

LAGEPLAN - Planteil 1 M 1 : 1.000



Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 1 Abs. 8 sowie § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 90 "Östlich der Salzstraße" (rechtskräftig seit 19.02.2010).

Diese 2. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil 1 des Bebauungsplanes Nr. 90 "Östlich der Salzstraße". Die Festsetzungen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Der Planteil 2 des Bebauungsplanes Nr. 90 "Östlich der Salzstraße" bleibt von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 2. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Östlich der Salzstraße".

2. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Fläche mit zeitlicher Begrenzung der Art der Nutzung.

3. Maß der baulichen Nutzung

WH 7,00 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 7,00 m.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen.

5. Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports

Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports

6. Festsetzungen zur Grünordnung

Laub- / Obstbaum Bestand, Lage angenähert

Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv mDB STU 12-14

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

1.2 Innerhalb der, entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Fläche mit zeitlicher Begrenzung der Art der Nutzung ist die Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich begrenzt.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird nach Betriebsaufgabe die landwirtschaftliche Nutzung unzulässig und durch die Folgenutzung WA gemäß § 4 BauNVO abgelöst (auf Planteil 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 90 "Östlich der Salzstraße" wird verwiesen).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe
- der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Auf die Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird verzichtet.

2.2 Zulässige Grundfläche GRZ

Im Dorfgebiet MD wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 begrenzt.

2.3 Zulässige Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.

Die OK.FFB.EG. darf max. 0,40 cm über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt. Abweichungen aus Gründen des Hochwasserschutzes sind möglich.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen sind gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.0 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.0 Festsetzungen zur Grünordnung

5.1 Baumbestand

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen, von der Lage kann abgewichen werden.

5.2 Gehölzpflanzungen

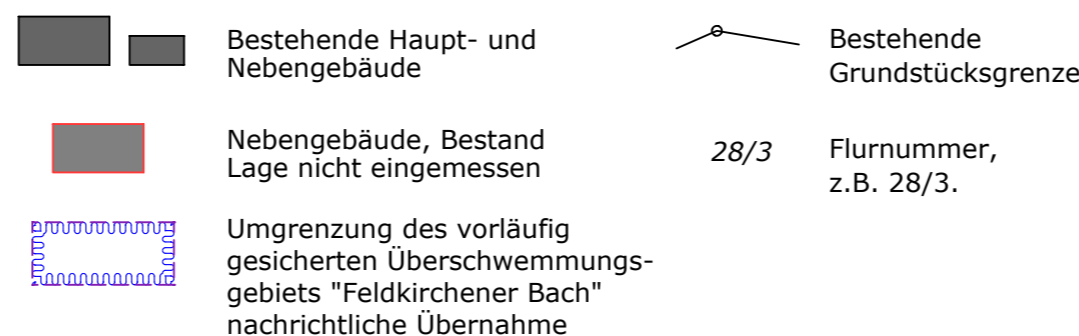
Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.

5.3 Baumstandorte

Anzahl und Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT



Wasserrecht

Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist jeweils eine Ausnahme-genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG zu beantragen.

Bodendenkmale

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Leitungstrassen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

DIN- und sonstige Vorschriften

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Dezember 2018
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 "Östlich der Salzstraße" beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 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.

3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

(Siegel)

.....
Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

5.0 Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den

(Siegel)

.....
Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der 2. Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den

(Siegel)

.....
Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Feldkirchen



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 "Östlich der Salzstraße"

mit integrierter Grünordnung

Fassung: Entwurf April 2019

Planfassung zur Bekanntmachung Juni 2019

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Brannenburg
Format 580/490

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
RU / Kai / Sch
Tel: 08034 - 909959-0
Fax: 08034 - 909959-29
brannenburg@plg-strasser.de
BV 18842