



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

- 1.0** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.0** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1** Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
  - nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
  - Schank- und Speisewirtschaften
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 ziff. 1 - 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 3.0** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.1** zulässige Grundfläche
- Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 65%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Die zulässigen Anbauteile unter Ziffer A 4.2 sind auf die Grundfläche anzurechnen.
- 3.2** WH zulässige Wandhöhe (WH)
- Die zulässige Wandhöhe WH [m], wird traufseitig gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss [OK.FFB.EG] bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- SYSTEMSKIZZE:
- 
- WH 6,30 m
- 4.0** Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.
- 4.1** Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig  
 je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.  
 Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4.2** Baugrenze
- Baugrenze (max. zulässige Seitenlänge)
- Untergeordnete Bauteile:  
 Balkone, Laubengänge mit Außentritten dürfen die Baugrenzen an max. 2 Gebäudesseiten bis zur Tiefe von 1,50m über die ganze Hauslänge überschreiten.
- Geschlossene untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Erker, Wintergärten dürfen die Baugrenzen 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. 1/4 der Hauslänge begrenzt.  
 Geschlossene Anbauten dürfen die Außenwand zur Tiefe des Dachüberstands jedoch nicht mehr als max. 1,20m überschreiten. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.3** Stellung der baulichen Anlagen
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- 5.0** Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GA** Garagen sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Ca** Nur Carports 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 der Außenwand von mind. 0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).
- HINWEIS: Ersetzt Abstandsregelung Carports aus C Festsetzung zur Baugestaltung
- HGA** Garage nur im Hauptgebäude zulässig
- Stellplätze sind auf den Straßenzugewandten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die Stellplätze dürfen nicht eingetieft werden.
- Anzahl der Stellplätze  
 Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf richten sich nach der Textergänzung siehe Anhang 1 BayBO.
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 KFZ-Stellplätze erforderlich.
- Nebenanlagen sind auf den überbauten Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Pergolen, Lauben, Gewächs- und Teehäuschen, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung sind auf 5,0m² Grundfläche und einen Umbauten Raum von max. 12m² begrenzt.
- Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

**B. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

- 1.0** Öffentlich und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)
- Öffentliche Wertstoff-Sammelstelle.
  - Straßenbegrenzungslinien mit öffentlicher Verkehrsfläche
  - Öffentliche Straßenbegleitflächen in Schotterrasen, befahrbar.
- 1.1** Öffentlich und private Grün- und Freiflächen (l. v. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Gartenflächen sind als Gärten mit Obstbäumen, Kräutergarten, Staudenpflanzungen strukturell anzulegen.
- Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rosenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Private Grünflächen 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 zulässig.
- Die Maßnahmen sind unter fachlicher Begleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim und dem Amt für Landwirtschaft und Forsten Rosenheim auszuführen.
- 1.2** Öffentliche Grünflächen und Obststreuweiden extensiv genutzt.
- 1.3** Kinderspielfeld
- Vorgartenzonen und Einfahrten, die nicht eingetieft werden dürfen.  
 KFZ-Stellplätze sind zulässig, nicht zulässig sind Nebenanlagen.
- 2.0** Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (l. v. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Zu pflanzende großkronige heimische Laubbäume. Mindestqualität: H 3xv STU 16-18
  - Zu pflanzende regionaltypische Obstbäume Mindestqualität: H 2xv STU 12-14
  - Baum Bestand
  - Vogelschutzgehölze heimischer Laubholzarten
- Fassadenbegrünung
- Gebäudewände mit geringen Öffnungen (Garagen- und Carportwände) sollen mit Kletterpflanzen oder Spolierbäumen bepflanzt werden.
- Für die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern sind nur heimische Laubholzarten zulässig.
- 3.0** Flächen zum Schutz und zur Pflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz: zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
- Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen aus der 2. und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen aus der 2. Änderung sind auf externen Flächen auszuführen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 2633 Gemarkung Ischenberg, Gemeinde Ischenberg, mit einer anrechenbaren Größe von 0,10 ha.  
 Die erforderlichen Ausgleichsflächen aus der Umfassung des Bebauungsplanes und der 5. Änderung werden innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen auf den Fl.-Nr. 454, 454/2, 454/3 456/208, 456/217, 456/219, 456/222, 456/223, 456/252, 8824 Gemarkung Vagen mit einer anrechenbaren Fläche von 0,85 ha.  
 Entwickelt wird ein Vegetationsmosaik aus extensivem Grünland und Obstbäumen in der Qualität Hochstamm. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO**
- 1.0** Höhenlage der Gebäude
- OK Erdgeschossfußboden darf max. 2 Stufen, jedoch nicht mehr als 30cm über dem Fahrband der Erschließungsstraße liegen.
- 2.0** Gebäudegrundriss
- Hauptgebäude sind im Grundriss als Rechteck auszuführen, bei dem die Traufseite betont länger ist als die Giebelseite.
- 3.0** Baugestaltung, Fassade
- Für Putzfassaden sind weiße bis leicht getönte einfarbige Anstriche zu verwenden. Beton strukturierte Putze sind nicht zulässig. Primäre Holzbauteile oder Schalungen sollten in Naturholzarten belassen, bzw. behandelt - untergeordnete Bauteile dürfen farbig akzentuiert werden. Anbauelemente, z. B. Balkone, Galerien, Pergolen und Vorbauten, z. B. Wintergärten sind filigran in den Materialkomponenten Holz, Stahl, Glas zu gestalten. Carporttüre sind in Holzkonstruktion auszuführen. Doppelgaragen sind mit zwei Einzeltüren auszustatten.
- 4.0** Dachform, Dachneigung
- Gleichschenkeliges Satteldach vorgeschrieben.  
 22° - 27°
- 5.0** Dacheindeckung
- Naturrote Ziegel, bzw. Dachsteine. Ausnahmen im Einzelfall z.B. für Gründächer o. Solarziegel sind möglich.  
 Für untergeordnete Bauteile, z. B. Eingangsüberdachungen, Erker, Wintergärten sind Überdachungen in Metall oder Glas zulässig.
- 6.0** Dachaufbauten
- Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.0** Solaranlagen
- Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig (d. h. bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.
- 8.0** Garagen
- Alle Garagen, die freistehend zeilenförmig an der Straße angeordnet sind, sind in Dachneigung 22° - 27° und Gebäudehöhe von 3,0m auszuführen.  
 Angebaute Garagen und Garagen mit gleicher Firstrichtung wie das Hauptgebäude sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

