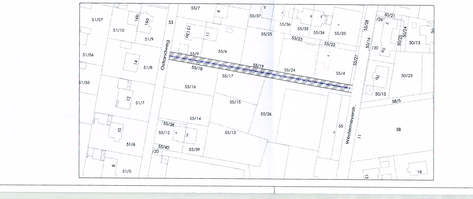
PLANTEIL 1
Lageplan M 1 : 1000
Flur Nm. 55, 55/2 und 55/4:

AUSZUG AUS LAGEPLAN M 1:1000
Veranschaulichung Hauptwasserleitung mit Sicherheitszone PLANTEIL 1 und PLANTEL 2 (siehe Ziff. A 8.1)



PLANTEIL 2
Lageplan M 1 : 1000
FOLGENUTZUNG für teilfläche Flur Nr. 55

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung vorwiesenen Planzeichen, im Übrigen gelten die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a "Zwischen Giglbergerweg und Ostlandweg" (rechtskräftig seit 20.02.2009) auch für diese Änderung. Eigßfändende Festsetzungen bzw. Änderungen sind rot markiert.

1.0 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung, rechtskräftig seit 20.02.2009

Räumlicher Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung

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

2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2.2 (GEe) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit eingeschränkter Nutzung und eingeschränktem Emissionskontingenten (siehe Ziff. A 9.0)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind nur dann zulässig, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass an der geplanten Wohnnutzung bezüglich der Gerbauch-Immissionen aus jedem der umliegenden Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete um mind. 6 dB(A) unterschritten werden. (Schalltechn. Untersuchung Kottermair, Nov. 2010)

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im GEe wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.700 m² begrenzt.

Bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung im nordöstlichsten Teil der Flur Nr. 55 (Bauforster im Planteil 1 entspr. nebenstehendem Planzeichen farblig gekennzeichnet) wird in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB anmerkend zum angrenzenden Wohngebiet eine Folgenutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend Planteil 2 festgesetzt.

2.3 z.B. (TH) Maximal zulässige Grundfläche (mf) je Gebäude und Grundstück. Abweichend von § 19 Abs. 4 Ziff. 3 Satz 2 wird festgesetzt, dass die Nichtanrechnung der Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen zugelassen werden kann, wenn diese flächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind.

2.4 z.B. WH 6,30 Max. zulässige Wandhöhe (m) gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

2.5 z.B. (II) Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse : z.B. max. 2 Vollgeschosse zulässig

(II) 2 Vollgeschosse zwingend

2.6 Gebäudegestaltung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (Gebäudeabgrenzung WA/GEe) und Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung entspr. 16 Abs. 5 BauNVO (Wandhöhen WH im GEe).

3.0 Überbaubare Grundfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten 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 Balkone müssen 3-seitig offen sein. Geschlossene Anbauten z.B. Erker, Wintergärten dürfen in Verbindung mit Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1 seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, max. 5.0m, bis zu einer Tiefe von max. 1.50m überschreiten.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Liegen die Anbauteile (z.B. Balkone, Erker) innerhalb der notwendigen Abstandsflächen, gilt die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 ZIff. 2 BayBO.

3.2 E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

3.3 Bauweise: für den Änderungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für den Baubestand im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

3.4 Stellung baulicher Anlagen
Vorgeschriebene Firstrichtung

4.0 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Wohngebiet (WA) gilt:
Die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten (WE) festgesetzt.
Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig

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

5.1 Ga Flächen für Garagen / Carports sowie Tiefgaragen (TGa, mit Rampe, Überdach), sind nur innerhalb der mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Flächen (mit vorgeschlagenem Baukörper) oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Ca ausschließlich Carports zulässig

Bei Errichtung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs.9 BayBO gemäß Art. 6 Abs.1 Nr. 6 BayBO zur Bellebehaltung bindschutzhaltiger Dachüberstände ein Abstand von mind. 0.6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Eingeschossige sonstige bauliche Anlagen, die nicht der zul. Wandlänge gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen, unterliegen dem Bestandsschutz.

5.3 Be- und Entladerampe
Höhenlage = 3.32 m über Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG

5.4 Flächen für KfZ-Stellplätze
Stellplätze sind auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Auf den rückseitigen Grundstücks- und Gartenflächen sind KfzStellplätze zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion unzulässig, ausgenommen sind Bindungen an den Bestand.

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

6.1 Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

6.3 F Öffentlicher Fußweg

6.4 Private Verkehrsfläche - Anliegererschließung

6.5 Verbot Ein- und Ausfahrt

7.0 Freiflächen und Gründung Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Private Grünflächen als ortsbaulich bedeutende Vorgartenzonen und Hausvorzonen, nicht überbaubar. Einfriedungen sind nicht zulässig. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und auf diesen Grundstücksflächen nicht zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Gehwege sind zulässig. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt diesen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

7.2 Für die ortsbaumäßige Gliederung und Ökologie der Siedlung bedeutende Freiflächen und Hausgärten als Grün- und Distlbaumgärten zu erhalten und weiter zu entwickeln.
Hecken sind zur Einfriedung dieser Flächen nicht zulässig. Gerätehäuschen zur Unterbringung der Gartengeräte 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.

7.4 Pflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Bestehende Einzelbäume zu erhalten und pflegen.

Neupflanzung Obst- oder heimische Laubbäume.

Mindestens ½ der im Lageplan festgesetzten Pflanzstandorte sind als Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzgebot für heimische Laubbäume 1. Wuchsklasse im Straßenraum und zur Eingrünung der Gewerbeflächen.

