



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Baugezone
3. Höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 200 m². Hierfür sind jedoch nur die Grundflächen von Hauptgebäuden anzurechnen.
Zu zulässigen Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind die Grundflächen von Nebengebäuden, die zur Nutzung für den gleichen Zweck bestimmt sind, zuzurechnen. Die Höchstzulässige Grundfläche nach § 14 BauNVO ist zu beachten.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
5. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
6. vorgeschriebene Freizeitanlage
7. Kurvenradius in Metern, z.B. 8,50 m
8. Maßzahl in Metern, z.B. 13,00 m
9. Flächen für Garagen
10. Fläche für Müllabfuhrbehälter
11. Straßenbegrenzungsline
12. öffentliche Verkehrsflächen
13. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentl. Grünfläche)
14. öffentliche Verkehrsflächen, Fußweg
15. Bereich ohne Erd- und Asphaltdicht
16. öffentliche Verkehrsflächen - Straßenbegrenzungsline
17. zu pflanzende Bäume, von der Lage her bindend, Abweichungen bis 3 m sind zulässig.
18. private Ortsrandbegrenzung
19. Schutzstreifen mit Maßgabe i.Z.B. Abstand von Fahrbahnrand 3,00 m, Schutzbreite 4,00 m. Innerhalb der in der Bebauungsplanung getrennten Schutzstreifen dürfen außer Zäune keine lockeren Anlagen, wie z.B. Schuttschichten, Anlagen von Art und Größe wie Ställe, Anlagen von Art und Größe wie 0,50 m hohe Gitterzäune, errichtet werden, wenn die Fahrbahn einherbauweise einseitig zulässig ist. Die Anlagen sind so zu errichten, dass die Schutzfläche erhalten und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Fläche beschränken.
Umgebung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (10 m Schutzstreifen) zur Erd- und Hochdrainage (Hochdrainage)
20. Mit Geh- und Fahr- und Laibegrenzungen zu befestigte Fläche Hauptwassereinführung, Regenwasserkanal

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung, Bauweise
2. Das Baurecht wird nach § 9 BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO als Mischgebiet (M) festgesetzt.
3. Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO wie folgt festgesetzt:
je Einzelhaus und je Doppelhaus bis zu zwei Wohnungen
zwei Wohnflächen zugerechnet werden.
Für Wohnflächen ist eine Berechnung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Größe von 8 m² je Doppelhausfläche und 10 m² je Einzelhaus zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m überschreiten. Sie sind grundsätzlich nur eingeschüßig zulässig und sind als vollständig verglaste, feststehende Scheitkonstruktion auszuführen.

Feldkirchen-Westerham
erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 BauGB, Art. 91 BayVO, Art. 23 GO und der BauNVO diesen Bebauungsplan

15. Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 m und einer Länge von maximal 50 % des Gebäudeumfangs überschreiten.
Nebengebäude (Gehöftgebäude) sind nach außen hin festgesetzten Bauweise zulässig, nicht jedoch im Bereich der privaten Ortsrandbegrenzung. Die Flächen dürfen eine Grundfläche von 10,00 m² sowie eine Wandhöhe von max. 2,75 m nicht überschreiten.
21. Höhenlage, Gestaltung, Hochwasserschutz:
Bei einem Hochwasser, das im statistischen Mittel alle hundert Jahre auftritt (HQ₁₀₀), liegt der berechnete Wasserpegel der Murgang im Talquerschnitt des Baugebietes auf einer Höhe von ca. 535,00 m (Meter über Normal-Hull).
22. Die Bauverhältnisse müssen demnach so ausgelegt sein, daß Gefahren für Leben und Gesundheit in wesentlichen Ausmaß vermieden werden.
Mittels der der Errichtung eines 100-jährigen Hochwasserstandes (HW₁₀₀) Bauhöhen müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:
a) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Erdgeschoss) muß mindestens 20 cm oberhalb des Wasserstandes bei einem HW 100 liegen. Gleiches gilt für die Oberkante des Hausfußbodens sowie für sonstige Zugänge.
b) Außenkanten unterhalb der HW 100 - Linie sind unzulässig.
c) Über gesamte Keller ist hochwasserstarker herzustellender Beton, Kellerwände wasserdicht und wasserdruckfest, d) Unterhalb des Wasserstandes bei einem HW 100 dürfen keine Geländer- und Problemöffnungen, insbesondere Heiz-, gelagert werden.
e) Der erforderliche Standsicherheitsnachweis muß den Nachweis der Ausfallsicherheit beinhalten.
23. Die maximal zulässige Wandhöhe gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, beträgt 5,80 m.
24. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 18° - 27°, für Nebengebäude, ausgenommen die Garagen zu Barock Nr. 18, 18° - 24°.
25. Dachneigung und unzulässig.
Die Garagen sind unzulässig.
a) Der erforderliche Standsicherheitsnachweis muß den Nachweis der Ausfallsicherheit beinhalten.
b) Die maximal zulässige Wandhöhe gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, beträgt 5,80 m.
26. Die maximal zulässige Gebäudebreite beträgt 6,50 m.
27. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 18° - 27°, für Nebengebäude, ausgenommen die Garagen zu Barock Nr. 18, 18° - 24°.
28. Die Garagen sind unzulässig.
Die Garagen sind unzulässig.
a) Der erforderliche Standsicherheitsnachweis muß den Nachweis der Ausfallsicherheit beinhalten.
b) Die maximal zulässige Wandhöhe gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, beträgt 5,80 m.
29. Die Garagen sind unzulässig.
Die Garagen sind unzulässig.
a) Der erforderliche Standsicherheitsnachweis muß den Nachweis der Ausfallsicherheit beinhalten.
b) Die maximal zulässige Wandhöhe gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, beträgt 5,80 m.
30. Die Garagen sind unzulässig.
Die Garagen sind unzulässig.
a) Der erforderliche Standsicherheitsnachweis muß den Nachweis der Ausfallsicherheit beinhalten.
b) Die maximal zulässige Wandhöhe gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, beträgt 5,80 m.
31. Für jede Wohnfläche sind mindestens 0,30 m² niedriger als die Fläche der Hauptgebäude auszuführen.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
32. Für jede Wohnfläche sind mindestens 0,30 m² niedriger als die Fläche der Hauptgebäude auszuführen.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
33. Für jede Wohnfläche sind mindestens 0,30 m² niedriger als die Fläche der Hauptgebäude auszuführen.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
41. private Ortsrandbegrenzung (siehe Ortsrandbegrenzung) - soweit verfügbar ist autochthone Pflanzung zu verwenden.
Bäume: Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind von der Lage her nicht bindend.
Pflanzhöhe: 1 Baum je angelegte 300 m² Grundstücksfläche, vorhandene Bäume werden angetrieben.
Zulässig und heimische Arten (auch Obstbäume), vorhandene Bäume werden angetrieben.
Soweit Bäume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze gepflanzt werden, sind sie gemeinsam zu unterhalten.
42. private Ortsrandbegrenzung (siehe Ortsrandbegrenzung) - soweit verfügbar ist autochthone Pflanzung zu verwenden.
Bäume: Pflanzhöhe: 1 Baum je 50 m² der festgesetzten Ortsrandbegrenzung, Stammumfang mind. 18/20 cm.
Zulässig und heimische Arten des Erlen-Eschenwaldes wie Fraxus excelsior - Esche, Prunus padalis - Traubeneiche, Ulmus laevis - Ulme, Quercus robur - Eiche, Cornus bobula - Hainbuche, Betula pendula - Birke, Salix alba - Weidenrinde und hochstammige Obstbäume, Linde der Straße, Esche oder Ahorn.
Pflanzhöhe mindestens 2-stufig: 1 Strauch je 150 m² Pflanzgröße 100 bis 150 cm.
Zulässig und heimische Arten wie Cornus sanguinea - Hainbuche, Cornus sericea - Pfaffenhütchen, Corylus avellana - Hasel, Viburnum opulus - Wassererschelbe, Cotoneaster monogyna - Weibdorn, Sambucus nigra - Holzer, Prunus spinosa - Schlehe, Lonicera xylosteum - Heckenrose, Prunus coccinea - Kirschdorn.

CI HINWEISE

1. Hinweis durch Planzeichen
2. bestehende Grundstücksgrößen
3. anstehende Grundstücksgrößen
4. vorgeschlagene Grundstücksgrößen (unverändert)
5. vorgeschlagene Grundstücksgrößen (verändert)
6. vorgeschlagene Grundstücksgrößen (verändert)
7. Flurstücknummer z.B. 1009
8. Baunummer z.B. 1
9. Privatweg
10. vorhandene Hauptwassereinführung
11. vorhandene Regenwasserentwässerung
12. vorhandene Erdgas-Hochdrainage, DN 200 PN40, unterirdisch
13. vorhandene Erdgas (Strom)
14. HO IV - Hochspannungsführung mit Angabe der Breite des Schutzstreifens, z.B. 15 m
15. Höhenlinien mit Höhenangabe über NN (vorläufiges System) z.B. 535,00 m
zu pflanzende Bäume, Lage nicht bindend.
2. Wasserstandsangabe
21. Statistisches Hochwasser (H₁₀₀) - Höhenlinie mit Angabe der Breite des Schutzstreifens, z.B. 535,00 m
angeschrieben sein.
3. Stromversorgungsangabe
4. Abwasser- und Regenwasser
41. Die Grundstückswasseranschlüsse müssen nach den anliegenden Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungsanlagen und Entwässerungssystemen nach Art. 17 BayVO entscheiden die zuständigen Behörden. Die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayVO, die bei Einhaltung der Anwendungsbedingungen und Anforderungen der Niederschlagswasser-Freilegungsverordnung (NMFV) vom 01/02/2000 zum schrittweisen Verschieben von Niederschlagswasser in die Kanalisation (Technische Regeln zum schrittweisen Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation (TRGS 201)) ist die Verschiebung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.
Als Anwendungsbedingungen bzw. Technische Regeln für die NMFV gelten insbesondere:
- Flurflächentypische Versickerung über bewachsenen Oberboden, - Niederschlagswasser darf nicht mit Abwasser oder wasserführenden Stoffen vermischt bzw. durch sonstigen Gebrauch nachteilig verändert sein, - keine Kupfer-, zink- und bleigehaltigen Stoffe bis zu einer Menge von 50 mg/l, - kein durchbleibendes Grundwasser aus Deutschland, - Die Sole der Versickerungsanlage darf nicht tiefer als 5 m unter natürlichem Gelände liegen.
Die Schutzanlagen sind nach dem Arbeitsblatt ATV-DWK-A88 vom 01/02/2003 zu bemessen und zu errichten.
5. Immissionsgrenze
51. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie des nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Bereichs kann es zu negativen, jedoch örtlichen Auswirkungen auf das Pflanzgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Diese sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens zu vermeiden und zu mindern.
6. Sonstige Hinweise
61. Bodenentwässerung, die bei der Verwirklichung der Bauarbeiten zuzugewinnen ist, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
Zur Schöpfung der Trinkwasserreserven soll, soweit möglich, eine Regenwassernutzung in Haus- und Gartenbereich erfolgen.

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 9.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.04 öffentlich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbegehrung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Debatte und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2004 ist stillschweigend.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.04 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.04 bis 23.02.04 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.03.04 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.04 ab Satzung beschlossen.
Gemeinde Feldkirchen-Westerham am 12.03.04
Erster Bürgermeister
Schwegler
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.02.04 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Feldkirchen-Westerham am 12.03.04
Erster Bürgermeister
Schwegler

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN
FELDKIRCHEN-SÜDL. IM HOFPOINT-

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Flur Nr. 1909, 1910/Teilfläche (Straße)

Geprüft: den 21.07.2004
Geändert: 30.10.2004, 20.09.2005, 10.05.2006

Planung/Gründung: **Helmut Kühne** Landschaftsarchitekt
Waldstraße 10, 82514 Eglfing

Entwurfsverfasser: **Paul Springer** Landschaftsarchitekt
Pesser Straße 10, 85653 Aying
Tel. 089/95-458 Fax. 089/95-2340
E-Mail: Paul.Springer@t-online.de