

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 94 "AM KAPELLENBACH"



## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 "Am Kapellenbach" auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge wurde übernommen. Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen eingefügt.

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung

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

2.1 **WA 3** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Bezeichnung des Quartieres. Die Quartiere 1-4 unterscheiden sich nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Zulässig sind folgende Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 3 BauNVO sind zulässig. Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO (Gartenbetriebe, Tankstellen).

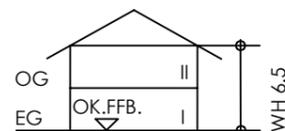
### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 **GRZ 0,4** zulässige Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 begrenzt.

zu 3.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für die Grundstücke mit der Kennzeichnung B; C (im Baufenster) um bis zu 80 v.H. überschritten werden.

3.4 WH 6.50 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 6,50 m festgesetzt, soweit im Plan nicht abweichend dargestellt:



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

4.1 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. an 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge, bzw. Hausbreite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.

Geschlossene Anbauten (z.B. Erker, Wintergärten) dürfen i.V.m. 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.

zu 4.1 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 gemäß Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

4.2 **↔** Vorgeschriebene Firstrichtung

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

5.1 z.B. 6 WE Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

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

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 8.7.2009, Anlage zu § 20.

Abweichend sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen

6.1 **TGa** Flächen für Tiefgarage (TGa, mit Rampe, überdacht), sind nur zulässig innerhalb der mit nachfolgenden Planzeichen versehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen. Die Flächen für Tiefgarage sind zu überdecken und, soweit durch baulichen Anlagen nicht überbaut, zu begrünen.

**St/Car B-C** Die Flächen für Stellplätze / Carports mit nebeneinanderstehendem Einschrieb sind den Hauptanlagen der Grundstücke B und C gemeinschaftlich zugeordnet.

## B GRÜNORDNUNG

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

11.1 **●** Pflanzgebot für heimische Laubbäume oder Obstbäume

## C HINWEISE

z.B. 3052 Flurnummer

**---** Bestehende Flurstücksgrenzen

**■** Bestehende bauliche Haupt- und Nebenanlagen

**■** Vorgeschlagener Baukörper

A;B;C Bezeichnung der Grundstücke, mit abweichenden Festsetzungen bezüglich § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und Zuordnung gemeinschaftl. Carports und Stellplätze

### PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1 : 1.000; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung [www.geodaten.bayern.de](http://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 06.12.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Am Kapellenbach" beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Januar 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 28.02.2017 beteiligt.

3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Januar 2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 28.02.2017 öffentlich ausgelegt.

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschuss vom 09.03.2017 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

(Siegel) .....  
Bernhard Schweiger

5.0 Ausgefertigt  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

(Siegel) .....  
Bernhard Schweiger

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

(Siegel) .....  
Bernhard Schweiger

## GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM Landkreis Rosenheim

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Am Kapellenbach"

Ortsteil Westerham

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 4, 5, 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als

### Satzung.

Fassung: Entwurf Jan. 2017  
Planfass. f. Bekanntmach. März 2017

Zeichnungsmaßstab: M 1:1000

### Planung:

Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:  
Architekturbüro Werner Schmidt

Mühlenstraße 20a Tel.: 08034 / 909959 - 13  
83098 Brannenburg Fax 08034 / 909959 - 29  
Sch/DR info@architekt-werner-schmidt.de

Planformat 420/297

BV 16828