Artenauswahl:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die im Plan festgesetzten Standorte der Bäume dürfen geringfügig verändert werden, sofern die Planung dies erforderlich macht. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

7.5 Fassadenbegrünung: Fassaden mit geringen Öffnungen (z.B. Garagen, Carports) sollen mit kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden.

7.6 Hecken: Geschnittene Hecken sind zulässig. Es dürfen aber nur heimische Laubhäuberten verwendet werden. Hagelgehäße und Thujen sind nicht zulässig.

8.0 Flächen, belegt mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Hauptwasserleitung mit Sicherheitszone
siehe Auszug aus Lageplan M 1:1000

6.5 Private Verkehrsfläche - Anliegerweg mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigenwerke

9.0 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe (Planteil 1 und Planteil 2) gilt:
Innerhalb des Gewerbegebiets mit eingeschränkter Nutzung GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Gerbauche ein Emissionskontingent von L_{EK} = 60 dB(A)/m² im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und ein Emissionskontingent von L_{EK} = 45 dB(A)/m² im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreitet.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Gerbuschemission die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. Änderungsgenehmigungsanträgen von Bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte L_{IR} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die entsprechende Teilfläche ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Gerbusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionsrichtgerät L_{IR} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 3 der DIN 45691:2006-12 zu berechten.

9.2 maßgebliche Immissionsorte zur Beurteilung der Gewerbegeräusche

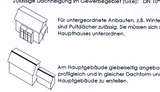
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT Art. 81 BayBO

1. Höhenlage der Gebäude: Die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG darf max. 0.50 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der Einmündung der Grundstückszufahrt.

2.0 Müllbonnen: Bewegliche Abfallbehälter sind zur Abholung zur nächstgelegenen öffentlichen Straße zu bringen (siehe auch Ziff. C 11).

3.0 Dachgestaltung

3.1 Für die Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben:
Zulässige Dachneigung im Wohngebiet (WA): DN 20°-24°
Zulässige Dachneigung im Gewerbegebiet (GEe): DN 10°-20°



Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergärten, Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

Am Hauptgebäude gliederteilig angebaute Doppelgaragen, sind profilgleich und in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

3.2 Zwerch- und Kreuzgiebel, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Die Traufkante der Gebäude darf nicht unterbrochen werden.

3.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren in der Dachfläche (bis max. 20 cm parallel zur Dachfläche zulässig) sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

3.4 Die Dachneidelchungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.

Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen, z.B. aus Glas oder Metall, zulässig.

4. Einfriedungen: Bei der Änderung oder Errichtung von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holzbäume mit senkrechten Latten oder Stäketen zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 1.0 m über der Straßenoberkante betragen, eine Bodenfreiheit von mind. 0.10 m für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

C HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenze
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. z.B. 55 Flurnummer
4. Vorgeschlagener Baukörper
5. Bestehende Gebäude
6. x Bestehende Gebäude, zum Abbruch vorgesehen
7. Gürtelbögen (Übernahme aus 1. Änderung) außerhalb des Geltungsbereiches zur Darstellung der freiflächenzusammenhänge
8. Garagenzufahrt
9. St Flächen für KFZ-Stellplätze
10. Freileitung Inkl. Schutzstreifen
11. Aufstellfläche für Abholung Restmülltonnen
13. Sichtdreieck

Regenwasserbehandlung: Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Veranlung Über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreiteilungsverordnung- NWFreiV" vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S.80) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" 12.01.2000 (AllMBl Nr. 3/2000, S.84) zu versickern. Überleitungen in den gemeindlichen Vorfluter sind als Ausnahme auf Antrag zulässig. 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.
Höhere 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_versickerung/index.htm

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.

Telekommunikation: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe Ver.o.a. Abschnitt 2 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Sichtdreiecke: Innerhalb der, im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind Bebauungen, Bepflanzungen, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände Über 0.80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig. Im Bereich des Geh- und Radweges sind Sichtdreiecke mit 3 m Längenseiten als Fahrbahnrand Geh- / Radweg x 30 m festgelegt und von Bebauungen, Bepflanzungen, Werbeanlagen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen Über 0.80 m Höhe freizuhalten.

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
Landkreis Rosenheim

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 mit integrierter Grünordnung

"Zwischen Ostlandweg und Giglbergerweg"

für die Flur Nm. 55 und 55/4
Gemarkung Feldkirchen

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

Satzung.

Fassung:

Vorentwurf	Nov. 2009
Entwurf	Feb. 2010
Entwurf	Nov. 2010
Entwurf	Dez. 2011
Planfassung zur Bekanntmachung	April 2012

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1000

Planung:
Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner
Planformat 1700/550

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Schi/Fcd

Tel.: 08034 / 9303
Fax: 08034 / 9305
info@architekt-werner-schmidt.de
BV 085666

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat am 27.04.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Zwischen Ostlandweg und Giglbergerweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.November 2010, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2010 bis 17.01.2011 öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB Innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.Dezember 2011, wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2012 bis 19.04.2012 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat die Bebauungsplanänderung mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.05.2012 nach § 10 und § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wurde vom 22.05.2012 bis 29.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung ttit mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichfalls als diesem Zeitpunkt kann die Bebauungsplanänderung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham von jedermann eingesehen werden.

Feldkirchen-Westerham, den 25.6.2012

(Siegel) Bürgermeister Schweiger