

LAGEPLAN ENTWURF M 1 : 1.000

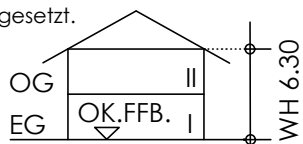
Auszug aus Digitaler Flurkarte Stand: Mai 2015
© Bayerische Vermessungsverwaltung



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 "Kürschnerweg" (rechtskräftig seit 28.02.2014) auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde übernommen.

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung
- 3.0 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 3.2 **Maximal zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.**
220 Die zulässige Grundfläche wird mit einer GR von maximal 220 festgesetzt.
Für Balkone als landschaftstypisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche bis zu max. 10% überschritten werden.
- 3.3 **Maximal zulässige Wandhöhe**
WH 6.30 Zulässige Wandhöhe (m) gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von OK.FFB. EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut (siehe auch Ziff. B 1).
Die zulässige Wandhöhe WH wird mit max. 6.30 m festgesetzt.



Für Neubauten von Garagen und sonstigen Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

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

4.1 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind für Neubauten einzuhalten.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1.50 m Tiefe für Balkone ist max. an 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergärten dürfen in Verbindung mit Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig über höchstens 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von max. 1.00 m überschreiten.

Für Doppelhäuser wird die Überschreitung für geschlossene Anbauten 1-seitig und traufseitig auf max. 1/2 der Hauslänge begrenzt. Geschlossene Anbauten dürfen bis zur Tiefe des Dachüberstandes, jedoch nicht mehr als 1,20 m erreichen.

Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

4.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Vorgeschriebene Firstrichtung

5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksicht. Änderung vom 08.07.2009.

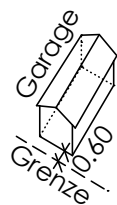
Abweichend zur Anlage zur § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind i. V. m. Art. 81 BayBO für jede Wohneinheit WE min. 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Erfordernis von Garagen bestimmt sich nach Art. 55 BayBO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.2 Garagen, Carports

Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Mindestabstand von der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5.00 m.



Bei einseitiger Grenzbebauung entsprechend Plan-darstellung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

7.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.2.1 Vorgeschriebene Zufahrt bzw. Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

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



Heimische Laubgehölze, zu pflanzen
Gehölze der Wuchsklasse I bis III

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO

- 1. Höhenlage der Gebäude für Neubauten:
Die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG darf max. 0,30 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.
- 4. Dachgestaltung
- 4.1 Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.

Zulässige Dachneigung im WA: DN 20 - 25°

C HINWEISE

- z.B. 359/3 Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Bestehende bauliche Haupt- und Nebenanlagen
- Gebäude geplant
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMEHRKE

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 15.04.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 "Kürschnerweg" beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Juli 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2014 bis 05.09.2014 beteiligt.

3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Juli 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2014 bis 05.09.2014 öffentlich ausgelegt.

4.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.04.2016 bis 18.05.2016 wiederholt beschränkt beteiligt.

5.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.04.2016 bis 18.05.2016 wiederholt öffentlich beschränkt ausgelegt.

6.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Änderung des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel -
Bernhard Schweiger
(Erster Bürgermeister)

7.0 Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel -
Bernhard Schweiger
(Erster Bürgermeister)

8.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel -
Bernhard Schweiger
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Höhenrain

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES mit integrierter Grünordnung

Nr. 95 "KÜRSCHNERWEG"

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und i. V. m. den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

Fassung: Entwurf Juli 2014
Entwurf wiederh. Auslegung März 2016
Planfass. f. Bekanntm.

Zeichnungsmaßstab: M 1:1.000

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

Planformat 420/300

BV 14753