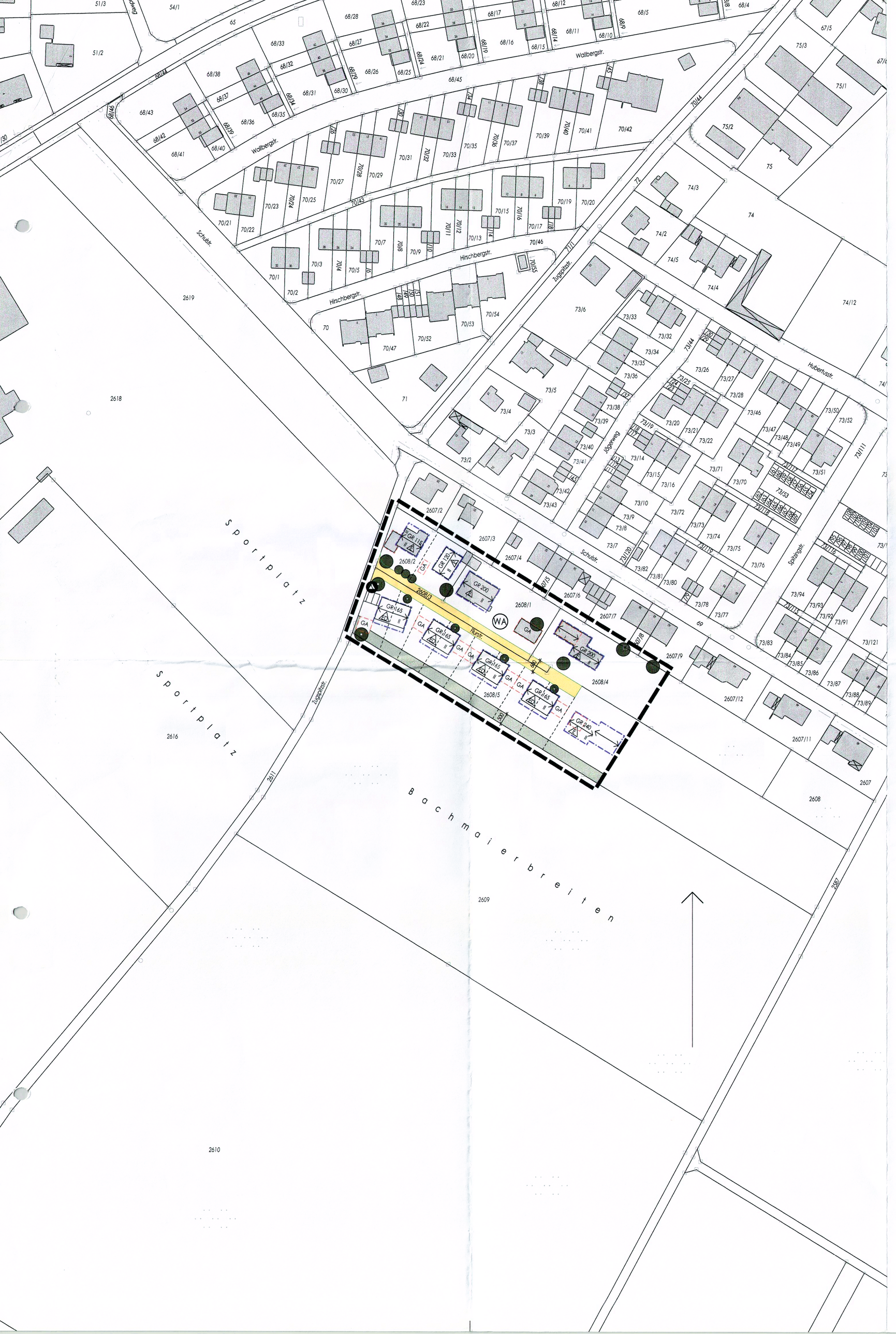


## Festsetzungen

### 00. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 01. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich §4(2) und §4(3) BauNVO,
nicht zulässig sind:
Schank- und Speisewirtschaften
Allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO
Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

### 02. Maß der baulichen Nutzung

GR mit Flächenangabe

Grundfläche als Höchstmaß
Für Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60.

II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
Das 2. Vollgeschoß ist durch das Dach zu begrenzen.
Über dem 1. Vollgeschoß ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 2,45 m zulässig. Kniestöcke werden von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand gemessen.

Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
Einzelhäuser und Doppelhäuser (= 2 Doppelhaushälften) gelten als ein Wohngebäude.

### 03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen

Baugrenze
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt (Erker/Wintergärten).
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge bis 2/3 der Gebäudefront beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.
Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m2 und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Erdgeschoßige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig

### 04. Garagen/ Stellplätze/Nebengebäude

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
Offene Stellplätze und sonstige Nebengebäude bis maximal 15 m2 Grundfläche sind auch außerhalb dieser Umgrenzung und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

GA

Garage oder Carport

Zuwege/ Zufahrten/ Stellplätze

nur wasserdurchlässige Decken und Beläge zulässig.

### 05. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

### 06. Versorgungsanlagen/ Abwasseranlagen/ Regenentwässerung

Standfläche Restmülltonnen

Anlagen Versorgungsträger

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.
Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugängigkeit ist zu gewährleisten.

Versickerung

Niederschlagswasser ist zu versickern.
Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) auszuführen.

### 07. Grünflächen/ Grünordnung

private Grünfläche mit Pflanzgebot

Sträucher

Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern gemäß Pflanzliste
Sträucher, Mindestpflanzgröße 2xv, 100-150 cm, 1,5 reihig, 1 Strauch/ 2,5 m2

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Kornelkirsche |
| Corylus betulus | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

anzupflanzender Laubbaum, Mindestpflanzgröße H, 3xv, StU 14-16 cm

Laubbäume

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Hausgärten

Je angefangene 300 m2 Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Pflanzliste Obstbäume

Apfel
Birne
Eberesche
Pflaume, Zwetschge, Reneklode

### 08. Immissionsschutz

Zugspitzstraße 25

Der Grundriss des Wohngebäudes ist so zu orientieren, dass keine Fenster zum Lüften von Wohn- und Kinderzimmern auf der Nordwest – und der Nordostfassade vorgesehen werden.

Flurstraße 2

Der Grundriss des Wohngebäudes ist so zu orientieren, dass keine Fenster zum Lüften von Wohn- und Kinderzimmern auf der Nordwestfassade vorgesehen werden.

Schallschutzfenster

Bei den Wohn- und Schlafräumen der Gebäude südlich der Flurstraße sind Schallschutzfenster einzubauen, die mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

### 09. Örtliche Bauvorschriften

Höhe der baulichen Anlage

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss = max. 25 cm über Oberkante Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseingangs.

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.
Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 7(4) BayBO gelten auch für grenznahe Garagen und sonstige Nebengebäude bis 100 cm Grenzabstand.

Aneinader gebaute Gebäude

Aneinander gebaute Doppelhaushälften, Garagen und Nebengebäude sind profilgleich auszubilden.

Dächer

Satteldach
First mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite.
Dachneigung: 20-26 °
Dachdeckung: Dachziegel/Dachsteine mit naturroter Oberfläche
Satteldächer bei angebauten Garagen und Nebengebäuden sind in der Neigung des Hauptdaches zu errichten.

Dachaufbauten

Zwerchgiebel und Standgiebel sind nur in Verbindung mit dem 2. Vollgeschoss zulässig.
Dachgauben sind nicht zulässig.

Garagenhöhe

Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Carports ist auf 3 m begrenzt.

Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 3 m und einer Höhe von max. 2 m.

Wintergärten/ Terrassenüberdachungen

Wintergärten und Terrassenüberdachungen an der gemeinsamen Grenze zwischen 2 Doppelhaushälften brauchen keine Abstandsflächen einhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als senkrechte Staketenzäune, Weidenflechtzäune oder als hinterpflanzte Drahtzäune ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
Unzulässig sind: geschlossene Bretter- oder Holzflechtelemente, Schilfrohrmatten, Kunststoffzäune, Mauern und Thujenhecken.

Stellplätze

Stellplatzbedarf: 2 Stpl./WE, ansonsten nach den Richtzahlen gem. IMBek. v. 12.02.1978

## Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen

neue Grundstücksgrenze

Firstrichtung

bestehendes Gebäude

bestehende Bäume (Darstellung nach Augenschein)

Nordpfeil

Pflanzabstände Bäume

4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen
2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Pflanzabstände Großsträucher

2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen
0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

ökologisches Bauen

Passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) sowie Regenwassernutzung werden empfohlen.

barrierefreies Bauen

Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um älteren Menschen und Behinderten die Benutzung des Gebäudes zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen" der bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

Landwirtschaft

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Entwässerungspläne

Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegen.

Sicherungsbürgschaft

Die Gemeinde behält sich gem. Art. 72 (3) BayBO vor, zur Sicherung grünordnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Freistellungs-/ Baugenehmigungsverfahren eine Sicherheitsleistung zu verlangen.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (Stand 25.08.2005). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

## Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund

der §§ 2(1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90),
des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Ausfertigungsverfügung

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 04.04.06 als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.

Feldkirchen-Westerham, den 23. Nov. 2006

Bernhard Schweiger
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

| | | | |
|---|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss §2 (1) BauGB | am | 21.6.2005 | |
| ortsübliche Bekanntmachung §2 (1) BauGB | am | 05.07.2005 | |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB | vom | ~~bis~~ 8.11.2005 | |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB § 4 (1) BauGB | ~~vom~~ | bis | 16.12.2005 |
| öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB | vom | ~~bis~~ 20.2.2006 | |
| Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB | ~~vom~~ | bis | 24.07.2006 |
| Satzungsbeschluss §10 (1) BauGB | am | 04.04.2006 | |
| ortsübliche Bekanntmachung §10 (3) BauGB | am | 30.05.2006 | |

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus des Gemeinde Feldkirchen-Westerham auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den 23. Nov. 2006

Bernhard Schweiger
1. Bürgermeister

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**

# Bebauungsplan Nr. 87 „Flurstraße"

mit integriertem Grünordnungsplan

## Planfassung

Maßstab 1:1000
April 2006
0.56 m²
F&F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5
D-83059 Kolbermoor