



- A Präambel**
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim, Reg. Bezirk Oberbayern erlässt aufgrund
- des § 1-4 sowie § 8, § 9 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan als Satzung
- B Verfahrensvermerke**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 2009 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2009 bis 13.02.2009 öffentlich ausgestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2009 am Verfahren beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2010 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2010 bis 17.01.2011 öffentlich ausgestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2011 am Verfahren beteiligt.
 - Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat den Bebauungsplan mit Satzung beschlossen am 31.07.2012 nach § 10 BauGB als Feldkirchen-Westerham, den 31.07.2012
 - Der Satzungsbeschluss für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 91 „Schmidgasse“ wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindeinfan anschließend bekannt gemacht. Abgeschlossen am: 27.01.2012
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Feldkirchen-Westerham, den 31.07.2012
1. Bürgermeister (Schwäger)

- C Festsetzung durch Planzeichen**
- 1** Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1.1** Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - Mi Mietgebiet
- 1.2** Überbaubare Grundstücksflächen
- GR max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude
 - GH max. zulässige Grundfläche für Nebengebäude
 - WH max. zulässige Wandoberfläche an der (Strahlungs-)Wand
 - TR max. zulässige Traufhöhe in Gebäudemitte
- 1.3** Schemaschnitt
-
- 1.4** Erläuterung:
- WH: Wandoberfläche, gemessen an der vertikalen Ebene, die im Rahmen der zulässigen Traufhöhe an der Wandoberfläche verläuft.
 - OG: Oberkante des Gebäudes, gemessen an der vertikalen Ebene, die im Rahmen der zulässigen Traufhöhe an der Wandoberfläche verläuft.
 - EG: Ebene der Dachstuhldecke, gemessen an der vertikalen Ebene, die im Rahmen der zulässigen Traufhöhe an der Wandoberfläche verläuft.
 - OK: Oberkante des Gebäudes, gemessen an der vertikalen Ebene, die im Rahmen der zulässigen Traufhöhe an der Wandoberfläche verläuft.
 - FFB: Ebene der Festsitzungsfläche, gemessen an der vertikalen Ebene, die im Rahmen der zulässigen Traufhöhe an der Wandoberfläche verläuft.
- 1.5** Nutzungsbeschränkungen
- max. 1 WE maximal 1 Wohneinheit je Einzelhaus / Doppelhaushälfte zulässig.
 - Bauweise
 - Offene Bauweise (mit Freizeitanlagen)
 - Abwechslende Bauweise an dieser Grundstückszone zulässig (mit Freizeitanlagen)
- 1.6** Stellung der baulichen Anlagen
- Strahlungsgrenzzuglinie (Vorsicht Straßendehnung)
 - Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität (shared space)
 - private Verkehrsfläche, Währung
 - Betriebshoffläche / Versteigerungsfäche (vgl. mit Freizeitanlagen)
 - Anforderungen zur Minimierung der Eingriffstiefe (z.B. durch Laubumlauf, Stützflächen anordnen und zu erhalten)
 - Abgabe von unversiegbaren Nachschaffungen
- 1.7** Verkehrsflächen
- ST offene Pkw-Stellplätze
 - Grünstrukturen (Erhalt)
 - Bäume, Erhalt
 - flächige Gehölstukturen, Erhalt
- 1.8** Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat den Bebauungsplan mit Satzung beschlossen am 31.07.2012 nach § 10 BauGB als Feldkirchen-Westerham, den 31.07.2012
1. Bürgermeister (Schwäger)
- 1.9** Der Satzungsbeschluss für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 91 „Schmidgasse“ wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindeinfan anschließend bekannt gemacht. Abgeschlossen am: 27.01.2012
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Feldkirchen-Westerham, den 31.07.2012
1. Bürgermeister (Schwäger)

- D Festsetzungen durch Text**
- 1 Art der baulichen Nutzung**
- Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
- Der westliche Teilbereich (mit den Fl.Nr. 2429 u. 2430 westl. Teilbereich) des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- Tankstellen und ihre Nebenanlagen
 - Auch nicht ausraumweise zulässig sind
 - Nicht kerngebietsypische Vergnügungseinrichtungen
- WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- Der südöstliche Teilbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen**
- Maßgebend sind die Beschränkungen der Nutzungsweise und im zehnmeterchen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungsweise sind im zehnmeterchen Teil des Bebauungsplanes (z.B. Hauptgebäude und mit GR die max. zulässige Grundfläche für Nebengebäude (z.B. Garagen) bestimmt wird.
- 2.2 Weitere Versteigerungen von Flächen**
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche (GR) durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, sowie Terrassenflächen um 80% überschritten werden.
- Die maßgebende GR bezieht sich auf das Hauptgebäude d.h. die GR ist in der Überschreitungsfäche enthalten.
- Armerkung / Erläuterung
- Höhe der baulichen Anlagen (vgl. Schemaschnitt - vor Freizeitanlagen) (Strahlungs-)Wand
- 2.3** Unterer Bezugspunkt => Schnittlinie der (traufseitigen) Vorderkante Außenwand mit der OK Dachstuhl (gem. BayBO)
- 2.4** Oberer Bezugspunkt => Oberkante natürlicher oder geplanter Gelände
- Das Erdgeschossniveau (= FFB) ist auf max. 0,3 m über OK Straßenniveau, der dem Gebäude zugewandt ist, liegen
- Es sind keine Überschreitungen zulässig!
- 3 Bauweise**
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) mit Einzel- und Doppelhäusern
 - Abwechslende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) An den Fl.Nr. 2430 (nördliche Grundstückszone) innerhalb der Grundstückszone (MI-Fäche), 2471/1T (westliche und südliche Grundstückszone) und 1000 m² Laubumlauf
- 4** 2470 (westliche und südliche Grundstückszone) für das Nebengebäude und 2482 (nord. Grenze) gilt die abwechslende Bauweise im Sinne einer flächendifferenzierenden Bauweise.
- An der jeweils vorab beschriebenen seitlichen Grundstückszone kann ein Nebengebäude mit einer Länge 3,0 m errichtet werden (innerhalb der dargestellten Baugrenzen).
- 4** Abstandsflächen
- Die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art. 9) erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- An den Grenzen, an denen die abweichende Bauweise möglich ist, werden die Abstandsflächen durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.
- 5** Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenzen:**
- Mäßigend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. (Diese besitzen auch unterirdische Wirkung)
- Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- 6** Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken
- Die hochklassige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) wird durch Erschreibe im Planfestgelegt.
- Die Erschreibe beziehen sich Lt R. auf das Einzelhaus. Bei Doppelhäusern erfolgt eine Beschreibung je Doppelhaushälfte.
- 7** Flächen für Nebenanlagen
- Garagenstellplätze können sowohl in den Nebengebäudeaufbauten als auch in den Hauptgebäudeaufbauten errichtet werden.
- Untergeordnete Nebenanlagen:**
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. BayBO in den Abstandsflächen angeordnet werden können, sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² je Grundstück zulässig. Diese dürfen nicht unterteilt werden und keine Feuerstätten enthalten.
- 8** Flächen für Zufahrten und offene Stellplätze
- Diese Flächen sind wasserdruchlässig auszubilden (z.B. Treibebereich) des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird als Rasenflugplatz, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Verriegelung erfordern.
- Nöwendige Stellplätze sind auf den dafür dargestellten Flächen auszuweisen. Wenn keine Darstellung erfolgt bzw. darüber hinaus Stellplätze nachgewiesen werden müssen, sind diese auf dem Grundstück, zur Erschließungsalte orientiert, nachzuweisen.
- 9 Verkehrsflächen**
- 9.1 Öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (shared space)**
- Grundstück und Oberflächeneigenschaften auf solche Bereiche zu beschränken, die aus aufgrund hoher Verkehrsbelastung unbedingt erforderlich.
- 9.2 Betriebshoffläche**
- Zweckbestimmung: Park-, Laub- und Rangierfläche für Gewerbebetrieb
- Grundstück sind Oberflächeneigenschaften (z.B. Belag, Entwässerung, Bodenversiegelung) zu beschreiben. In dem dargestellten Bereich ist eine vollstänige Bodenversiegelung möglich. Auf dieser Fläche muss ein ordnungsgemäßer Ablauf der Be- und Entladefähigkeit möglich sein. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche darf durch die Betriebsfläche nicht beeinträchtigt werden.
- 10 Hinweise**
- 10.1 Strom- und Telefonleitungen**
- Telefon- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 10.2 Denkmalschutz**
- Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandoberfläche an der (Strahlungs-)Wand (Strahlungs-)Wand mit der Wandoberfläche festgesetzt. Dabei sind:
- Oberkante natürlicher oder geplanter Gelände
 - Schnittlinie der (traufseitigen) Vorderkante Außenwand mit der OK Dachstuhl (gem. BayBO)
- 10.3 Regenwasserbehandlung**
- Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der „Verordnung über die erlaubte schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFV) vom 01.01.2000 (GBl. Nr. 3/2000, S. 30) und der „Technischen Regeln zum Grundwasser (TREGGW)“ vom 21.01.2000 (AII-MB Nr. 3/2000, S. 84) zu berücksichtigen. Bei der Planung und dem Bau von Anlagen zur Vermeidung von Grundwasserbelastung sind die Bestimmungen der TREGGW zu berücksichtigen.