**D. HINWEISE**

- 1.0** Planzeichen
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - 311/4 Flur-Nummer
  - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - Vorgeschlagene Gebäude
  - Schützenswerter Gehölzbestand
  - 20kV Leitung
  - Mit Vermaubung Freihaltezone für Gebäude Maststandorte nur angrenzend dargestellt.
  - Feld-, Wald- und Wirtschaftsweg Bestand
  - Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Mangfall, Quelle: Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Planfassung 04.11.2013
- 2.0** Denkmalpflege
- Bodendenkmäler, die bei der Ausföhrung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 3.0** Regenwasserbehandlung
- Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)" (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.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser\\_versicherung/erlaubnisfreie\\_versicherung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versicherung/erlaubnisfreie_versicherung/index.htm)  
 Informationen zur TREGNW können kostenlos unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/olmb/2009/01/olmb1-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.
- Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" Februar 2008 beachtet werden.
- 4.0** Regenwasser-nutzung
- Die Installation von Regenwasserumutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.
- 5.0** Versorgungsanlagen
- Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelvertikler sollen bündig mit der Grundstücksgrenze, außerhalb des Straßenaumes, auf Privatgrund geludelt werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.
- 6.0** Landwirtschaftl. Nutzung
- Mit temporären Emissionen der umliegenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen auf die Wohnbebauung ist zu rechnen.
- 7.0** Geplante Baum-pflanzungen
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen Leitungen nicht behindert werden.
- 8.0** DIN- und sonstige Vorschriften
- Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- PLANUNGSGRUNDLAGEN  
 Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagenauigkeit 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 August 2014 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 Bauausschuss vom ..... die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Feldkirchen- Westerham , den ..... (Siegel) ..... Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

5.0 Ausgefertigt

Feldkirchen- Westerham , den ..... (Siegel) ..... Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

6.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen- Westerham , den ..... (Siegel) ..... Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM**  
 LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "Vagen Auland" mit integrierter Grünordnung**  
**5. ÄNDERUNG**

Diese 5. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 "Vagen Auland" (20.12.2000) einschließlich der 1.-4. Änderung.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 5, 6 und 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als

**Satzung.**

FASSUNG: Entwurf März 2017  
 Planfassung zur Bekanntmachung Juni 2017

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

PLANUNG:  
 Planungsgruppe Strasser GmbH Mühlentstraße 20a Tel.: 08034 / 909959 - 13  
 83098 Brannenburg Fax 08034 / 909959 - 29  
 Zweigstelle: info@architekt-werner-schmidt.de  
 Architekturbüro Werner Schmidt Sch/VA

H/B = 594 / 1150 (0,68m²)

