



**A Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

Die Festsetzungen beschreiben sich auf die in der Bebauungsplanänderung vorgetragene Variante der Bebauungspläne Nr. 76 „Zwischen Ostlandweg und Giggelbergweg“ (rechtsverworflich seit Jan. 2001) auch für diese Bebauungsplanänderung. Ergänzend Festsetzungen sind enthalten:

- Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB)**  
 Art der baulichen Nutzung  
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit eingeschränkter Nutzung  
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe und Aktivitäten zulässig, die mit dem gewerblichen Charakter des Gebietes vereinbar sind. Der Flächenbezug des Gewerbegebietes beträgt von tags (n. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1) Wohnflächen für Aufw. und Betriebszwecke, Betriebszwecke und Betriebsstätten gem. § 9 Abs. 2 BauNVO (BauNVO) und davon ein Teil für den gewerblichen Charakter des Gebietes. Bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung im nördlichen Teil der Flur Nr. 55 (Baufelder im Planteil 1) entspr. nebenstehendem Planzeichen (farbig gekennzeichnet) wird in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauOB ansonsten zum angrenzenden Wohngebiet eine Freizeutnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WV) entsprechend Punkt 2 festgesetzt.

Miß der baulichen Nutzung

- Maximal zulässige Grundfläche (m²) je Gebäude und Grundstück.  
 Abweichend von § 19 Abs. 4 Ziff. 3 Satz 2 wird festgesetzt, dass die Höhenanforderungen der Grundflächen von Stellplätzen nicht anzuwenden sind. Für Stellplätze, die durch Freizeutnutzung zustande kommen, wenn diese Flächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind.
- Max. zulässige Wochentage (W) zwischen von OK (Ordnungspunkt) der traufseitigen Außenwand mit OK, Dachpunkt.
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse:  
 z.B. max. 2 Vollgeschosse zulässig  
 2 Vollgeschosse zwingend
- Gebietsbegrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (Gebietsbegrenzung WA/GEB) und Abgrenzung unverschnittlicher (Wandhöhen VH im GEB).
- Überbaubare Grundfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB)**  
 Die überbaubaren Grundstücke sind durch die im Plan eingeschränkten Baugrenzen festgesetzt.  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50m Tiefe für Balkone ist max. an 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Die Überschreitung der Baugrenzen über die Gesamtlänge über der gesamten Hauslänge ist zulässig, wenn die Überschreitung der Baugrenzen mit Art. 81 BayBO bei Baugrenzen max. 1-seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, max. 5,0m, bis zu einer Tiefe von max. 1,50m überschritten. Anbauten sind nur freibleibig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.  
 Die Abstandslinien nach Art. 6 BayBO sind anzuhalten. Liegen die Anbauanteile (z.B. Balkone, Erker) innerhalb der notwendigen Abstandslinien, gilt die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.
- Nur Einzelhäuser zulässig  
 Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Für den Änderungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
 Für den Baubestand im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) ist die überbaubare bebauten Fläche entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.  
 Stellung baulicher Anlagen:  
 Vorgeschriebene Freisicherung
- Anzahl der Wohnkamine (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauOB)**  
 Im Wohngebiet (WA) gilt:  
 Die max. zulässige Zahl der Wohnkamine (WE) je Wohngebäude ist abhängig von der Größe des Gebäudes und der Wohnfläche. In Doppelhaushälften ist max. 1 Wohnkamin zulässig.

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

- Flächen für Garagen, Carports mit vorgeschriebenem Baukörper innerhalb der mit bebauendem Planzeichen versehenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen.
- ausgeschlossen Carport zulässig

Bei Errichtung von Garagen, Carports und deren Nebenelementen an der Grundstücksgrenze ist eine entsprechende Kennzeichnung gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Einhaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Enger zusammenliegende bauliche Anlagen, die nicht der nat. Landschaft entsprechen, sind stattdessen baulich umzusetzen, wenn sie ausgenommen sind Bindungen an ein Bauland.

Stellplätze sind auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude allgemein zulässig. Auf den öffentlichen Grundstücke und Gartenflächen sind Stellplätze mit einer Länge von 2,5 bis 3,5 m zulässig. Stellplätze sind ausgenommen sind Bindungen an ein Bauland.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB)**

- Straßenbegrenzungsline zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Öffentlicher Fußweg
- Private Verkehrsfläche - Anlegeweg

**7. Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauOB)**

- Private Grünflächen als ortstypisch bedeutende Vorgartenzone und Hausvorzone, nicht überbaubar.  
 Die Bepflanzung der Grünflächen gem. § 14 BauNVO sind auf diesen Grundstücksflächen nicht zulässig.  
 Spielplätze, Zufahrten und Gehwege sind zulässig.  
 Die Befestigung von Spielplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenmäntel oder wasserpermeable Decken oder ähnliche wasser-durchlässige Beläge zu verwenden.
- Für die ortstypische Gliederung und Ökologie der Siedlung bedeutende Freizeitanlagen und Hausgarten als Grün- und Obstbaumgürtel zu erhalten und weiter zu entwickeln.  
 Die Bepflanzung dieser Flächen ist zulässig. Die Größe der Freizeitanlagen zur Umringelung der Grundstücke sind auf diesen Flächen bis zu einer Größe von 6,0 m² je Baugrundstück zulässig. Die sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- Öffentliche Grünfläche strassenbegleitend, an der Westmeyer Straße

Pflanzungen und Pflanzenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauOB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen Blumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bestehende Einzelbäume zu erhalten und pflegen  
 Neupflanzung Obst- oder heimische Laubbäume  
 Mindestens 2/3 der im Lageplan festgesetzten Pflanzstandorte sind als Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzgebiet für heimische Laubbäume 1. Wuchsklasse im Straßennahbereich zur Eingrünung der Gewerbegebiete.  
 Artenauswahl:  
 Acer pseudo-platanus  
 Fraxino excelsior  
 Eucalyptus globulus  
 Thuja caroliniana  
 Weidenart  
 Weinrotke

Die im Plan festgesetzten Standorte der Bäume dürfen geringfügig verändert werden, sofern die Planung dies ausdrücklich nicht vorgibt.

Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.  
 Festsätze mit zeitigen Öffnungszeit (z.B. Gassen, Carports) sollen mit Kleinbäume oder Spätkleinbäume bepflanzt werden.

Geschnittene Hecken sind zulässig. Es dürfen aber nur heimische Nagebäume und Thuja sind nicht zulässig.

**B Baunormrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**

- Höhe der Gebäude  
 Oberste Edeleckssohle darf max. 0,50 m über dem Gelände sein.  
 Die Gebäudehöhe ist auf Basis der Ermittlung der Grundstücksfläche, gemessen auf Höhe der Einmündung der Grundstückszufahrt.

**D Verfahrensmerkmale**

- Mülltonnen  
 Bewegliche Abfallbehälter sind am Tag der Abholung zur nächstgelegenen öffentlichen Straße zu bringen.
- Dachgestaltung  
 Für die Hauptgebäude sind nur gleichschienige Satteldächer vorgeschrieben. Zulässige Dachneigung im Wohngebiet (WA): DN 20-24°  
 Zulässige Dachneigung im Gewerbegebiet (GE): DN 10°-20°

**1.0** Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 14.03.2008 die Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Ostlandweg und Giggelbergweg“ (rechtsverworfen seit dem 01.01.2001) bekanntgegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2008 bekanntgegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauOB durchgeführt.

**2.0** Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.03.2008 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 14.03.2008 bis zum 14.04.2008 öffentlich bekanntgegeben. Den besprochenen Trägern wurde gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 16.03.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**3.0** Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat die Bebauungsplanänderung mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.01.2008 nach § 10 BauOB als Satzung beschlossen.

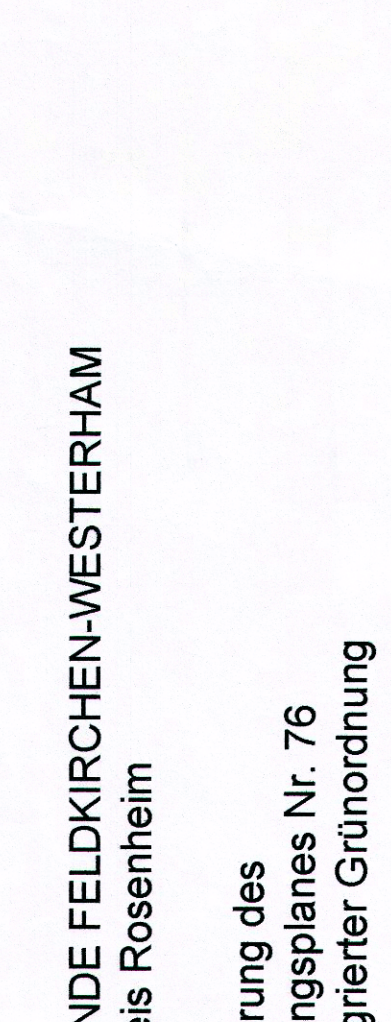
**4.0** Der Satzungsbeschluss wurde am 22.01.2008 öffentlich bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



Feldkirchen-Westerham, den 15.01.2008  
 Erster Bürgermeister  
 B. Schweitzer  
 1. Bürgermeister

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 mit integrierter Grundordnung "Zw. Ostlandweg und Giggelbergweg" Fl.Nr. 55, 55/2 und 55/4**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erklärt aufgrund der §§ 10 und 13a des Bauverordnungs (BayBO) der Baunormen (BauNVO) gem. Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzungsplan.



**C Hinweise**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurnummer  
 z.B. 55
- Vorgeschlagener Baukörper
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude zum Abbruch vorgesehen
- Grünflächen (Übernahme aus 1. Änderung)  
 Flächen für KFZ-Stellplätze sind zur Darstellung der Freiflächenzusammenhänge
- Grängenzufahrt
- Flächen für KFZ-Stellplätze
- Freilegung inkl. Schutzstreifen
- Auffälligkeit für Abholung Restmülltonnen
- Regenwasserbehandlung

**GEARBEITET VON**  
 B. Schweitzer  
 1. Bürgermeister

Entwurf November 2008  
 M 1 : 1000

Planformat 1505x520

Planungsgrundlagen  
 Für den Baubestand im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) ist die überbaubare bebauten Fläche entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Dieser Bebauungsplan wurde auf der digitalen Katasterflächen-Flurkarte M 1 : 1000 über CAD erstellt.

Wiener Schmidt  
 Dipl.-Ing. (FH)  
 Architekt • Stadtplaner  
 Mohlenstraße 20a  
 83096 Brannenburg  
 e-mail: info@architektur-wiener-schmidt.de  
 Tel: 08534-9303  
 Fax: 08534-9305