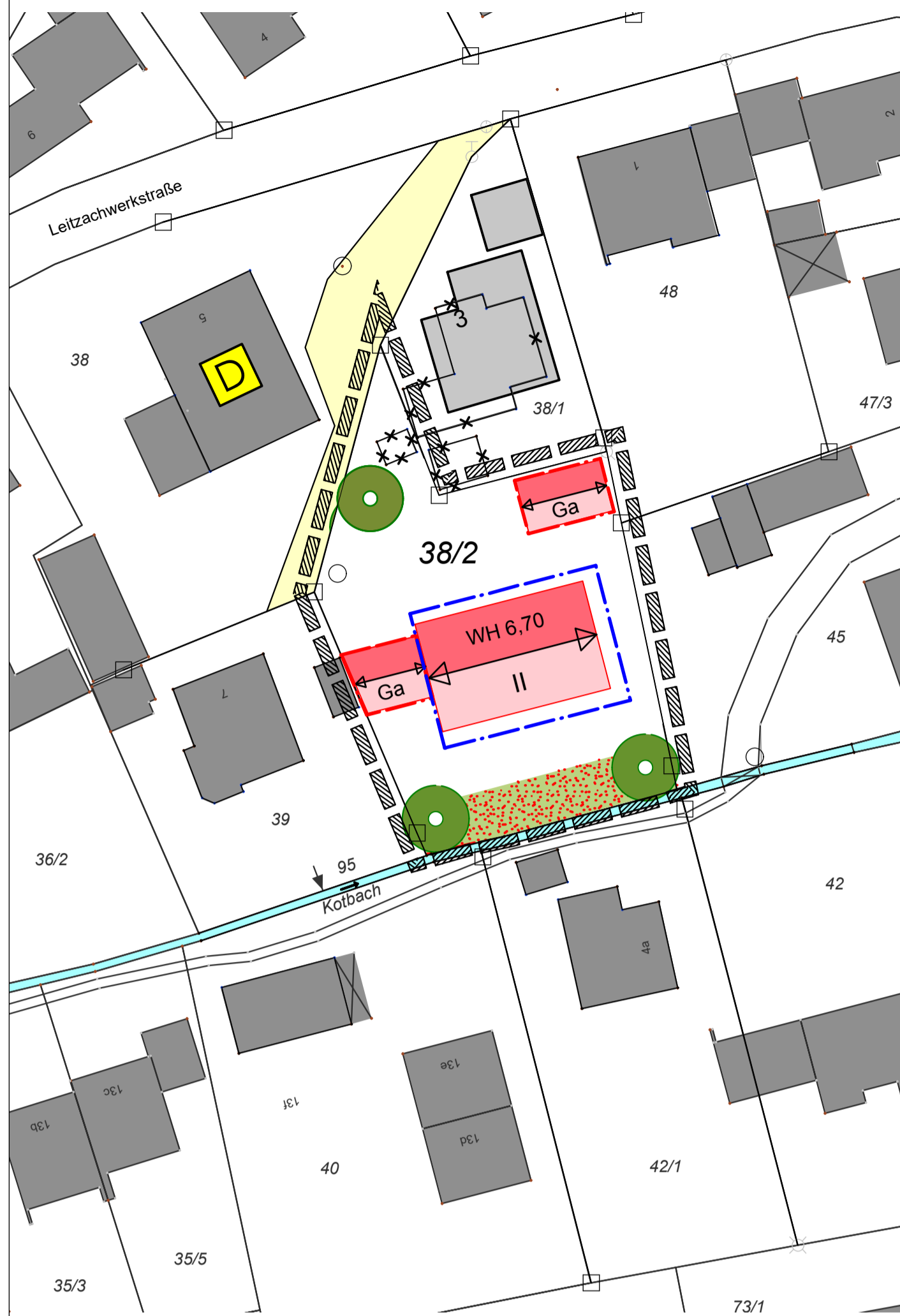
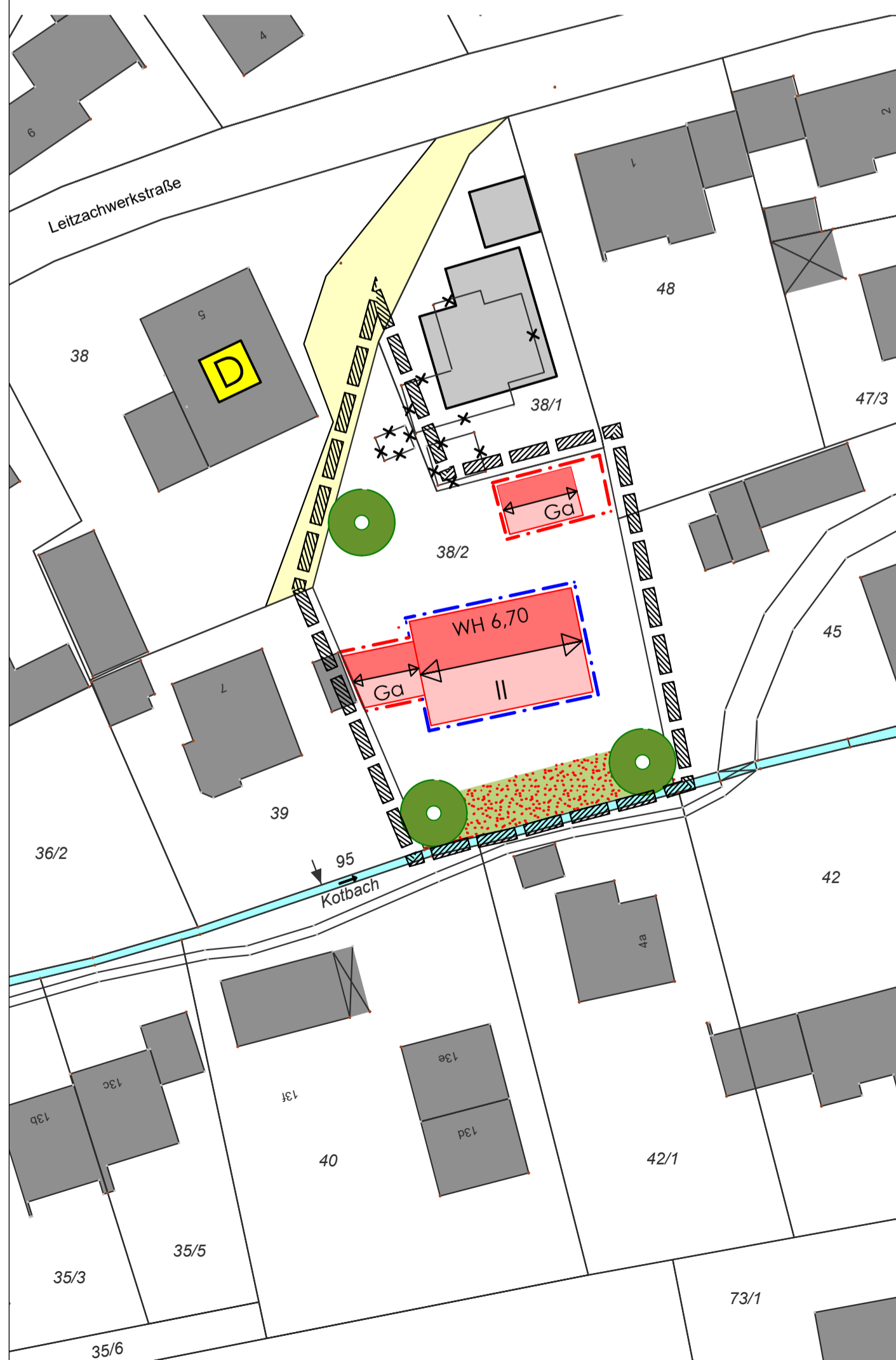


Änderungsentwurf:



Derzeit gültiger Bebauungsplan:



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Für die Festsetzungen dieser 13. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" ist die Reihenfolge analog des rechtskräftigen Bebauungsplan (1995 sowie seiner 12. Änderung) aufgebaut. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind eingefügt. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 13. Änderung. Änderungen bzw. Ergänzungen sind in anderer Schriftfarbe (Rotdruck) dargestellt.

1.0 GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. 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

- Überbaubare Grundstücksfläche
 3.1 Baugrenze nach § 23 ABS. 3 BauNVO

- 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 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. Eine Sichtschutzwand an der Terrasse bzw. eine Terrassentrennwand mit einer Höhe von bis zu 2,0 m nach BayBO Art. 57 (1) und einer Tiefe von bis zu 1,5 m ist 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.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Wohnnutzung je Wohngebäude auf max. 5 Wohneinheiten beschränkt.

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 Breite der Quergiebel ist begrenzt:
 auf max. 6,00 m.
 Der First des Quergiebels muss lotrecht gemessen mindestens 0,3 m unter dem Hauptfirst enden.
 Der Quergiebel muss die Mindestdachneigung 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.

Der Baumbestand ist so weit als möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

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.

Zufahrten, Stellplätze Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Verfahrensvermerke:

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Leitzachwerkstraße" beschlossen.
 Die 13. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich 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

13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße"

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Flurnummer 38/2, Gemarkung Vagen Leitzachwerkstraße 3a 83620 Feldkirchen-Westerham

Präambel:

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
S a t z u n g .

Planungsstand: 10.05.2018
 Maßstab 1:500

Planverfasser:
 Bauplanungsbüro Humpel

Tel.: 08062-726134
 Mobil: 0171-3164610
 e-mail: info@humpel.eu

Büroinhaber:
 Anton Humpel
 staatl. gepr. Bautechniker
 Schlesierweg 18
 83052 Bruckmühl
 Bearbeitung: Sibylle Kraft