



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Für die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Kürschnerweg" ist die Ziffernfolge der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind eingefügt. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen und nicht darstellungsrelevant, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese Änderung.

- 1.0 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 95 "Kürschnerweg".
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
 (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3. BauNVO)
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
 - die maximal zulässige Grundfläche GR,
 - die maximal zulässige Wandhöhe WH.
- 3.2 z.B. 200 Maximal zulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.**
 Die maximal zulässige Grundfläche GR wird im allgemeinen Wohngebiet planteilbezogen festgesetzt.
 Für Balkone als landschaftstypisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche bis zu max. 10% überschritten werden.
- 3.3 Zulässige Wandhöhe**
 z.B. WH 6,00
 Zulässige Wandhöhe (m) gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von OK.FFB, EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- 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)

- 4.1 Baugrenze Fortsetzung**
 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.
 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 Einzelhäuser 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 berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009.
 Abweichend zur Anlage zur § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind i. V. m. Art. 81 BayBO für jede Wohneinheit WE mindestens 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 5.1 Garagen, Carports**
 Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

 Bei einseitiger Grenzbebauung entsprechend Plandarstellung 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)**
- 7.1** Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie.
- 7.2** Private Verkehrsfläche, Anliegerweg, mit Geh-,Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- 8.0 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 BauGB)**
- 8.2 Private Grünflächen**
 Private Grünfläche, Hausgärten und Obstwiesen, z.T. Bestand, Flächen ortsbildprägend und mit öffentlicher Wirkung. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Thuja und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- 9.0 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.
- 9.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

- 9.1.2** Obstgehölze, Bestand
- 9.2 Pflanzmaßnahmen und Neupflanzung von Bäumen**
 Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.
- 9.2.2** Heimische Laubbäume, zu pflanzen
 Gehölze der Wuchsklasse I bis III
- 9.2.3** Ausschließlich Obstbaumpflanzung zugelassen
 Obstbäume sind mit einer Mindestqualität als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu pflanzen:
 (H 3xv mDB STU 12-14)
- 10.0 Flächen zum Schutz und zur Pflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 10.1** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Flächen für den ökologischen Ausgleich (i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB).
 Die Flächen sind zur Eingrünung des Ortsrandes anzulegen als extensiv gepflegte Grünflächen mit Nutzung als Streuobstwiese.
 Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt werden. Die Flächen werden grundbuchrechtlich gesichert.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO

- 1. Höhenlage der Gebäude für Neubauten:**
 Die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG darf max. 0,40 m über dem Fahrband der nächstliegenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (Anliegerweg) liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt. Die Rohbodenoberkante der Erdgeschosse muss mindestens 0,15 m über dem umgebenden Gelände liegen.
- 2. Baukörper**
 Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.
 Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden.
 Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,4 : 1 betragen. Doppelhaushälften sind first- und traufgleich zusammenzubauen.

C HINWEISE

- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplan "Kürschnerweg".
- z.B. 401/1**
 Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Kinderspielplatz
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Baubestand
- Baurechte im rechtskräftigen Bebauungsplan "Kürschnerweg"
- Vorgeschlagener Baukörper
- Baumbestand im rechtskräftigen Bebauungsplan "Kürschnerweg"
- Pflanzgebot im rechtskräftigen Bebauungsplan "Kürschnerweg"
- Gefährdung durch Grundwasser und Überflutung**
 Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim sind bei Starkregenereignissen Überflutungen und hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen. Durch eine angepasste Bauweise lassen sich Schäden vermeiden.
 Die Gebäude sind bis Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse wasserdicht zu errichten (Ausführung der Keller wasserdicht und auftriebsicher, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). In diesem Zusammenhang verbieten sich Lichtgräben für die Belichtung höherwertiger Räume im Keller.
 Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungsstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das Merkblatt Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Kommunikationslinien nicht behindert werden.
- Leitungsstrassen**
 Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungsstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das Merkblatt Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Kommunikationslinien nicht behindert werden.
- Sichtdreiecke**
 An Straßeneinmündungen sind Hecken, sonstige Bepflanzungen über 0,80m Höhe und Stellplätze innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke nicht zulässig.

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 1:1000
 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische 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 01.12.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 "Kürschnerweg" beschlossen.
 - 2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2016 hat in der Zeit vom 11.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.
 - 3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2016 hat in der Zeit vom 11.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.
 - 4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.2016 bis 17.10.2016 beteiligt.
 - 5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.2016 bis 17.10.2016 öffentlich ausgelegt.
 - 6.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.10.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom August 2016 als Satzung beschlossen.
 Feldkirchen-Westerham, den 03.11.2016
 - Siegel -
 Bernhard Schweiger
 (Erster Bürgermeister)
 - 7.0 Ausgefertigt
 Feldkirchen-Westerham, den 10.11.2016
 - Siegel -
 Bernhard Schweiger
 (Erster Bürgermeister)
 - 8.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.11.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Feldkirchen-Westerham, den 30.11.2016
 - Siegel -
 Bernhard Schweiger
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
 LANDKREIS ROSENHEIM
 Gemarkung Höhenrain



Bebauungsplan NR. 95 "Kürschnerweg"
2. Änderung und Erweiterung

für die Flur Nm. 401 T und 401/1 der Gemarkung Höhenrain.
 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 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) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

FASSUNG:	Vorentwurf	März 2016
	Entwurf	August 2016
	Planfassung zur Bekanntmachung	25. Oktober 2016

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1000

PLANUNG:

Planungsgruppe Strasser GmbH	Mühlenstraße 20a	Tel. 08034 - 9303
Zweigstelle:	83098 Brannenburg	Fax 08034 - 9305
Architekturbüro Werner Schmidt		info@architekt-werner-schmidt.de