 0,80 Grundflächenzahl, als Höchstwert, z.B. GRZ 0,40

   WH 6,80 Zulässige Wandhöhe (m) als Höchstwert, z.B. 6,50 m

4. **Baumreihe, überwiegend offene Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

   Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

5. **Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**

   Flächen für den Gemeinbedarf

   Zweckbestimmung: Kinderspielplatz / Spielplatz

6. **Öffentliche Verkehrsflächen**

   Straßenbegrenzungslinie zu Öffentlichen Verkehrsflächen

7. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltbeeinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG**

   Fassaden mit erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Neu- und Erweiterungsbauten

8. **Festsetzungen zur Grünordnung**

   Öffentliche Grünfläche
   Zweckbestimmung: Park- / Sondergrünzug des Quartiers

   Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

   Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage eingemessen

   Neupflanzung Baum, Lage eingemessen,
   nach Ermessen: wahlweise Ausweichen gegen Gebäude gerichtet, bevorzugt heimische Laubbäume 1. bis 2. Ordnung, z.B. Ahorn or Stieler, Vogelbeere, Birne

   Laubbaume Bestand, Lage eingemessen,
   Ausfälle sind in gleicher Zahl durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen, ohne Stammdurchmessergrenze

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Öffentlicher Gehweg, Bestand

Gebäudeteil, nicht eingemessen, Lage angenähert

Vorspringendes Gebäudeteil, mit Angabe der Ausladungstiefe, z.B. 0,50 m

Bestehende Grundstücksgrenze

Hausnummer, z.B. 185/1/2

Geplante Grundstücksgrenze

Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Gehweg, Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs

Anlage 8
Bebauungsplan
Nr. 20 "Straßenland",
9. Änderung vom
16.06.2021
A8.2

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:

1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.4 Nicht zugelassen sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe
- der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

2.2 Zulässige Grundfläche GRZ
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.

2.3 Zulässige Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe (=) gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planzeichnerisch festgesetzt.

Skizze:

Die OK.FFB.EG darf maximal 0,40 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

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

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plankarte eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO maximal an 2 Gebäudeseiten über die gesamte Hauslänge bzw. -breite zulässig. Die Balkone müssen einseitig offen sein.

Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.

3.3 Erforderliche Abstandsflächen
Als Maß der Abstandsflächenfläche gilt die in Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe i.V.m. den festgesetzten Baugrenzen.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen: Firstrichtung
Der First ist parallel zur Traufseite der Gebäude mittig anzuordnen.

4.0 Flächen für Nebenanlagen

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

5.0 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Tiefgaragen, Stellplätze

5.1 Zahl der notwendigen Stellplätze
Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5.2 Flächen für Garagen / Carports
Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports ist allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garagen- / Carportzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,80 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).

Skizze:

Sollen Garagen aneinandergebaut werden, sind diese profilgleich zu errichten.

5.3 Flächen für Tiefgaragen
Tiefgaragen sind innerhalb der Baukörper zulässig. Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit mind. 0,6 m Boden zu überdecken.

5.4 Flächen für Stellplätze und Zufahrten
Flächen für private Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen zwischen Gebäudefluchtlinie und öffentlicher Verkehrsfläche allgemein zulässig. Auf den rückseitigen, straßenabgewandten Grundstücks- und Gartenflächen sind KFZ-Stellplätze zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen unzulässig, ausgenommen sind Bindungen an den Bestand.

Eine Einfriedung von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen (z.B. Besucherstellplätze) und Zufahrten mit versiegelnden Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche offene und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

KFZ-Stellplätze (z. B. Besucherstellplätze) sind bevorzugt in wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen, wie zum Beispiel Schotterrasen, Rasenfugenpflaster u. ä. zu erstellen.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 6 Wohnungen Wohn. begrenzt.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser sind je Gebäude jeweils 2 Wohn. zulässig.

