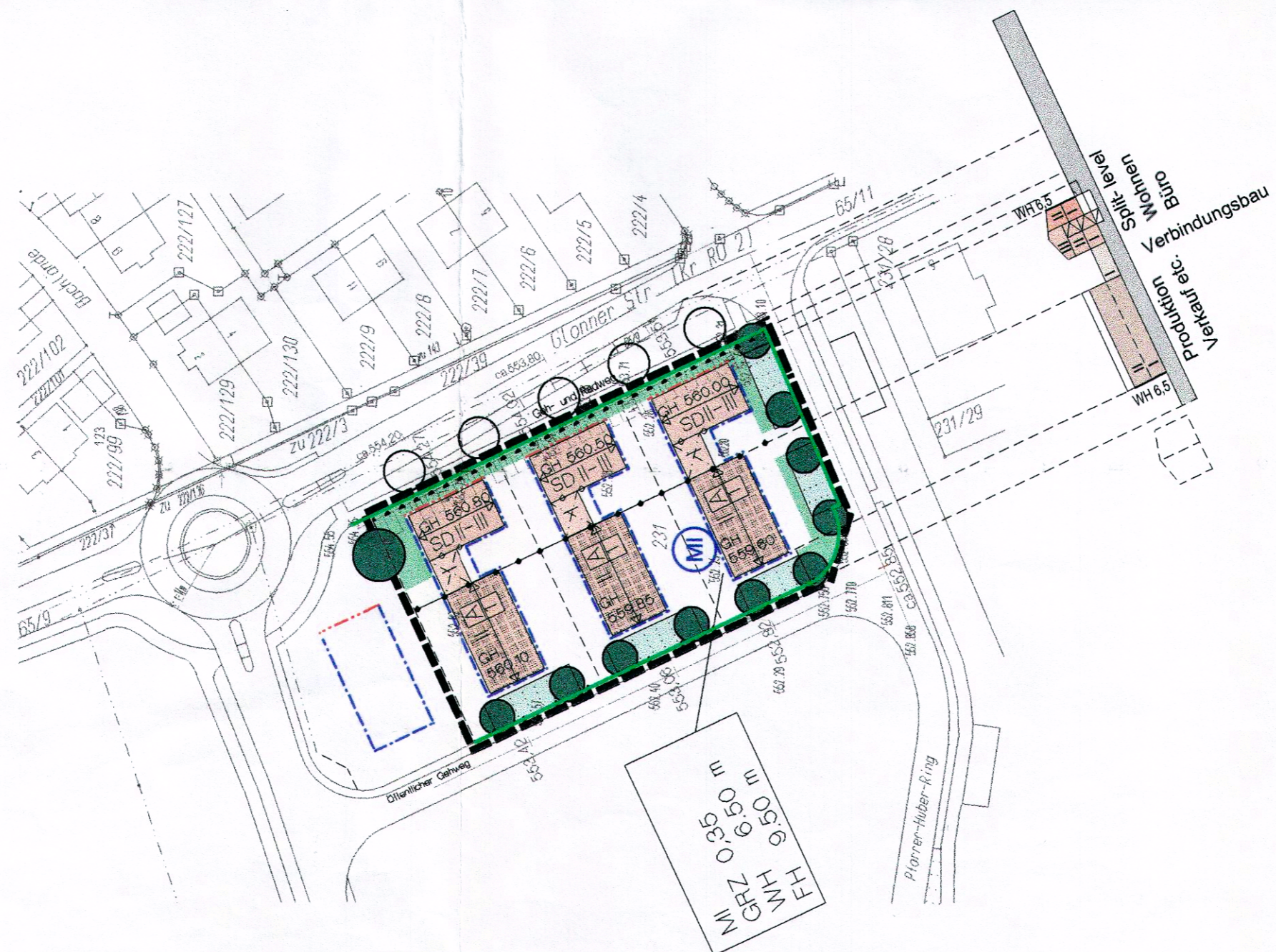




Lageplan M 1 : 1000



### A Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Die Bezeichnung des Urplans wurde nicht übernommen. Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 "Glommer Straße - West" (rechtsverbindlich seit 2006) auch für diese Bebauungsplanänderung. Ergänzende Festsetzungen sind eingetrag.

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
  - 2.2 Einschränkung des Mischgebietes nach Art der zulässigen Nutzung für Gebäudeteile in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO: Auf den Baulflächen im Mischgebiet mit eingeschriebenem nebenstehenden Planzeichen ist die Wohnnutzung in allen Geschossen unzulässig.
  - 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 3.1 z.B. WH 6,50  
Max. zulässige Wandhöhe (m) gemessen von OK Fertigungsboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die max. zulässige Wandhöhe (WH) darf nicht überschritten werden.
  - 3.2 z.B. FH 9,50  
Fristhöhe max. 9,50 (m), gemessen von OK fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit OK Dachhaut am First.
  - 3.3 GRZ  
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO  
Im Mischgebiet MI beträgt die max. zulässige GRZ 0,35
  - 3.4 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO  
z.B. I Max. ein Vollgeschoss zulässig (Verbindungsbau)  
z.B. II Max. zwei Vollgeschosse zulässig  
z.B. II-III Mind. zwei Vollgeschosse, max. drei Vollgeschosse zulässig
  - 3.5 Abgrenzung zulässiger / zwingender Höhenentwicklung
4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 4.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
  - 4.2 Baulinie entspr. § 23 Abs. 2 BauNVO
  - 4.3 Stellung baulicher Anlagen:  
Vorgeschriebene Firstrichtung.  
Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Für die eingeschossigen Verbindungsgebäude können auch Flachdächer zugelassen werden.
5. **Flächen für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Je Wohninheit sind mind. 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen  
5.1 Flächen für Kfz-Stellplätze  
Kfz-Stellplätze sind auch auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
6. **Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 6.1 Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche
  - 6.2 Bereich mit Ein- und Ausfahrtsverbot zur Glommer Straße

### 7. Grünordnung und Freiflächen

- 7.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.2 Pflanzmaßnahmen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Pflanzgebot heimischer Laubbäume für Baumreihen und Alleen, für öffentliche Flächen und Zwischenzonen Gebäude - Straße lt. Pflanzliste

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

- Höhenlage der Baugrundstücke
  - Gebäudehöhe
  - z.B. GH 599,00 ü.NN.
- Das Gelände ist entsprechend dem Verlauf der Erschließungsstraßen anzuheben, als Orientierung dienen die Höhenkoten der Straßenplanung (IB Weisser, Feb. 2006)
- Innerhalb der im Plan festgelegten Höhenangaben, auf NN bezogen, sind die Gebäude linear abzustufen. In begründeten Fällen (z.B. Hochwasserschutz) sind Ausnahmen zulässig.
- Max. zulässige Gebäudehöhe (Obergrenze) über Normalnull (NN), gemessen im Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.
- Die zul. Gebäudehöhe (GH) auf NN bezogen, gewährt lediglich einen Spielraum für die Höhenlage des Gebäudes zum Straßenniveau.
- Die zulässige Wandhöhe (WH) entsprechend Planeintrag und Zif. 3.1 ist einzuhalten.  
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens sollte im Mittel 0,30m über Straßenrand nicht überschreiten.

### C Hinweise

- 1.0 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.0 Flur-Nummer  
z.B. 311/4
- 4.0 Vorgeschlagene Gebäude
- 5.0 Eingetragenes Baurecht mit Baugrenze und Baulinie aus Beb.pl. Nr. 86
- 6.0 Baumpflanzung entlang der Glommer Straße außerhalb des Änderungsbereiches
- 7.0 Höhenkoten über NN, - lt. Straßenplanung IB Weisser, Feb. 2006
- 8.0 Höhenkoten über NN, - Ursprungsgelände
- 9.0 Bestehende Böschung mit Böschungsbreite und Höhen (Vermessung IB Neumaier, Aug. 2006)

### D Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 11.10.2008, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Glommer Straße - West" beschlossen.  
Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
- 2.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2008 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2008 bis 11.10.2008 öffentlich ausgelegt.  
Den betroffenen Trägern wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 3.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat die Bebauungsplanänderung mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2008 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4.0 Der Satzungsbeschluss wurde am 11.10.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den 11.10.2008

Erster Bürgermeister

B. Schwaiger  
1. Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
Landkreis Rosenheim

1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 86  
"Glommer Straße - West"  
mit integrierter Grünordnung

Fl.Nrn. 231/Teilfläche

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der §§ 10 und 13a) des Baugesetzbuches 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 Oktober 2008

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1000

Planung:

Werner Schmidt  
Dipl.-Ing. (FH)  
83096 Brannenburg  
Architekt + Stadtplaner

Tel. 08034/ 9303  
Fax. 08034/ 9305  
e-mail info@architekt-werner-schmidt.de

Planungsgrundlagen

Für den Bebauungsplan ist die Bauutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden.  
Dieser Bebauungsplan wurde auf den digitalisierten katasteramtlichen Lageplänen M 1 : 1000 über CAD erstellt.

Planformat 765/520

BV 02389b