

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen beschränken sich auf die, in der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen Auland" verwendeten Planzeichen. Im übrigen gelten die Festsetzungen und Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen Auland" auch für diese Erweiterung. **Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen sind eingefügt und farblich markiert.**

Die Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Kartenmaterial ist für diese Erweiterung des Bebauungsplanes ohne Belang. Sie dient lediglich dem besseren Verständnis der baulichen Entwicklung im örtlichen Zusammenhang.

Für den Bebauungsplan ist die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 1990 anzuwenden. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt.

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1000
 Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen Auland" (rechtskräftig seit 20.12.2000)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen Auland"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Auf Grund abweichender Festsetzungen vom bestehenden Allgemeinen Wohngebiet WA erhöht die Erweiterungsflächen eine eigenständige Bezeichnung WA-ep.

Zulässig sind folgende Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 z.B. [19]

Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO.
 Die Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.
 Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Soweit die maximal zulässige Grundfläche GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das absolute Maß der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die erhöhte, zulässige Grundfläche stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 65 von Hundert überschritten werden.

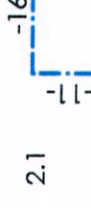
NORDEN

1.3 z.B. WH 6.30



Zulässige Wandhöhe (m) als Höchstmaß, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK FF.B. EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. EG OK FF.B. EG I

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze, vermaßt (max. zulässige Seitenlänge) Untergordnete Bauteile (Balkone, Laubgänge mit Außentritten) dürfen die Baugrenzen an max. 2 Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 1,50 m über die ganze Hauslänge überschreiten.

Geschlossene Anbauten (z.B. Erker, Wintergärten) sind nur im leichter, flügelartiger Bauweise zulässig. Sie dürfen die Baugrenze max. 1-seitig über 1/3 der Hauslänge bzw. -breite überschreiten.

Für Doppelhäuser wird die Überschreitung für geschlossene Anbauten 1-seitig und traufseitig auf max. 1/2 der Hauslänge begrenzt. Geschlossene Anbauten dürfen bis zur Tiefe des Dachüberstandes, jedoch nicht mehr als 1,20 m erreichen. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.2



Vorgeschriebene Firstrichtung

Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

3.0 Flächen für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GastellV) vom 30. Nov. 1993, letzte berücksichtigte Änderung vom Juli 2009.

Abweichend dazu sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3.1



Flächen für Garagen oder Carports, zulässig nur innerhalb der, innerhalb der Baugrenzen.



Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasentümpelplaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdruchlässige Beläge zu verwenden.

Nur Carports zulässig

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

5. Grünordnung und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1



zu pflanzende, großkronige heimische Laubgehölze
 Mindestqualität: H 3xv STU 16-18

5.2



zu pflanzende, regionaltypische Obstgehölze
 Mindestqualität: H 2xv STU 12-14

5.3



Private Gartenflächen
 Die mit nebenstehendem Planzeichen belegten Flächen sind als Gärten mit Obstbäumen, Kräuterpflanzungen, Staudenpflanzungen strukturreich anzulegen. Diese Gartenflächen sollen überwiegend extensiv genutzt werden.

Für die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern sind nur heimische Laubholzarten zulässig.

Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Pergolen, Lauben, Gewächshäuser, Teehäuschen, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung sind innerhalb der Gartenflächen zulässig. Die Größe der Anlagen ist auf 50 m² Grundfläche und einen umbauten Raum von max. 12 m³ begrenzt.

Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

Straßenseitig sind nicht verriegelte Kfz-Stellplätze in den Grünflächen zulässig.

5.4



Private Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Kompensationsmaßnahme (i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB).
 Ausbildung eines naturnahen, gestuften Waldrands mit vorgelagerter Krautzone. Beschreibung der Maßnahmen siehe Umweltbericht im Anhang 1 der Begründung zu der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen Auland". Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zugelassen.

Die Maßnahmen sind unter fachlicher Begleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim und dem Amt für Landwirtschaft und Forsten Rosenheim auszuführen.

Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen sind auf externen Flächen auszuführen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang 2 der Begründung dieser Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen Auland"). Die Flächen sind durch einen städtebaulichen Vertrag langfristig zu sichern.

Mit dem Bauvertrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen für den baulichen Eingriff hervorgehen.

B HINWEISE

Flurnummer z.B. 456/170



Bestehende Flurstücksgrenzen



Bestehende bauliche Haupt- und Nebenanlagen



Vorgeschlagener Baukörper



geplanter Hochwasserschutzdamm, Pflegezufahrt auf der Dammkrone Lage angrenzend



schützenswerter Gehölzbestand



Waldflächen Bestand



Feld- und Waldweg

Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Regenwasserbehandlung

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFFV)" vom 01.10.2008 (GVBl. Nr. 21/2008 S.777) und der Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW)" (All. MBl. Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.tfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm
 Informationen zur TREGW können kostenlos unter <https://www.verkueundung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/alimbl-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.

Regenwasser-nutzung

Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" Februar 2000 beachtet werden.

Landwirtschaftl. Nutzung

Die Installation von Regenwasserentzugsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Mit temporären Emissionen der umliegenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen auf die Wohnbebauung ist zu rechnen.

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 25.01.2011 die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen Auland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekräftigt gemacht.

2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2011 hat in der Zeit vom 01.08.2011 bis 05.09.2011 stattgefunden.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2011 hat in der Zeit vom 01.08.2011 bis 05.09.2011 stattgefunden.

4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2011 bis 11.12.2011 beteiligt.

5.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2011 bis 11.12.2011 öffentlich ausgelegt.

6.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2011, als Satzung beschlossen.

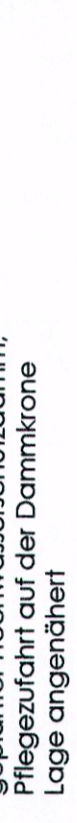
Feldkirchen-Westerham, den 13.12.2011



Schweiger (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.3.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekräftigt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 13.12.2012



Schweiger (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM

Landkreis Rosenheim

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 74 mit integrierter Grünordnung

"VAGEN - AULAND" Ortsteil Vagen

Satzung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung BayBO und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Fassung: Vorentwurf
 Entwurf
 Planfassung zur Bekanntmachung

Juni 2011
 Oktober 2011
 März 2012

M 1 : 1000

Planung: Werner Schmidt
 Architekt + Stadtplaner

Mühlenstraße 20a
 83098 Brannenburg
 Sch/Kai

Tel. 08034 / 9303
 Fax. 08034 / 9305
 info@architektur-werner-schmidt.de

Planformat 800/400

BV 11661