



### A. FESTSETZUNGEN

#### HINWEIS ZUR 1. ÄNDERUNG

Die ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BETRIFFT AUSSCHLIESSLICH DIE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG UNTER ZIFFER 8.0. DIE GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN SIND FARBIG HERVORGEHOBEN. IM ÜBRIGEN IST DER BEBAUUNGSPLAN VON DEN ÄNDERUNGEN NICHT BERTÜHRT.

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA: ALLEMEINES WOHNGEBIET ZULÄSSIG SIND NACH § 4 ABS. 2 UND 3 BAUNVO - WOHNGEBÄUDE
  - DIE DER VERSORGUNG DES GEBETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBEREIBE,
  - ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE
  - AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN
  - BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
  - SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
  - ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN,
  - DE AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 ZIFFER 4 UND 5 BAUNVO (GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN) WERDEN NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.
  - DE ANZAHL DER WOHNHEITEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) WIRD AUF MAX. 2 WOHNHEITEN JE WOHNGEBÄUDE BESCHRÄNKT.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Z.B. 140**: MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
- ||**: ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSS. ES SIND MAXIMAL 2 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG.
- Z.B. GH 5.80**: MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE (M) GEMESSEN VON OK FERTIGER FUSSBODEN ERDGESCHOSS BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAUFSITZIGEN AUSSENWAND MIT OK DACHHAUT.
- UBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE BAUWEISE**
- BAUGRENZE NACH § 23 ABS. 3 BAUNVO**:
  - EINE ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN BIS 150cm TIEFE FÜR BALKONE IST MAX. AN 2 GEBÄUDESEITEN ÜBER DIE GANZE HAUSLÄNGE, BZW. -BREITE ZULÄSSIG. DIE BALKONE MÜSSEN 3-SEITIG OFFEN SEIN.
  - GESCHLOSSENE ANBAUTEN, Z.B. ERKER, WINTERGÄRTEN DÜRFEN DIE BAUGRENZEN MAX. 1-SEITIG ÜBER 1/3 DER HAUSLÄNGE, BZW. -BREITE BIS ZU EINER TIEFE VON MAX. 150cm ÜBERSCHREITEN
  - DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 ABS. 3 SATZ 7 BAYBO SIND EINZUHALTEN.
- BAUWEISE**: IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH WIRD ENTSPRECHEND § 22 ABS. 2 BAUNVO DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.
- NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG**
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN DES ERDGESCHOSSES WIRD IN VERBINDUNG MIT § 18 BAUNVO MIT MAX. 0,30 m ÜBER OK FAHRBAHNAND DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE FESTGELEGT.
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**: VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG
- ABSTANDSFLÄCHEN**: DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.
- NEBENANLAGEN**:
  - UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN NACH § 14 ABS. 1 UND 2 BAUNVO, UND ANLAGEN ZUR GÄRTENGESTALTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG, Z.B. PERGOLEN, LAUBEN, GEWÄCHSHÄUSEN, GERÄTESCHUPPEN ETC. SOWIE ANLAGEN ZUR KLEINTIERHALTUNG SIND INNERHALB DER GARTENFLÄCHEN, AUSGENOMMEN IN DER UNTER 7.2 BEZEICHNETEN ZWISCHENZONE GEBÄUDE - STRASSE SOWIE AUF DEN FLÄCHEN FÜR DEN ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICH (S. ZIFF. 7.3) ALLGEMEIN ZULÄSSIG. DIE GRÖSSE DER ANLAGEN IST AUF 5,0 m² GRUNDFLÄCHE UND EINEN UMBAUTEN RAUM VON MAX. 12 m³ BEGRENZT.
  - AUFENTHALTSRÄUME SIND IN DEN NEBENANLAGEN NICHT ZULÄSSIG.

- FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR**
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**:
  - Ga: GARAGEN UND CARPORTS SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ODER IN DEN DAFÜR BESONDERS FESTGEGEBTEN FLÄCHEN ENTSPR. NEBENSTEHENDEM PLANZEICHEN ZULÄSSIG.
  - STELLPLÄTZE SIND AUF WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN IN DEN ZWISCHENZONEN HAUS - STRASSE ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
- ANZAHL DER STELLPLÄTZE**:
  - DIE RICHTZAHLEN FÜR DEN STELLPLATZBEDARF RICHTEN SICH NACH DER BEKANNTMACHUNG DES BAY. STAATS-MINISTERIUMS DES INNERN VOM 12.02.1978, MABL. S. 181
  - JE WOHNHEIT SIND MINDESTENS 2 KFZ-STELLPLÄTZE ERFORDERLICH.
- VERKEHRSLÄCHEN**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINE**
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE MIT STRASSENBEGLEITENDEM GRÜNSTREIFEN**
- FREIFLÄCHEN UND GRÜNDORNDUNG**
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - HAUSGÄRTEN**: NICHT ÜBERBAUTE PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS LÄNDLICHE GRÜN- UND GARTENFLÄCHEN MIT HEIMISCHEN BLÜTEN- UND BEERENSTRÄUCHERN UND OBSTBÄUMEN ZU GESTALTEN. DIE GEPFLANZTEN BÄUME UND STRÄUCHER SIND GÄRTNERISCH ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.
- PRIV. VORGARTENZEONE GEBÄUDE- ANLIEGERSTRASSE**: AUF DIESEN FLÄCHEN SIND KFZ- STELLPLÄTZE UND GARAGEN-ZUFahrTEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG. NEBENANLAGEN ENTSPRECHEND § 14 ABS.1 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG. FÜR DIE BEFESTIGUNG VON HAUSVORBEREICHEN, HOFFLÄCHEN, STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN SIND AUSSCHLIESSLICH WASSER-DURCHLÄSSIGE MATERIALIEN, Z. B. WASSERGEWEBENE DECKE ODER PFLASTER MIT RASENFUGE ZU VERWENDEN. BITUMINÖSE BELÄGE SIND UNZULÄSSIG.
- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - EXTENSIV GEPFLEGT**: FLÄCHEN FÜR DEN ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICH. NEBENANLAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE SIND AUF DIESEN FLÄCHEN UNZULÄSSIG. DIE FLÄCHEN FÜR DEN ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICH SIND MIT HOCHSTAMMIGEN BÄUMEN ENTSPR. ZIFF. 7.4 ZU BEPFLANZEN.
- NEUPFLANZUNG OBST- ODER LAUBBÄUME**:
  - PFLANZGEBOT BAUGRUNDSTÜCKE: AUF ALLEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND JE 150m² NICHT BEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MIN. EIN HEIMISCHER, STANDORTGERECHTER LAUBBAUM ODER EIN REGIONALTYPISCHER OBSTBAUM ZU PFLANZEN. DIE BÄUME MÜSSEN IM AUSGEWACHSENEN ZUSTAND MINDESTENS EINE HÖHE VON 5 m ERREICHEN.
  - DIE IM PLAN FESTGESETZTEN STANDORTE DER BÄUME DÜRFEN GERING-FÜGIG VERÄNDERT WERDEN, SOFERN DIE PLANUNG DIES ERFORDERLICH MACHT. DIE ANZAHL DER BÄUME DARF NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN. ZUR ARTENAUSWAHL WIRD EINE BERATUNG DURCH DEN KREISFACHBERATER BZW. DEN OBST- UND GARTENBAUVEREIN EMPFOHLEN.
  - DIE VERWENDUNG VON BUNTBLAUBEN, SÄULEN- ODER PYRAMIDEN-FORMIGEN GEHÖLZEN UND NADELBÄUMEN IST NICHT ZULÄSSIG. GESCHNITTENE HECKEN SIND NUR AUS HEIMISCHEN LAUHOLZARTEN ZULÄSSIG.
  - PFLANZGEBOT OBST- ODER LAUBBÄUME AUF DEN EXTENSIV ZU PFLEGENDEN ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN INNERHALB DER PRIVATEN GARTENFLÄCHEN.
  - ZUR ARTENAUSWAHL DER OBSTBÄUME WIRD EINE BERATUNG DURCH DEN KREISFACHBERATER BZW. DEN OBST- UND GARTENBAUVEREIN EMPFOHLEN.
- FASSADEN-BEGRÜNDUNG**: FASSADEN MIT GERINGEN ÖFFNUNGEN (Z.B. GARAGEN, CARPORTS) SOLLTEN MIT KLETTERPFLANZEN ODER SPALERBÄUMEN BEPFLANZT WERDEN.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN IN VERB. MIT ART. 61 BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO)**
- DACHFORM**: GLEICHSCHENKELIGES SATTELDACH VORGESCHRIEBEN HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE SIND MIT DER GLEICHEN DACHNEIGUNG ZU ERRICHTEN.
- DACHNEIGUNG**: 20° - 24°
- DACHDECKUNG**: NATURROTE ODER BRAUNE ZIEGEL, BZW DACHSTEINE VORGESCHRIEBEN