7.0 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

7.1 Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile bei Neu- und Erweiterungsbauten
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom Abstand zur Fahrbahnmitte der Kr RD 2 folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen:

- Abstand Fahrbahnmitte Kr RD 2 > 50 m: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
- Abstand Fahrbahnmitte Kr RD 2 > 30 ≤ 50 m: $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
- Abstand Fahrbahnmitte Kr RD 2 ≤ 30 m: $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

7.2 Grundrissorientierung bei Neu- und Erweiterungsbauten:
An den, entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Fassaden bzw. Gebäudeteilen sind, bei Neu- und Erweiterungsbauten, zum Betriffen notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig.
Alternativ siehe folgende Pkt. a), b) oder Pkt. c).

a) Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, selbstbauender Balkon, vorspringender Gebäudeteil) besitzt.
b) Vor dem zu öffnenden Fenster ist ein Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien / Laubengang, Wintergärten, schallgedämmte Schiebelüsen für Schlafräume oder dergleichen) vorzusehen. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.
c) Sofern eine Maßnahme nach a) oder b) nachweislich nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

8.0 Gestalterische Festsetzungen

Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden folgende gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Bestandsbestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen. Abweichungen im Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz werden toleriert.

8.1 Baukörper
Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind first- und traufgleich zusammenzubauen. Sie sind in Form Dachform und -neigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

8.2 Fassadengestaltung
Grellgrende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

8.3 Dachgestaltung
Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 27° zugelassen.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeerweiterungen (z. B. Wintergärten) sind auch andere Dachneigungen zulässig.
Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist eine transparente Eindeckung zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.

Skizze:

Untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhaus u.ä. müssen sich stets der Traufe des Hauptbaues unterordnen.

Korrespondierende Dachflächen, z.B. Garagen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

8.4 Dacheindeckung
Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

8.5 Dachaufbauten, -einschnitte, Giebel
Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziffn. 1, 2, 3 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig.

Zwerch- und Quergiebel (Kniaff) entspr. Ziff. 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach"), sind je Gebäude einseitig zugelassen.

Die zulässige Giebelbreite wird für Einzelhäuser, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes, höchstens jedoch 5,00 m, begrenzt.

Für Doppel- und Reihenhäuser wird die zulässige Giebelbreite, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Sollte sich bei der Berechnung der zulässigen Giebelbreite ein Wert < 2,50 m ergeben, so wird eine Giebelbreite von 2,50 m zugelassen.

Die Dachneigung des Giebels darf allgemein um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,50 m betreht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

Skizze:

Bezeichnungen am Dach
1. Satteldach- / Giebelgaube
2. Dreieckgaube
3. Schleppgaube
4. Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
5. Dacheinschnitt
6. Quergiebel (Kniaff)

8.6 Dachüberstände
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.

8.7 Solaranlagen / Photovoltaik
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

8.8 Einfriedungen
Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Stäben zulässig.

9.0 Festsetzungen zur Grünordnung

9.1 Baumbestand
Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte, zu erhaltende Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern.

Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Bestehende Nadelbäume sind nach eigenem Ermessen sukzessive gegen standortgerechte, bevorzugt heimische Laubbäume zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

9.2 Pflanzverpflichtungen
Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen oder zu erhalten. Davon ist 1 Laub- oder Obstbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße bzw. am Ortsrand zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind aus bevorzugt heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt: Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.
- Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: H, 3xv, SU18-18 cm
- Obstbäume: H, 3xv, SU12-14 cm
- Sträucher: vStr., 3-6Tr., Hoe150-100 cm

Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, kurzlebige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.

9.3 Vegetationsflächen zur Ortsgestaltung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Zierstrauchern oder als Rasenflächen, zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.
Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen/Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Stein- und Schottergärten u.ä. sind außerhalb der Erschließungsflächen nicht zulässig.

9.4 Fläche für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 40 % der festgesetzten Fläche mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Die gepflanzten Sträucher sind als naturnahe, freiwachsende Elemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölze auszubilden. Dabei sind mindestens 4 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standortgerechtes Gehölz zu pflanzen. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung.

