



**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

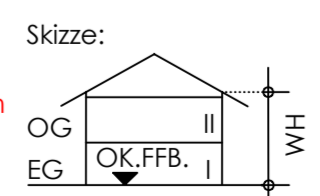
Für die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 "Seniorenheim" ist die Reihenfolge analog des rechtskräftigen Bebauungsplan (2002) aufgebaut und zur besseren Lesbarkeit nummeriert. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind eingefügt. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 1. Änderung (Schwarzdruck). Änderungen sind farblich markiert (Rotdruck).

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 "Seniorenheim"
- 2.0 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**  
**Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO  
 1. Wohngebäude,  
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
  
 Nicht zulässig sind  
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
  
 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 3.0 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch  
 - die zulässige Grundflächenzahl GRZ,  
 - die maximal zulässige Wandhöhe WH.

**Zulässige Grundflächenzahl GRZ**  
**GRZ 0,40** Zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO  
 Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ definiert. Im WA gilt: GRZ 0,40  
 Die zulässige Grundflächenzahl stellt das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche zum Baugrundstück dar.  
 Die Baugrenze stellt das maximale Maß der baulichen Hauptanlage dar. Soweit die zulässige Grundflächenzahl ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die Grundfläche anzurechnenden nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen.

**Zulässige Wandhöhe WH**  
 WH 6,70 Zulässige Wandhöhe [m] gem. § 18 BauNVO.  
 Die zulässige Wandhöhe WH, gemessen von Ok- natürliche oder festgesetzte Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut (siehe auch Ziff. B 1). Die zulässige Wandhöhe WH wird plattenebezogen festgesetzt.



- 4.0 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**Baugrenze**  
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
 Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.  
 Eine Überschreitung der Baugrenze ist gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO für Balkone bis 1,50 m Tiefe maximal an zwei Gebäudeseiten in der Summe bis 1/3 der Länge der Außenwand zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.  
 Liegen die Anbauten innerhalb der notwendigen Abstandflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO.  
  
**Bauweise**  
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.  
  
**Stellung der baulichen Anlagen**  
 Vorgeschriebene Firstrichtung baulicher Anlagen.
- 5.0 **Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
**Flächen für Stellplätze und Garagen**  
 Stellplätze sind nur auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.  
 Flächen für KFZ-Stellplätze  
 Flächen für Garagen und Abstellräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
  
**Verkehrsflächen**  
 Öffentlicher Fußweg  
 Privater Anliegerweg

- 6.0 **Freiflächen und Grünordnung**  
 Für das Ortsbild bedeutende Freiflächen und Freianlagen  
 Fließgewässer; Bach mit extensive gepflegtem Bachuferstreifen (B=3,0m) zu erhalten und zu pflegen.  
 Mit versickerungsfähigen Materialien zu versehen Flächen für den ruhenden Verkehr.  
 Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten der Hausvorzonen mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenpflaster, Wassergebundene Decken o.ä. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Für Haupteingangsbereiche und behindertengerechte Erschließungszonen sind Ausnahmen zulässig.

- 7.0 **Bepflanzung**  
 7.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Neupflanzung heimischer Laubbäume.  
 Zu pflanzende Obstbäume.  
 7.2 Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 Markante Einzelbäume zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle nach fachlicher Beratung zu ersetzen.  
 Sonstige bestehende Bäume (Angenhährte Lage)  
 Geschnittene Hecken sind, ausgenommen Fichten- und Thujahecken, allgemein zugelassen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische Bäume und Gehölze zu verwenden.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO**

- Baukörper und Fassade**  
 Höhe der baulichen Anlage. Unterer Höhenbezugspunkt der Wandhöhe. Höhenangabe über normal Null (NN)  
 Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.  
 Die Baukörper sind in zeitgemäßer, landschaftsgebundener Bauweise insgesamt so zu gestalten, dass ein ruhiger und geschlossener Gesamteindruck entstehen.  
 Als dominierende Materialien sind helle Putzflächen, Holz und Glas zu bevorzugen.  
  
**Dach / Dachform**  
 Es sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.  
  
**Dacheindeckung**  
 Die Dacheindeckungen sind mit roten bis braunen Dachziegeln, Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.  
  
**Dachneigung**  
 Die zulässige Dachneigung beträgt 26° - 36°. Haupt- und Nebengebäude (z. B. Garagen) sind in der gleichen Dachneigung zu errichten.  
  
**Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten sind im allgemeinen Wohngebiet bestandsbezogen bei einer Dachneigung von min. 26° bei durchlaufender Traufkante zulässig. Quergiebel sind zulässig.

Dachaufbauten anderer Art, Negativeinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.  
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (d. h. bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.  
 Die Dachüberstände sind entsprechend den landschaftstypischen Hausformen auszubilden.  
**Mülltonnen**  
 Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind ausschließlich in den baulichen Anlagen unterzubringen.

**C HINWEISE**

	Bestehende Grundstücksgrenze		Öffentliche Verkehrsfläche
	Flurnummer		Fließgewässer, Feldkirchner Bach
	Vorgeschlagener Baukörper		Heizkraftwerk
	Bestehender Baubestand		Kinderspielplatz
	Urpflanzliche Lage der Ausgleichsfläche des BP Nr. 82 / ausgelagert auf externe Fläche		
	HQ 100 Linie		

- Denkmalschutz Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Regenwasserbehandlung Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, soweit möglich, im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - 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 (TRENKW)" (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-versickerung/erlaubnisfreie-versickerung/index.htm>  
 Informationen zur TRENKW können kostenlos unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbi/2009/01/allmbi-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.  
 Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.  
 Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- Leitungstrassen Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 04.10.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Seniorenheim" 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
  - 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

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 "Seniorenheim"**

Gemarkung Feldkirchen  
 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 1, 4, 5, 6 und 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als

**Satzung.**

FASSUNG:	Vorentwurf Planfassung zur Bekanntmachung	November 2016 Februar 2017
ZEICHNUNGSMASSSTAB:		M 1 : 1000
PLANUNG:		
Planungsgruppe Strasser GmbH	Mühlenstraße 20a 83098 Brannenburg Scho / Ho	Tel. 08034/ 9303 Fax. 08034/ 9305 info@architekt-werner-schmid.de
Zweigstelle: Architekturbüro Werner Schmid Planformat 765/520		BV 16817

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 Februar 2015  
 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.