### B. HINWEISE

- z.B. 311: FLUR-NUMMER
- VORGESCHLAGENER BALKÖRPER
- BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
- STRASSENBEGLEITENDE GRÜNSTREIFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN
- BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN
- SCHÜTZSWERTE LAUB- UND OBSTBÄUME AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- SONSTIGE BÄUME
- z.B. 1: PARZELLENUMMER
- WVG: FESTGESETZTES WASSERSCHUTZGEBIET (LT. WASSERWIRTSCHAFTSAMT)
- WVG: VORGESCHLAGENES WASSERSCHUTZGEBIET (LT. WASSERWIRTSCHAFTSAMT)
- DENKMALSCHUTZ: BODENDECKMÄLER, DIE BEI DER AUSFÜHRUNG DER BAUVORHABEN ZUTAGE TRETEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DENKMALSCHUTZGESETZ (DSCHG) UND SIND DEM BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZÜGLICH ANZUZEIGEN.
- WASSERWIRTSCHAFT: DIE PLANUNG ZUM UMGANG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IST MIT DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT ABZUSTIMMEN.
- BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER: FÜR EINE ORDNUNGSGEMÄSSE REGENWASSERBEHANDLUNG SIND DIE ENSCHLÄGIGEN REGELUNGEN DER "TRENGW" UND DER "NWFFwV" ZU BEACHTEN. AUSSERDEM WIRD AUF DAS MERKBLATT ATV - DVWK - M 163 "HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUM UMGANG MIT REGENWASSER", FEB. 2000 HINGEWIESEN.
- ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHS-FLÄCHEN: DER NACHWEIS ÜBER DIE AUSWELUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHS-FLÄCHEN LT. § 1a ABS. 2 NR. 2 BAUGB WURDE ERBRACHT.
- PLANUNGS-GRUNDLAGEN: FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) 1990 ANZUWENDEN. DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUF DEN DIGITALISIERTEN KATASTERMÜTLICHEN LAGEPLANEN M 1 : 1000 ÜBER CAD ERSTELLT.

### C. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 05.07.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Am Sternecker Weg" beschlossen. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.
- 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.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... wiederholt, beschränkt beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... wiederholt, beschränkt öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Sternecker Weg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Feldkirchen-Westerham, den ..... Schweiger (Erster Bürgermeister) ..... (Siegel)
- 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 ..... Schweiger (Erster Bürgermeister) ..... (Siegel)

### GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

### BEBAUUNGSPLAN NR. 89 MIT INTEGRIERTER GRÜNDORNDUNG "AM STERNECKER WEG"

#### 1. ÄNDERUNG

M 1 : 1000

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund der §§ 10 und 13 a in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Artikel 4, 5, 6, und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

#### SATZUNG

FERTIGUNGSDATEN: VORENTWURF OKTOBER 2016  
PLANFASSUNG FÜR DIE BEKANNTMACHUNG Februar 2017

Planung: Planungsgruppe Strasser GmbH, Mühlstraße 20a, M 83098 Brannenburg, Tel.: 08034 - 9303, Fax 08034 - 9305, info@architekt-werner-schmidt.de  
Zweigstelle: Architekturbüro Werner Schmidt, Sch/Wa

NORDEN