9.5 Hecken
Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche.

10. Festsetzungen zum Artenschutz

10.1 Rodungsarbeiten
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 dieser Zeitraume durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.

10.2 Abbrucharbeiten
Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Mitte März erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Anlage 8
Bebauungsplan
Nr. 20 "Straßenland",
9. Änderung vom
16.06.2021
A8.3

D HINWEISE DURCH TEXT

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche
Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für die bauliche Hauptanlage dar, ausgenommen der festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Baugrenze.
Die, aus der zulässigen Grundflächenzahl GRZ resultierende Grundfläche GR stellt ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige GR durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (z. B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen u.a.) um bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).
Die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Soweit die zulässige GRZ / GR ein größeres Maß vorgibt als die Baugrenze, dient eine lediglich der Kompensation der dingen auf die GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Grundflächen baulicher Anlagen. Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GRZ / GR dient dies dem Planungsspielraum bzgl. der Lage des geplanten Gebäudes.

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse das erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfähigkeit von Niederschlagswasserversickerungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bay. Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de
Themenfeld: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.
Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Denkmäler
Bodendenkmäler, die im Planungsgebiet bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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 (tiefer 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 wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umleiten können.

Wasserrecht
Das Planungsgebiet befindet sich in Teilen innerhalb des 50 m - Bereiches des Schierbaches. Diese Bereiche unterliegen 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.

Werbeanlagen
Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 m² sind über die Vorschrift des Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig, soweit sie nicht unter die im Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 12 BayBO genannten Werbeanlagen fallen. Auf die mögliche Genehmigungspflicht von Werbeanlagen nach dem Straßenverkehrsrecht erfolgt, Art. 56 Nr. 1 BayBO wird ausdrücklich hingewiesen.

Immissionsschutz
Für das Planungsgebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ing. Gmbh für Immissionsschutz und Bauphysik C. Heinbichel Consult, 85354 Freising, mit Stand vom Oktober 2020, Ausgabe Februar 2021 erstellt.
Die Untersuchung bildet die Grundlage zu den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG.
Die generellen Warnen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

Sanierungsfall: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche über einen nach Punkt 2.) der Festsetzung gekennzeichneten Fassade belüftet werden müssen, sind im Sanierungsfall mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage unter Beachtung der notwendigen Bauschalldämm-Maße nach Punkt 1.) der Festsetzung auszustatten.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine baurechtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Neben dem einzelnen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert "C" angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert "C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w. Aufgrund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + C_{tr}$ die Anforderung erfüllen.

Landwirtschaft
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

Schutz von Gehölzen
Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.
Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Leitungsrechte
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, 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.

Versorgungsleitungen
Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist dem jeweiligen Versorgungsträger ein angemessener Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leitenrasen auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Gebäudedaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 2020
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung - $\frac{GeoBy}{}$ (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

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 12.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Straßenland" beschlossen.

   Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG in der Zeit vom 29.03.2021 bis 27.04.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 27.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.05.2021 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom März 2021 einschl. redaktioneller Klarstellungen Ergänzungen als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den [redacted]
   (Dieter Kriechmayer)

5. Ausgefertigt

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den [redacted]
   (Dieter Kriechmayer)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am [redacted] gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Die Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den [redacted]
   (Dieter Kriechmayer)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Vagen

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20
mit integriertem Grünordnungsplan

"Straßenland"

FASSUNG:	Entwurf	März 2021
	Planfassung f. Bekanntm.	Juni 2021

ZEICHNUNGSMASSSTAB [redacted] M 1 : 1.000

Planung [redacted]

Format: 1.135 / 850 mm

Blatt Nr.

