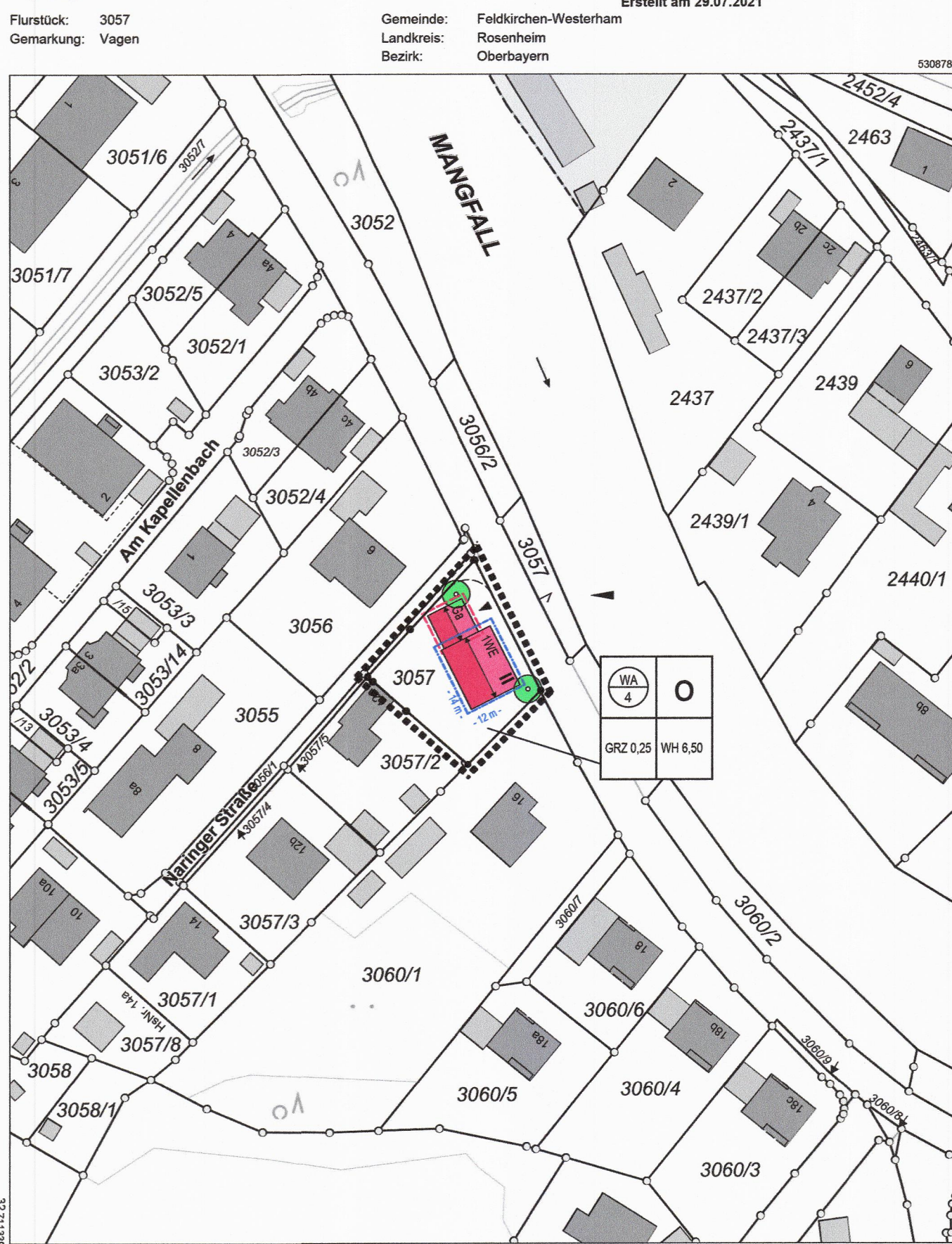




Auszug Bebauungsplan Nr. 94 "Am Kapellenbach" M 1 : 1000

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Rosenheim**  
Münchener Straße 23  
83022 Rosenheim  
Erstellt am 29.07.2021

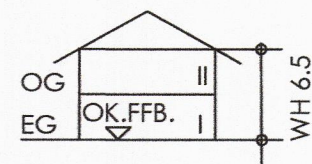


Bebauungsplanänderung M 1 : 1000

**A Planungsrechtliche 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.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Bebauungsplanänderung
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1 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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 3.2 **GRZ 0,25** zulässige Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
  - 3.4 **WH 6,50** Zulässige Wandhöhe (m) als Höchstmaß, gemessen von OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.



- 3.5 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 2 Vollgeschosse zulässig
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. an 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge, bzw. Hausbreite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein. In Verbindung mit Art. 81 BayBO dürfen geschlossene Anbauten (z.B. Erker, Wintergärten) die Baugrenzen max. 1-seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, max. 6,0m, bis zu einer Tiefe von max. 1,50m überschreiten. Offene Anbauten (z. B. Pergola, Freisitz) dürfen die Baugrenzen max. 1-seitig über die gesamte Außenwandlänge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von max. 4,0m überschreiten. Weiter zulässig ist eine Überdachung (3-seitig offen) mit einer max. Wandhöhe von 3m.  
2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Liegen die Anbauten innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt die Regelung gemäß Art. 6 Abs. 6 Ziff. 2 BayBO.

- 4.2 **Bauweise** vorgeschriebene Firstrichtung

5. **Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - 5.1 z.B. 1 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 Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham

- 6.1 Flächen für Garagen oder Carport

11. **Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Pflanzgebot für heimische Laubbäume oder Obstbäume

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 4.4 Außer roten und rotbraunen Dacheindeckungen sind im Änderungsbereich auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

**C Hinweise durch Planzeichen**

- z.B. 3057 Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Bestehende bauliche Haupt- und Nebenanlagen
  - Vorgeschlagener Baukörper

**D Textliche Hinweise**

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bestehende Leitungstrassen:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Gefahren durch Wasser:

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher allgemein bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebsicher auszuführen.

Wasserrecht:

Bauvorhaben im 60m-Bereich der Mangfall bedürfen auch im Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 20 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Wassergesetzes -BayWG. Diese ist beim SG Wasserrecht am LRA Rosenheim zu beantragen.

**Verfahrensvermerke**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 21.03.21 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Am Kapellenbach" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.21 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Nov. 21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom M.M.21 bis 21.12.21 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Nov. 21 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom M.M.21 bis 21.12.21 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom M.M.22 die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom Jan. 22 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 12.01.22

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)



Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den 24.01.22

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)



Die 5. Änderung des Bebauungsplans wurde am 26.01.22 gemäß §10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Am Kapellenbach" tritt damit in Kraft. Die 5. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen

Feldkirchen-Westerham, den 26.01.22

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)



**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM**  
LANDKREIS ROSENHEIM



**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94  
"Am Kapellenbach"  
Flur-Nr. 3057, Gemarkung Vagen**

Fassung: Entwurf 09. November 2021  
Planfassung f. Bekanntm. Jan. 2022

Planung:

**moser**  
ARCHITEKTUR & PLANUNG

Planungsbüro MOSER GbR  
An der Alten Spinnerei 5a 83059 Kolbermoor  
Tel. 08061/346620 Fax: 08061/346621  
mail@moser-architektur.net

