

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text umfassen die, in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen - Auland" verwendeten Planzeichen. Die Festsetzungen sind komplett neu gefasst.

Im Übrigen gelten, soweit nicht anders angegeben, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Vagen - Auland" (rechtskräftig seit Dezember 2000)

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen - Auland".

2.0 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienen, Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.0 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch
- Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR sowie
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

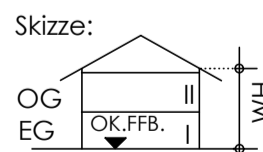
3.1 **Maximal zulässige Grundfläche GR**

Maximal zulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.

Hinweis:
Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind (siehe auch Berechnungsbeispiel in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung). Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche GR durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 65 v. H. überschritten werden.

3.2 **Maximal zulässige Wandhöhe WH**

3.2.1 z.B. **WH 6.00** Die maximal zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO; gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante OK Dachhaut.
Die zulässige Wandhöhe WH wird planteilbezogen festgesetzt.



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

4.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

4.1.1 Auf überbaubaren Flächen mit nebenstehenden Planzeichen sind i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig.

4.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4.2.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Erker, Wintergärten etc. dürfen i. V. m. Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig über höchstens 1/2 der Außenwandlänge bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

4.3 **Stellung der baulichen Anlagen**

Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.

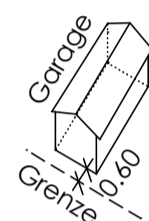
5. **Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,10 BauGB)**

5.1 **Nebenanlagen und sonstige Anlagen**

5.1.1 Auf privaten Flächen zwischen straßenseitiger Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie gemäß nebenstehendem Planzeichen sind bauliche Anlagen und Einfriedung unzulässig. Stellplätzen sind zulässig (siehe auch Ziff. A 5.3 Stellplätze).

5.2 **Flächen für Garagen, Carports**

5.2.1 Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.



Bei einseitiger Grenzbebauung, entsprechend Plandarstellung, 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 von mind. 0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).

5.3 **Flächen für KFZ-Stellplätze und Zufahrten**

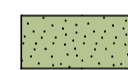
Stellplätze in offenen, wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen wie z.B. Schotterrasen sind nur auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude zulässig. Vergleiche Ziff. A 5.1.1

6 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15,25a BauGB)**

6.1 **Private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und zu pflegen.

6.1.1 **Private Gartenflächen**



Die mit nebenstehendem Planzeichen belegten Flächen sind als strukturreiche Hausgärten mit heimischer Bepflanzung anzulegen.

6.2 **Neupflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**



Heimische Laub- und Obstbäume

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die geforderte Mindestanzahl darf nicht unterschritten werden.

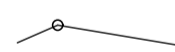
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO

1.0 **Dachgestaltung** Doppelhäuser sind unter einer Dachfläche, first- und traufgleich, zu errichten.

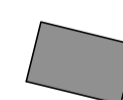
2.0 **Solarzellen und Sonnenkollektoren**

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (\triangle bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

C HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



Baubestand

z.B. 456/177

Flurnummer



Vorgeschlagener Baukörper

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Mai 2014
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Vagen - Auland" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 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 beteiligt.

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

(Siegel)

Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

5.0 Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den

(Siegel)

Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

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

(Siegel)

Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM

Landkreis Rosenheim

Ortsteil Vagen



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "VAGEN - Auland"

Flur Nr. 456/177

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Art. 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

Fassung:	Vorentwurf	Juli 2015
	Entwurf	Juli 2015
	Planfassung zur Bekanntmachung	Oktober 2015

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung

Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Sch/Ho

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

Format 600 / 500 mm

BV 15778