1398

Amtsgericht Bad Aibling

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Vagen Blatt 1398 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 18.12.1997. [redacted]

Grundbuch

von

Vagen

Band 32 Blatt 1398

GS 121 Bay. S. 1969

Amtsgericht Bad Aibling
Grundbuch von Vagen Band 32 Blatt 1398 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	qm
1	2	3		4		
1	-	Vagen 2848/89	Kampenwandstr. 27, Wohnhaus, Hofraum, Garten	0	04	62
2	-	Vagen 2848/93	Bei der Kinderheimstraße, Nebengebäude, Hof- und Gebäudefläche	0	00	14
3 zu 1	-	1/3 - (ein Drittel) - Miteigentumsanteil am Grundstück Vagen 2848/90	An der Kampenwandstraße	0	00	67
4 zu 1	-	1/6 - (ein Sechstel) - Miteigentumsanteil am Grundstück Vagen 2851/1	An der Kinderheimstraße, Hof- und Gebäudefläche	0	01	34

GS 122 Bay. S. 1969

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.1

Amtsgericht Bad Aibling
Grundbuch von Vagen

Band 32 Blatt 1398

Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Bd. 28 Bl. 1269 hierher übertragen am 22. März 1972. [redacted]		
2	Aus Band 28 Blatt 1269 übertragen am 22. Juli 1974 [redacted]		
3 zu1	Von Band 28 Blatt 1269 übertragen am 06.11.75. [redacted]		
4 zu1	Von Band 31 Blatt 1361 übertragen am 06.11.75. [redacted]		
2	Lt. VN 714 Beschrieb ergänzt am 06.11.75. [redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Bad Aibling
Grundbuch von Vagen

Band 32 Blatt 1398

Erste Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[redacted]	1	Das in Bd. 28 Bl. 1269 vorgetragene Eigentum hierher übertragen am 22. März 1972. [redacted]
2 a b	[redacted] Dipl.-Ingenieur, 1, 2 seine Ehefrau [redacted], geb. [redacted], [redacted], je zur Hälfte		Auflassung vom 7. November 1973; eingetragen am 22. Juli 1974. [redacted]
		3,4 zu1	Auflassung vom 25.01.74, eingetragen am 06.11.75. [redacted]
3.1 3.2 3.3 3.4	[redacted] geb. [redacted], geb. am [redacted] - zu 1/2 - [redacted], geb. am - zu - zu - [redacted], geb. am - zu - zu - [redacted], geb. [redacted], geb. am [redacted] -3.2, 3.3, 3.4 in Erbengemeinschaft- - zu 1/2 - Zu 3.1: Personendaten richtig: [redacted], geb. [redacted], geb. am [redacted] - zu 1/2 -; eingetragen am 06.03.2018. [redacted]	1,2,3,4	3.1 wie vor 2b; bezüglich 3.2-3.4: Erbschein vom 20.02.2018 Az: VI 26/18 AG Rosenheim; eingetragen am 23.02.2018. [redacted]

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.2

Amtsgericht Bad Aibling
Grundbuch von Vagen — Band 32 Blatt 1398 — Erste Abteilung — Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Bad Aibling
Grundbuch von Vagen — Band 32 Blatt 1398 — Zweite Abteilung — Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung hinsichtlich einer Teilfläche für die Dipl.-Ingenieurseheleute [redacted]. Je zur Hälfte. Gemäß Bewilligung vom 16. Dezember 1970 eingetragen am 10. Februar 1971 in Band 28 Blatt 1269 und hierher übertragen am 22. März 1972. [redacted]
2	1,2,3,4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rosenheim -Zweigstelle Bad Aibling-, AZ: 801 K 31/24); eingetragen am 18.06.2024. [redacted]

G S 124 Bay. S. 1967

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.3

Amtsgericht Bad Aibling
Grundbuch von Vagen

Band 32 Blatt 1398

Zweite Abteilung

Einlegebogen 1 II

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1. I	Die Auflassungsvormerkung hat den Posten Abt. III Nr. 2 und 3 den Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 22. März 1972. [redacted]	1	Gelöscht am 22. Juli 192[redacted]. [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.4

Anlage 10

Literaturverzeichnis

A 10

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung