



## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 GELTUNGSBEREICH

1.1.1 - - - - - Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereichs

#### 1.2 ART DER NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- 2.2 5,80 Maximale Traufwandhöhe in Metern. Gemessen wird von OK.FFB Erdgeschoss (siehe auch gestalterische Festsetzungen) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit der OK Dachhaut. Für den Gebäudebestand auf der Fl.Nr. 328 der Gemarkung Feldkirchen wird für den zurückspringenden Hausteil im Norden ausnahmsweise eine WH von 7,60 m zugelassen
- 2.3 150 Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern. Diese kann gemäß § 19, Abs. 4 Nr.1 und Nr.2 BauNVO für Garagen und sonstige bauliche Nebenanlagen um max. 75% überschritten werden. Für den Bestand bei Fl.Nr. 328 kann ausnahmsweise die Grundfläche wegen der bereits existierenden, hohen Nebenanlagenanteile (Terrassen, Schwimmbad, Geräteanbauten) um 275 % überschritten werden.

2.4 Nutzungsschablone je Baukörper  
 Maximale Zahl der Vollgeschosse / Maximale Traufwandhöhe  
 Maximal überbaubare Grundfläche

- 2.5 (GA) Umgrenzung von Flächen für Garagen  
 (---) Baugrenze für Nebenanlagen ohne Zweckbestimmung

### 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 (---) Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2 (WA) Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt nach § 22 BauNVO.
- 3.3 (---) Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend nebenstehenden Planzeichen zwingend vorgeschrieben. Nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.  
 (---) Wie vor, jedoch Firstrichtung der baulichen Nebenanlage.

### 4.0 GRÜNFLÄCHEN

- 4.1 (---) Landwirtschaftlich zu nutzende Wiesenflächen.
- 4.2 (---) Hausgärten, Nebenanlagen gemäß Festsetzungen zulässig
- 4.3 (---) Private Grünflächen, Nebenanlagen sind hier unzulässig
- 4.4 (●) Bestehende, zu erhaltende Einzelbäume
- 4.5 (●●) Bestehende, zu erhaltende Baumgruppen

### 5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1 (---) Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 (---) Vorgeschriebene Einfahrt bei Garagen und Carports

### 6.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

- 6.1 (---) Fläche für die Elektrizitätsversorgung  
 Hier Lage der Trafostation

### 7.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 (---) Straßenbegrenzungslinien
- 7.2 (---) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auch bei landwirtschaftlicher Nutzung der Flächen sind privilegierte Bauvorhaben hier unzulässig.

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 (---) Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0 (324/1) Flurnummern
- 3.0 (---) Bestehende Hauptgebäude
- 4.0 (---) Bestehende Nebengebäude
- 5.0 (---) Vorgeschlagene Bebauung
- 6.0 (---) zu erhaltende Blickrichtung
- 7.0 (---) Flächen für Wald nachrichtlich übernommen
- 8.0 (---) zu erhaltender Weiher
- 9.0 (---) Unterirdische Hauptwasserleitung, hier sind nur die Druckleitungen dargestellt.

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Ein Teilgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA nach §4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen, auch nicht ausnahmsweise.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind auch ausserhalb der Baugrenze für Nebenanlagen zulässig bis zu einer Grundfläche von in der Summe 15,0 m<sup>2</sup> und müssen als Außenansicht mit einer Holzverschalung errichtet werden.

### 2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 2.1 Der Stellplatzbedarf errechnet sich aus den Richtzahlen der GaStellV, Teil IV, § 24.
- 2.2 Garagen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.3 Stellplätze sind in direktem Anschluss an die Garagen und deren Erschließung, auch über die ausgewiesenen Umgrenzungen von Flächen für Garagen hinausgehend, erlaubt.
- 2.4 Sind Baufelder für grenzübergreifende Doppelgaragen vorgesehen, so sind die Garagen direkt auf die Grenze zu bauen und profiligleich an die erstgebaute Garage anzuschließen.
- 2.5 Garagen und deren Nebenräume inklusive der Türen und Tore mit einer Holzverschalung zu verkleiden.
- 2.6 Tiefgaragen sind unzulässig.

### 3 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Der Baukörper

Das Verhältnis von Giebelseite / Traufseite darf bei Neubauten den Wert von 1,0 / 1,3 nicht unterschreiten.

#### 3.2 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Eingangs - Geschoßfußbodens OKFFB über dem bestehenden Gelände darf vor der Hauseingangstüre 0,30 m nicht überschreiten.

#### 3.3 Das Dach

Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 26° zu erstellen.  
 Korrespondierende und aneingerbaute Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung und profiligleich auszuführen.

Bei Umbauten und Erweiterungen sind Dachverlängerungen höhen- und profiligleich auszuführen.

Gauben-, Kreuz- und Zwerchgiebel, sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Als Dacheindeckung sind rote bis rot-braune Dachziegel zu verwenden. Dächer von Nebenanlagen, Vordächer und Wintergardendächer sind auch verglast oder verblecht zulässig.

#### 3.4 Fassade

- Es sind nur geputzte, holzverschalte oder aus beidem kombinierte Fassaden erlaubt. Fassadenplatten aller Art sind nicht zulässig.

- Fenster, Türen und Fenster-Tür-Kombinationen sind in stehende rechteckige oder quadratische Formate zu gliedern. Mit Ausnahme von kleinformatigen Fenstern im traufseitigen, niedrigen Kniesockbereich.

- Glasbausteine sind nicht erlaubt.

### 4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

#### 4.1 Einfriedungen

Erlaubt sind im straßenbegrenzenden Bereich nur einfache Holzlattenzäune bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm. Durchlaufende Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen dürfen ausnahmsweise bei Weidebetrieb (z.B. Kühe, Pferde, Schafe) bis zu einer max. Höhe von 1,00m eingefriedet werden.

#### 4.2 Private Erschließungsflächen

Grundstückseinfahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen wie Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Pflaster, Mineralbeton oder wassergebundene Decken herzustellen. Größere Flächen sind durch Materialwechseln bis zu max. 25 m<sup>2</sup> große Teilflächen zu gliedern.

#### 4.3 Grünordnung

Nadelgehölze wie Koniferenhecken und Thujenhecken sind nicht zulässig. Zulässig sind nur einheimische, nicht giftige Laub- und Nadelgehölze bzw. Bäume.

#### 4.4 Baumschutz

Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden aufweisen, dürfen nicht gefällt werden. Durch ordnungsgemäße Pflegemaßnahmen ist der Bestand in seiner jetzigen Gestalt zu erhalten. Zur Sicherung des Erhalts der Bäume wird festgesetzt, dass die vorsätzliche oder fahrlässige Beeinträchtigung des Baumbestandes einschließlich Wurzel- und Kronenbereich gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000.-- € geahndet werden kann. Über Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauBG entscheidet die Gemeinde und kann gegebenenfalls Gutachten und entsprechende Ersatzpflanzungen fordern. Festsetzung A 4.5 ist dann zu beachten.

- 4.5 Je 300 m<sup>2</sup> Garten oder Grünfläche muss min. ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden, dies gilt auch für bereits bebaute Grundstücke. Bestehende Bäume werden angerechnet.

### 5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Anschlusskästen (z.B. Telefon ...) bzw. Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrund zu erstellen und wenn möglich in den Zaun zu integrieren.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1.0 Die Verwendung von Solarkollektoren wird empfohlen, ein Einbau sollte nur dachziegelbündig erfolgen.
- 2.0 Das Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal der Gemeinde zu entsorgen.
- 3.0 Regen- und Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Ist ein Versickern nicht möglich, so ist mit den zuständigen Behörden nach einer alternativen Entsorgung zu suchen.
- 4.0 Planungen zu Neu- und Umbauten müssen vom Entwurfsverfasser vorab mit der Bauabteilung der Gemeinde besprochen werden.
- 5.0 Das Freistellungsverfahren ist gemäß BayBO Art. 64, Satz 2, Punkt 4 nur eine Kann- Bestimmung, ein Anspruch hierauf besteht nicht.
- 6.0 Bei der Gemeinde Feldkirchen / Westerham kann die Voruntersuchung zum Bebauungsplan eingesehen werden. Hieraus könne Vorschläge zur Aufwertung des Ortsbildes entnommen werden.
- 7.0 Abstütz- und Böschungsmauern sind als Naturstein-Trockenmauern im heimischem Tuff- oder Kalkstein zu erstellen.
- 8.0 Bodendenkmäler, die während der Bauphase zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

## E. VERFAHRENSVERMERKE ZUR 2. ÄNDERUNG

### 1.0 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Feldkirchen - Westerham hat in seiner Sitzung vom 24.06.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Feldkirchen - Westerham, den..... 1. Bürgermeister, Schweiger

### 2.0 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

Feldkirchen - Westerham, den..... 1. Bürgermeister, Schweiger

### 3.0 Satzung

Der Gemeinderat Feldkirchen - Westerham hat am ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Feldkirchen - Westerham, den..... 1. Bürgermeister, Schweiger

### 4.0 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich zu jedermanns Einsicht aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluss des Bebauungsplanes und die Auslegung sind am ..... ortsüblich durch ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Feldkirchen - Westerham, den..... 1. Bürgermeister, Schweiger

Die Gemeinde Feldkirchen - Westerham erläßt gemäß §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - sämtliche Vorschriften der jeweils geltenden Fassung - sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 1990, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

## 2. Änderung Bebauungsplan NR. 69

Fertigung  
 Projekt Nr.: 97-04

### BEREICH: ORTSTEILE: ASCHBACH / ALTENBURG IN FELDKIRCHEN / WESTERHAM

MASSTAB	1:1000	DATUM	Juli 2008	PLANNR.
GEZEICHNET	kk	GEPRÜFT		BAUHERR

ARCHITEKTUR  
 KLAUS KUNZE  
 KIRCHZEILE 20 TEL.08061 - 9067-0  
 83043 BAD AIBLING FAX.08061 - 906720  
 E-MAIL: ARCHITEKTUR-KUNZE@T-ONLINE.DE