



NORDEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB) Altesseles Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Bezeichnung des Quartiers Die Quartiere 1-4 unterscheiden sich nach dem zu. Maß der baul. Nutzung. Zulässig sind folgende Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB) Zulässige Grundfläche entfer. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe (m²) als Höchstmaß. Die zulässige Grundfläche stellt ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Für Balkone als landschaftsytisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche bis zu max. 10% überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen für die Grundfläche mit der Kennzeichnung A, B, C (im Baufreier) um bis zu 80 v.H. überschritten werden.
- 3.2 z.B. GRZ 0,25 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO.
- 3.3 WH... Im Einzelfall kann von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Zulässige Wandhöhe (m) als Höchstmaß, gemessen von OK/FB EG bis zum Schmelzpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK/Dachhaut. Die zulässige WH für den Baubestand wird mit 6,50 m festgesetzt, soweit im Plan nicht abweichend dargestellt.
- 3.5 z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 3 Vollgeschosse zulässig
- 3.6 Abtragung der Wohnquartiere nach unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- 4. Baulines, überdeckbare Grundstückliche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB)
 - 4.1 Baugrenzen Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50m Tiefe für Balkone ist max. an 2 Gebäudeselten über die ganze Hauslänge, bzw. Hausgesamtheit. Die Baugrenze ist aber wenigstens teilweise in Verbindung mit Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1. selb über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, max. 6,0m; bei zu einer Tiefe von max. 1,50m überschreiten, 2-geschosige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Liegen die Anbauteile nach Art. 6 BayBO in einem Abstandsfeldchen gilt die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.
 - 4.2 Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Nur Einzelhäuser zulässig Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig Vorgeschriebene Frischfrüchtling
 5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauOB) z.B. 2 WE Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohnungsbau.
 6. Flächen für den unentgeltlichen Carport, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauOB) Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GBStellP) Anlage zu § 20. Abweichend sind für jedes Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen Flächen für Garagen/ Carports (mit nachfolgenden Pflanzen versehenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen. Flächen für Garagen oder Carport Flächen für Garagen nicht zulässig. Flächen für Carport, geschlossene Garagen nicht zulässig. Die Flächen für Carports mit mehrgeschossiger Erschließung sind den Hauptanlagen der Grundstücke B und C gemeinschaftlich zugeordnet.

C Hinweise

- z.B. 207 Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen Aufzunehmende Flurstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Landschaftsrechtliche Zufahrt
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bestehende Garagen
- Bestehende Gartenhäuser, Schuppen
- Vorgeschlagener Baukörper
- Vorgeschlagene Kfz-Stellplätze
- Vorgeschlagene Kfz-Stellplätze den Hauptanlagen der Grundstücke B und C als gemeinschaftliche Stellplätze zugeordnet.
- Bezeichnung der Grundstücke, mit abweichenden Festsetzungen bezüglich § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und Zuordnung gemeinschaftl. Carports und Stellplätze
- Bestehende Trafotafeln
- Bestehende Niederspannungs-Freileitung
- Bauhilfsstelle
- Freizeitanlage, Schreibecke zur übergeordneten Straße (Schenkhaläge 70 m)
- Bodenmarkler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSStG) und sind dem Bayer. Landratsamt für Denkmalspflege unverzüglich anzuzeigen.
- Baudenkmal (Kapelle)
- Landschaftsschutzgebiet Mangalfallaue

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

- 1. Höhenlage der Gebäude für Neubauten: Die gebäudehöhe festzusetzen, welche für Neubauten und nachträglich Eingriffe in den Baubestand gelten. In den Ist-Zustand der vorhandenen Baubestand wird durch nicht eingegriffen. Abweichungen im Ist-Zustand der vorhandenen Baubestand, werden toleriert.
- 2. Höhenlage der Gebäude für Neubauten: Obersteckene Erdgeschossflügel darf max. 0,40 m über dem Fahrbahndamm der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt. Abweichungen aus Gründen des Hochwasserschutzes sind möglich.
- 3. Baukörper sind entsprechend den orts- und anschaftstypischen Hausformen weiteranzuwenden. Hauptgebäude sind im Grundriss als belohntes Rechteck auszubilden.
- 3. Fassadengestaltung Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grobe Fassadenstrukturs sind nicht zulässig.
- 4. Dachgestaltung Für die Hauptgebäude sind nur gleichschichtige Satteldächer vorgesehen. Zulässige Dachneigung im WA, DN 20-24°
- 4.1 Für die Hauptgebäude sind nur gleichschichtige Satteldächer vorgesehen. Zulässige Dachneigung im WA, DN 20-24°
 - Für unregelmäßige Anbauten, z.B. Wintergärten, Laubengänge, Treppentouren o.ä. sind Traufdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptgebäudes unterordnen.
 - Doppelgaragen mit Frischfruchtling parallel zum Hauptgebäude sind profilig nach dem Erdbodenverlauf und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.
- 4.2 Zwerch- und Kreuzgiebel, Dachzeile und Dachaufbauten sind unzulässig.
 - Für unregelmäßige Anbauten, z.B. Wintergärten, Laubengänge, Treppentouren o.ä. sind Traufdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptgebäudes unterordnen.
- 4.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren in der Dachfläche sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.
- 4.4 Die Dacheinbauten der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegel oder Betonsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Horizontale und vertikale Dacheinbauten sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.
- 5. Einfriedigungen Bei der Änderung oder Errichtung von Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holzzaune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über der Straßenoberkante betragen, eine Bodenfreiheit von mind. 0,10m für Weidener ist einzuhalten, Staketemaßern sind nicht zulässig.
- 6. Fassadenbegrenzung Gebäudehöhen und geringen Öffnungen (z.B. Garagen) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden.

D Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westernham hat in der Sitzung vom 27.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Ausleitungsbeschluss wurde am 04.10.2010 bekannt gemacht.
 - 2.0 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauOB mit öffentlicher Darlegung des Bebauungsplanentwurfes hat in der Zeit vom 11.10.2010 bis 22.10.2010 stattgefunden. Der Gemeinderat hat am 23.10.2010 den Bebauungsplan beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauOB mit Schreiben vom 11.10.2010, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.
 - 3.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2010 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 11.10.2010 bis 22.10.2010 öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauOB mit Schreiben vom 11.10.2010, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.
 - 4.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2010 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 11.10.2010 bis 22.10.2010 öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauOB mit Schreiben vom 11.10.2010, unterrichtet.
 - 5.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westernham hat den Bebauungsplan mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.10.2010, nach § 10 BauOB als Sitzung beschlossen.
 - 6.0 Der Satzungsbeschluss wurde am 23.10.2010, ersichtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Feldkirchen-Westernham, den 04. August 2010
- Schweiger (Erster Bürgermeister)
- B. Schweiger
1. Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM