BEBAUUNGSPLAN NR. 87 "FLURSTRASSE"

GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM

2. ÄNDERUNG

M 1 : 500

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Standfläche Restmülltonne
- 3 bestehende, zu erhaltene Bäume
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot bzw. zu erhalten
- II 2 Vollgeschosse
- E+D Einzel- bzw. Doppelhaus
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Ga Garagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 2608/12 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Flurstraße"

Präambel
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 10 und 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit § 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Art. 1, 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplanänderung als Satzung.

Festsetzungen
0. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 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

2. 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.
I 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.

3. 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 bi zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
ED nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig

4. 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
Zuwegen/Zufahrt/Stellplätze nur wasserdurchlässige Decken und Beläge zulässig

5. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche

6. Versorgungsanlagen/Abwasseranlagen/Regenentwässerung
Standfläche Restmülltonnen

7. Grünflächen/Grünordnung
Private Grünfläche mit Pflanzgebot bzw. Erhalt
Sträucher
Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern gemäß Pflanzliste
Sträucher, Mindestpflanzgröße 2 x v. 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

Zu erhaltender Laubbaum, Mindestpflanzgröße H. 3 xv. StU 14-16 cm

Laubbäume
Acer plantanoides 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 erhalten.

Pflanzliste Obstbäume
Apfel
Birne
Ebersche
Pflaume, Zwetschge, Reneklode

8. 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

Schallschutzfenster
Bei den Wohn- und Schlafräumen des Gebäudes sind Schallschutzfenster einzubauen, die mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

9. Örtliche Vorschriften
Höhe der baulichen Anlage
Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss = max. 25 cm über Oberkante Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseinganges
Bei Anbau an den Bestand bestandsangepasste Bauweise

Abstandsflächen
Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.

Aneinander gebaute Gebäude
Anbauten/Erweiterungen sind profilgleich auszubilden

Dächer
Satteldach
First mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite (bei Anbauten profilgleich)
Dachneigung: 20-26 Grad (bestandsorientiert)
Dacheckung: Dachziegel/Dachsteine mit naturroter Oberfläche, an den Bestand angepasst
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 bei Doppelhaushälften
Entfällt

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 Stellplätze je Wohneinheit

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
Firstrichtung
Bestehendes Gebäude
Bestehende Bäume

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

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.

Anlagen Versorgungsträger
Ver- und Entsorgungsanlagen sind nur unterirdisch zulässig.
Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit 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.

Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 10 und § 13 a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweil
s in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als
Satzung.

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 10.10.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Flurstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom November 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... Bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom November 2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... Bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom..... als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den.....

1.Bürgermeister Siegel
Hans Schabert

5. Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den.....

1.Bürgermeister Siegel
Hans Schabert

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den.....

1.Bürgermeister Siegel
Hans Schabert

. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 87 FLURSTRASSE

FERTIGUNGSDATEN :
ENTWURF / ÄNDERUNGEN: Dez. 2017

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG Jan. 2018

PLANUNG :
Josef Rasp
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Planung / Bauleitung
Projektmanagement

Fading 17
83122 Samerberg

Tel.: 0160 / 3124862
josef@rasp-architektur.de
www.rasp-architektur.de

RASP ARCHITEKTUR

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)