- 11** Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- 11.1 Baukörper**
- Hauptgebäude
- Die Form
 - Die Form und die Farbe sind in klarer rechteckiger Form mit symmetrischem Satteldach auszuführen.
- Stelenverhältnis Länge zu Breite muss mind. 1,4 : 1,0 betragen
- 11.2 Dachformen und Dachdeckung**
- Hauptgebäude sind mit symmetrischem Satteldach und beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen. Die DN beträgt 22° - 28°
 - Dächer von Gebäuden eines Doppelhauses müssen profilig ausgebildet werden, d.h. gleiche Dachneigung, gleiche Dachüberstände, gleiches Deckungsmaterial
 - Dachaufbauten / Dacherschneitel
 - Dachgauben sind nicht zulässig.
 - ausraumweise zulässig: Zwerchgebel und Quergebälkelauben
 - Pro 20 m² Dachfläche ist max. 1 Dachflächenfenster mit max. 1,5 m² Glasfläche zulässig.
 - Der Abstand zum Ursprung muss mind. 2,5 m betragen. Der Abstand zwischen 2 Dachflächenfenstern muss mind. 1,5 m betragen.
 - Dachflächenfenster sind in einer Linie im gleichen Abstand zum First anzuordnen.
 - Die Dachfläche sind gleiche Formate anzuordnen.
 - Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn diese nicht aufgeständert, sondern plan im Dach ausgeführt werden.
 - Dachüberstände
 - dürfen betragen
 - mindestens
 - höchstens
 - traufseitig (bis zur vorderen
 - 0,6 m
 - 1,25 m
 - Spaltenkopfhöhe)
 - gleichseitig (bis Vorderkante
 - 0,8 m
 - 1,5 m
 - Windrand)
 - Dachdeckung Hauptgebäude
 - Zulässig sind ausschließlich naturrote und obtrane Deckplatten.
 - Eine Dachbegrenzung ist zulässig.
- 11.2.2** Nebengebäude
- Garagen und Carports sind, wie beim Hauptgebäude, mit einem Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung auszubilden. Die DN beträgt 22° - 28°
- Ausnahme:
- Carports können auch mit Flachdach bzw. flach geneigtem Putzbach errichtet werden.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude ist bis zu einer Tiefe (des Nebengebäudes) von 4,0 m eine Putzaufschüttung möglich. DN bis max. 15°
- Abgeschleppte Dächer, z.B. über angebaute Garagen oder Nebengebäude sind nicht zulässig.
- Dächer über „gerichte Garagen“ müssen profilig ausgebildet werden, d.h. gleiche Dachneigung, gleiches Dachüberstände, gleiches Deckungsmaterial
- Dachdeckung Nebengebäude (z.B. Carport, Garage, Nebengebäude) wie „Dachdeckung Hauptgebäude“.
- zusätzlich ist hier eine matt-metallfarne Blechdeckung (z.B. Titan-Zink-Blech) oder Kupferdeckung bzw. ein begünstigtes Dach zulässig
- 11.3 Werbeanlagen**
- Bauliche Anlagen
 - Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sind unzulässig
 - Werbeanlagen auf Dachflächen und als Dachaufbauten sind unzulässig
 - Schilder und Beschriftungen
 - innerhalb des Mischgebietes sind in die Fassade integrierte Schilder und Beschriftungen bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig
 - innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in die Fassade integrierte Schilder und Beschriftungen bis zu einer Größe von 0,6 m² zulässig
 - Sonstige Werbeanlagen
- MI** Entwurfswettbewerb
- Planungsbüro OTTO KÜRZ
- Boo für Oco- und Landschaftsgestaltung
- Klosterstraße 54c
- 81675 München
- Telefon: 089 / 48 650 315 Fax: 48 650 314
- WA** Sonstige Werbeanlagen
- Sonstige Werbeanlagen wie Fahnen, Fahnenmasten, Lichtwerbung, Anschlagtafeln und -flächen, freistehende Schaukasten und dgl. sind unzulässig.
- 12** Die NWFV und die TREGGW sind über <http://www.bayern.de/nwf/vservice/download/nwf/v.pdf> und <http://www.bayern.de/treggw/service/download/treggw.pdf> abrufen.
- Die Anlage von Zäunen für Gartenbewässerung und Grauwassernutzung wird empfohlen.
- 12.1** Die Bauteile (Baugrenzen mit einem Umfang von 3 m) kann durch Abrückung oder Anschließung um jeweils 0,30 m für die Bebauung optimiert werden.
- Stützmauern und Abgrabungen z.B. für Kellerfenster sind unzulässig
- 12.2** Einfriedigungen
- Unzulässig sind Zäune zwischen Gebäuden und Straßenraum, sofern die Gebäude näher als 2,5 m an geplanten Straßenraum zu liegen kommen. (Siehe hierzu vorgeschlagene Zeilenlinie (als Hinweis) im Planbild).
- Generell unzulässig sind freistehende Mauern, Kunststoffzäune, Zäune mit durchgehenden Mauerwerk und fremdländische Netzgitter (Koniferenhecken, Thuja-Hecken etc.).
- Zur Straßenseite hin sind nur Holzlärm- mit senkrechter oder waagrechtlicher Struktur (Holzlattenzäune) mit einer Höhe von 0,90 bis 1,15 m zulässig.
- Die Errichtung von Einfriedigungen ist nicht zwingend vorgeschrieben!
- Die Einfriedigungen sind nur mit einer Bodenhöhe von mind. 10 cm zulässig!
- Hinweis: Einfriedigungen sind nur mit einer Bodenhöhe von mind. 10 cm zulässig!
- 12.3** Pflanzungen
- Zulässig sind:
- Standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. Hausbaum im Engpassbereich, Obstbäume, blühende Straucher, Kletterpflanzen)
 - Auf dem privaten Grundstücksbereich (angeordnet werden dabei ausgebildet werden, d.h. gleiche Dachneigung, gleiche Dachüberstände, gleiches Deckungsmaterial
- Die auf dem privaten Grundstücksbereich (angeordnet werden dabei ausgebildet werden, d.h. gleiche Dachneigung, gleiche Dachüberstände, gleiches Deckungsmaterial
- ausraumweise zulässig: Zwerchgebel und Quergebälkelauben
- Pro 20 m² Dachfläche ist max. 1 Dachflächenfenster mit max. 1,5 m² Glasfläche zulässig.
- Der Abstand zum Ursprung muss mind. 2,5 m betragen. Der Abstand zwischen 2 Dachflächenfenstern muss mind. 1,5 m betragen.
- Dachflächenfenster sind in einer Linie im gleichen Abstand zum First anzuordnen.
- Die Dachfläche sind gleiche Formate anzuordnen.
- Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn diese nicht aufgeständert, sondern plan im Dach ausgeführt werden.
- Dachüberstände
- dürfen betragen
 - mindestens
 - höchstens
 - traufseitig (bis zur vorderen
 - 0,6 m
 - 1,25 m
 - Spaltenkopfhöhe)
 - gleichseitig (bis Vorderkante
 - 0,8 m
 - 1,5 m
 - Windrand)
 - Dachdeckung Hauptgebäude
 - Zulässig sind ausschließlich naturrote und obtrane Deckplatten.
 - Eine Dachbegrenzung ist zulässig.
- 12.4** Nebengebäude
- Garagen und Carports sind, wie beim Hauptgebäude, mit einem Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung auszubilden. Die DN beträgt 22° - 28°
- Ausnahme:
- Carports können auch mit Flachdach bzw. flach geneigtem Putzbach errichtet werden.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude ist bis zu einer Tiefe (des Nebengebäudes) von 4,0 m eine Putzaufschüttung möglich. DN bis max. 15°
- Abgeschleppte Dächer, z.B. über angebaute Garagen oder Nebengebäude sind nicht zulässig.
- Dächer über „gerichte Garagen“ müssen profilig ausgebildet werden, d.h. gleiche Dachneigung, gleiches Dachüberstände, gleiches Deckungsmaterial
- Dachdeckung Nebengebäude (z.B. Carport, Garage, Nebengebäude) wie „Dachdeckung Hauptgebäude“.
- zusätzlich ist hier eine matt-metallfarne Blechdeckung (z.B. Titan-Zink-Blech) oder Kupferdeckung bzw. ein begünstigtes Dach zulässig
- 13 Werbeanlagen**
- Bauliche Anlagen
 - Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sind unzulässig
 - Werbeanlagen auf Dachflächen und als Dachaufbauten sind unzulässig
 - Schilder und Beschriftungen
 - innerhalb des Mischgebietes sind in die Fassade integrierte Schilder und Beschriftungen bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig
 - innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in die Fassade integrierte Schilder und Beschriftungen bis zu einer Größe von 0,6 m² zulässig
 - Sonstige Werbeanlagen
- MI** Entwurfswettbewerb
- Planungsbüro OTTO KÜRZ
- Boo für Oco- und Landschaftsgestaltung
- Klosterstraße 54c
- 81675 München
- Telefon: 089 / 48 650 315 Fax: 48 650 314
- WA** Sonstige Werbeanlagen
- Sonstige Werbeanlagen wie Fahnen, Fahnenmasten, Lichtwerbung, Anschlagtafeln und -flächen, freistehende Schaukasten und dgl. sind unzulässig.