

### A Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.  
 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen" (rechtsverbindlich seit Februar 2004) auch für diese Bebauungsplanänderung.  
 Ergänzende Festsetzungen sind eingefügt:

- Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

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

- MD Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO

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

- z.B. 130 Max. zulässige Grundfläche (m²) je Gebäude und Grundstück
- GH 6.00 Max. zulässige Gebäudehöhe (m) gemessen von OK fertiger Fußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

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

**Bau- grenzen** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

- Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**Bau- weise** Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten WE wird auf 1WE je EFH begrenzt.

- Vorgeschriebene Firstrichtung

#### Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Private Verkehrsfläche (Anliegerweg) mit Geh-, Fahr- und Erschließungsrechten
- Nicht eingefriedete Hausvorzone, begrünt
- KFZ-Stellplätze (z.B. Besucherparkier) in wasserdurchlässigen, begrünenden Belägen zulässig.
- Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Vorgeschriebene Grundstückszufahrt

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

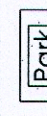
Für jede Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Flächen für Garagen oder Carports  
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.

- HGA Hausgarage, nur zulässig innerhalb der Baugrenze und in das Wohnhaus integriert.

#### Grünordnung und Freiflächen

Im MD sind zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Feuerwehruzufahrten, Stellplätze etc. sind auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit gas- und wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.



Private Grünfläche mit Parkcharakter, ökologisch bedeutend und im ortsräumlichen Zusammenhang mit dem Dorfanger.

#### Pflanzmaßnahmen (§ 9 Nr. 25a BauGB)

- Mindestpflanzgebot heimischer Obst- oder Laubbäume.

Die im Plan festgesetzten Standorte dürfen geringfügig verändert werden, sofern die Planung dies erforderlich macht.

Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

### B HINWEISE

z.B. 1209/13 Flurnummer

- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestehende bauliche Anlagen
- Geplanter Baukörper

### Verfahrensvermerke

- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 02.12.2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Fichtenstraße - Vagen" beschlossen.  
 Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat die Bebauungsplanänderung mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den .....  
 Erster Bürgermeister .....

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 "Fichtenstraße - Vagen"  
 Ortsteil Vagen

### 2. ÄNDERUNG mit integrierter Grünordnung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund der §§ 10 und 13 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 Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

#### Satzung.

FASSUNG: Entwurf Januar 2009  
 ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

PLANUNG: *W. Schmidt*  
 Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034 - 9303  
 Dipl. Ing. (FH) 83098 Brannenburg Fax 08034 - 9305  
 Architekt + Stadtplaner info@architektur-werner-schmidt.de  
 Planformat 765/297 BV 08580