



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Für die Festsetzungen dieser 11. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" ist die Reihenfolge analog des rechtskräftigen Bebauungsplans (1995) aufgebaut. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind eingefügt. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 11. Änderung. Änderungen bzw. Ergänzungen sind farblich markiert (Rotdruck).

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße"
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.5 **WH 6.20** Zulässige Wandhöhe [m] gem. § 18 BauNVO
 Wandhöhe wird gemessen von OK.FB bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK. Dachhaut
- Überbaubare Grundfläche, Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.0 Baugrenze nach § 23 ABS. 3 BauNVO
- 3.1 Stellung baulicher Anlagen
- 3.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend nebenstehendem Planzeichen zwingend vorgeschrieben. Nur gleichschenklige Satteldächer sind zulässig.
- 4.0 Freiflächen und Gründordnung
- 4.8 Pflanzgebot heimischer Laubbäume
- 5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
- Fläche für Garagen und Nebenanlagen

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO, gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO, zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand der Außenwand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung
 Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt, soweit im Plan keine anderslautende Festsetzung getroffen ist.

 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer, etc. bis max. 1,50 m Tiefe sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 6.0 Gestalterische Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO
- 6.2 Höhenlage der Gebäude
 Vom natürlichen Geländeverlauf abweichende Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,30 m sind nicht zulässig.

 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über dem bestehenden Gelände darf 0,30 m nicht überschreiten.
- 6.2 Das Dach
 Die Dachneigung wird orientiert an der gewachsenen Hauslandschaft wie folgt festgelegt:

 Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen 20 - 24°

C HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 311 Flur-Nummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Baukörper
- Zum Abbruch vorgesehene Gebäude
- Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
- Baudenkmal Nr. D-1-87-130-56 Bauernhaus
- Denkmalpflege Gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (Art. 16 BayDSchG) bedürfen von der Genehmigung freigestellte Bauvorhaben, ebenso wie verfahrensfreie Bauvorhaben am Baudenkmal oder in der Nähe zum Baudenkmal einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.
- Bodendenkmalpflege Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Wasserrecht Für freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen im 60 m - Bereich des Kotbachs ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
- Leitungstrassen Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

D VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 11.04.2017 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" beschlossen.

 Die 11. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Feldkirchen- Westerham , den
- Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister) (Siegel)
- 5.0 Ausgefertigt
 Feldkirchen- Westerham , den
- 6.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
 Feldkirchen- Westerham , den
- Hans Schaberl
 (Erster Bürgermeister) (Siegel)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM



LANDKREIS ROSENHEIM

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße"

Gemarkung Vagen

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 1, 4, 5, 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

Fassung: Entwurf Mai 2017
 Planfassung zur Bekanntmachung Juli 2017

Zeichnungsmaßstab M 1 : 1000

PLANUNG:

Planungsgruppe Strasser GmbH Mühlenstraße 20a Tel. 08034/9099590
 83098 Brannenburg Fax. 08034/90995929
 Zweigstelle: Sch/SL info@architekt-werner-schmidt.de
 Architekturbüro Werner Schmidt
 Planformat 587/520