Lageplan M 1 : 1000

A Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 ZIff. 1.-3. BauNVO sind zulässig. Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 ZIff. 4. und 5. (Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

2.2 (MI) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO,

Zulässig sind folgende Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind im MI nicht zulässig.

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 z.B. 150 Zulässige Grundfläche entspr. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe (m²) als Höchstmaß.

3.2 z.B. GRZ 0,3 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO.
Im Einzelfall kann von der Einhaltung der sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im WA gilt: GRZ 0,30
Im MI gilt: GRZ 0,40

3.3 z.B. WH 6,80 Zulässige Wandhöhe (m) als Höchstmaß, gemessen von OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die zulässige WH für den Baubestand wird mit 6,30 m festgesetzt, soweit im Plan nicht abweichend dargestellt:

Im WA gilt einschränkend für die zulässige Gebäudehöhe (GH), dass max. 2 Vollgeschosse zulässig sind.

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenzen Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50m Tiefe für Balkone ist max. on 2 Gebäudeseiten Über die gesamte Hausdänge, bzw. Hausbreite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.
Geschlossene Anbauten z.B. Erker, Wintergärten dürfen in Verbindung mit Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig Über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, max. 6.0m, bis zu einer Tiefe von max. 1.50m Überschreiten.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 ZIff. 2 BayBO.

4.2 Bauweise Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

E Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

E Nur Einzelhäuser zulässig

Vorgeschriebene Firstrichtung

5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 z.B. 2 WE Im Planungsgebiet gilt:
Die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten (WE) festgesetzt.
Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig

Im WA 1 und 3 gilt: 3 WE
Im WA 2 gilt: 2 WE
Im MI gilt: 6 WE

6. Flächen für den ruhenden Verkehr
Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für jede Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

6.1 Ga/Ca, TGa Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Baubestand wird nicht eingegriffen.

Bei Errichtung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs.9 BayBO gemäß Art. 81 Abs.1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
Eingeschossige sonstige bauliche Anlagen, die nicht der zul. Wandlänge gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen, unterliegen dem Bestandsschutz.

6.2 Flächen für Kfz-Stellplätze ST Stellplätze sind auf den sonstigen nicht Überbaubaren Grundstücks - flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Auf den rückseitigen Grundstücks- und Gartenflächen sind Kfz-Stellplätze zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion unzulässig, ausgenommen sind Bindungen an den Bestand. Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

6.3 Nebenanlagen Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entspr. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht Überbaubaren privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden wie z.B Geräteräume werden auf 6 m² je Grundstück begrenzt. Aufenthaltsfunktionen und Feuerstätten sind nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

7.3 Nicht eingefriedete Hausvorzone, begrünt
KFZ-Stellplätze (z.B. Besucherparker) in wasserdurchlässigen, begrünenden Beilagen zulässig. Garagen und Nebenanlagen, die i.S. von § 14 BauNVO Gebäude sind, sind nicht zulässig.

7.4 Bevorzugte Fläche für Stellplätze bei Wohnraumerweiterung
nicht eingefriedete Hausvorzone, in wasserdurchlässigen, begrünenden Beilagen. Garagen und Nebenanlagen, die i.S. von § 14 BauNVO Gebäude sind, sind nicht zulässig.

Generell gilt:
Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

8. Grünordnung und Freiflächen

8.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Nicht Überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Thujen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

8.2 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2.1 Mindestpflanzgebot für heimische Laubbäume oder Obstbäume

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen.

Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

8.2.2 Fassadenbegrünung Fassaden mit geringen Öffnungen (z.B. Garagen, Carports) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden.

8.2.3 Hecken Geschnittene Hecken sind zulässig. Es dürfen aber nur heimische Laubholzarten verwendet werden.
Nagelgehölze und Thujen sind nicht zulässig.

9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Bestehende, großkronige Laub- und Obstgehölze, zu erhalten und pflegen. Lage nicht eingemessen.

Ap	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fs	Fagus silvatica	Rot-Buche
Mh	Malus-Hybride	Obstgehölz Apfel

Ausfälle sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.
Empfohlene Artenauswahl für Neupflanzung:

Ac	Acer campestre	Feld-Ahorn
Ap	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fs	Fagus silvatica	Rot-Buche
Jr	Juglans regia	Walnuß
Mh	Malus-Hybride	Obstgehölz Apfel
Tc	Tilia cordata	Winter-Linde

9.2 Sonstige Laub- und Obstgehölze, Ausfälle sind in gleicher Zahl zu ersetzen, ohne Standortbindung.

9.3 Nadelgehölze Bestand,
nach Ermessen sukzessives Austauschen gegen Laubgehölze 1. Ordnung, Beispiel: Linde, Ahorn, Eiche.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

Die gestalterischen Festsetzungen werden für Neubauten und neubauähnliche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen. Abweichungen im Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz werden toleriert.

1. Höhenlage der Gebäude für Neubauten: Oberkante Erdgeschossfußboden darf max. 0,40 m Über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.

2. Fassadengestaltung: Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

3. Dachgestaltung

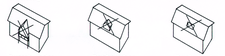
3.1 Für die Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.
Zulässige Dachneigung im WA: DN 22-24°
Zulässige Dachneigung im MI: DN 22-30°

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Laubengänge, Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptgebäudes unterordnen.

Garagen und Carports sind mit Satteldach auszuführen. In begründeten Fällen können abweichende Dachformen zugelassen werden.

Doppelgaragen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind profilgleich und in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

3.2 Zwerch- und Kreuzgiebel, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.



Im Mischgebiet können für die Hauptgebäude Zwerch- oder Kreuzgiebel ab einer Mindestdachneigung von 30° in Ausnahmefällen zugelassen werden.

3.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren in der Dachfläche sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

3.4 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

4. Einfriedungen Bei der Änderung oder Errichtung von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Nachbarfläche sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.
Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m Über der Straßenoberkante betragen, eine Bodenfreiheit von mind. 0,10m für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Als Abgrenzung zwischen den Doppelhaushälften sind auch Zäune aus Maschendraht, Höhe bis max. 1,10 m und Bodenfreiheit mind. 0,10 m zulässig. Diese Zäune müssen beidseitig mit Sträuchern hinterpflanzt werden.

5. Fassadenbegrünung Gebäudewände mit geringen Öffnungen (z.B. Garagen) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden.

6. Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss-Bereich zulässig. Grelle Farben, bewegliche Werbeanlagen und Leuchtreklamen im Wechselschaltung sind unzulässig.

Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 m² sind Über die Vorschrift des Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig, soweit sie nicht unter die im Art. 57 Abs. 1 Satz 1 ZIff. 11 BayBO genannten Werbeanlagen fallen.

C Hinweise

z.B. 284/15 Flurnummer

Bestehende Flurstücksgrenzen

Aufzuhebende Flurstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestehende bauliche Anlagen

Bestehende Garage mit vorhandener Firstrichtung

Bestehende Ein-/Ausfahrt Tiefgarage mit vorhandener Firstrichtung

Bestehender Carport mit vorhandener Firstrichtung

Bestehender Garage / Carport mit Flach- oder Pultdach

Bestehende Nebengebäude wie z.B. Wintergarten, Schuppen Fehlentwicklungen der Stellungen der Gebäude Im Bestand werden akzeptiert, sind jedoch nicht Ziel der Planung.

Vorgeschlagener Baukörper

Baubestand, zur Disposition

Vorgeschlagene Kfz- Stellplätze

Tiefgarage, durch Gebäude nicht Überdeckter Teil

Zufahrt Garage, Carport, Tiefgarage etc.

Nutzungsschablone z.B.:

WA 1	GRZ 0,30	Art der baulichen Nutzung mit Quartierbezeichnung	Grundflächenzahl
WH 6,80	3 WE	Wandhöhe (m)	Anzahl der zul. Wohneinheiten
E	SD	Bauweise	Dachform

Denkmalpflege Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Regenwasserbehandlung Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung Über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV" vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S.30) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" 12.01.2000 (AII MBl Nr. 3/2000, S.84) zu versickern. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DVWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" Februar 2000 beachtet werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden.
Dieser Bebauungsplan wurde Über CAD erstellt.
Grundlage ist der katasteramtliche Lageplan M 1:1000.

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 23.5.11 die Aufstellung desBebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2.2.12 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wird Im beschleunigten Verfahren gemäss § 13a BauGB durchgeführt.

2.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.09 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.1.10 bis 12.2.10 öffentlich ausgelegt.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat den Bebauungsplan mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.3.2010 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4.0 Der Satzungsbeschluss wurde am 23.4.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 23.4.2010

Erster Bürgermeister

B. Schweiger
1. Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 93
mit integrierter Grünordnung

"SCHIERBACHWEG"

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 5,6 und 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

FASSUNG: Entwurf November 2009
Planfassung f. Bekanntmachung April 2010

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1000

PLANUNG:

Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner
Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Sch/Kal
Tel. 08034/ 9303
Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Planformat 1335/530 BV 08579