



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Für die Festsetzungen dieser 12. 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 12. Änderung. Änderungen bzw. Ergänzungen sind in anderer Schriftfarbe (Rotdruck) dargestellt.

1.0 GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße"

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.4 II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.5 WH 6,70 Maximal zulässige Wandhöhe [m] gem. § 18 BauNVO. Die Wandhöhe wird gemessen von OK.FBB EG (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK. Dachhaut.

3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE, BAUWEISE

- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.4 Stellung baulicher Anlagen
 Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend nebenstehendem Planzeichen zwingend vorgeschrieben. Nur gleichschenklige Satteldächer sind zulässig.

4.0 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

- 4.4 Extensiv gepflegte Bachuferbereiche
- 4.8 Pflanzgebot heimischer Laubbäume

5.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS

- Fläche für Garagen und Carports

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
 - der zulässigen Vollgeschosse
 - der zulässigen Grundflächenzahl
 - der zulässigen Wandhöhe
- 1.2 Im Dorfgebiet (MD) wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt, soweit 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 gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Soweit die zulässige GRZ ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, stellt die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche dar, ausgenommen der zulässigen geringfügigen Überschreitungen gemäß Ziff B 1.2. Die erhöhte, zulässige GRZ stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 3.1 Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 25.04.2015.

Abweichend von der Anlage zu § 20 GaStellV (Notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

6.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. ART. 81 BAYBO

- 6.3 Das Dach
 Die Dachneigung wird orientiert an der gewachsenen Hauslandschaft wie folgt festgelegt:

Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen (II) 20-26°

Für zusammenhängende Haupt- und Nebengebäude ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Quergiebel sind nur an einer Traufseite der Hauptanlagen zugelassen. Die über die traufseitige Hauswand vortretenden Bauteile müssen, analog der Festsetzungen für Balkone nach Ziffer 1.2, 3-seitig offen sein. Geschlossene Wände sind nicht zugelassen. Die Tiefe des Quergiebels (Grundrissprojektion ohne giebelseitiges Vordach) darf die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

Die Breite der Quergiebel ist auf 1/3 der traufseitigen Aussenwand begrenzt: max. 5,00 m.

Der First des Quergiebels muss lotrecht gemessen mindestens 0,3 m unter dem Hauptfirst enden.

Der Quergiebel muss die Minstdachneigung von 24° einhalten.

C HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 311 Flur-Nummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Vorgeschlagener Baukörper
- Geplanter Baukörper (11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße")
- Zum Abbruch vorgesehene Gebäude
- Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
- Fließgewässer (Kotbach)
- Baudenkmal Nr. D-1-87-130-56 Bauernhaus

- Naturschutz**
 Die Entfernung von Gehölzen ist zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf zusätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
 Bei Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen in Abstimmung mit der UNB durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu schützen.
- 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 2013 Abschnitt 6, zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 09.05.2017 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" beschlossen.

Die 12. 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 12. 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

12. 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 August 2017
 Planfassung zur Bekanntmachung September 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 767/520 BV 17099