

Änderungsentwurf:



Derzeit gültiger Bebauungsplan:



FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Für die Festsetzungen dieser 7. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Am Schlossweg" ist die Reihenfolge analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1978) aufgebaut. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind eingefügt. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 7. Änderung. Änderungen bzw. Ergänzungen sind in anderer Schriftfarbe (Rotdruck) dargestellt.

0. Räumlicher Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schlossweg"

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2WE Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist auf 2 begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

a) Zulässig sind nur Einzelhäuser; ausgenommen hiervon ist Parzelle 5, wo ein Doppelhaus zulässig ist.

b) **E + 1** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt; Ein-Kellergeschoß ist bei allen Gebäuden zulässig.

c) Einzel- und Doppelhaus: Obergrenze Grundflächenzahl = 0,25 / 0,4
Obergrenze Geschosflächenzahl = 0,50 / 0,8

Die Baunutzungsziffern dürfen dann nicht voll genutzt werden, wenn die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden müssten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

WH 6.00 Maximal zulässige Wandhöhe [m] gem. § 18 BauNVO. Die Wandhöhe wird gemessen von OK FFB EG (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Die Wandhöhe muss beidseits des Giebels gleich sein.

3. Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

E Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

— Baugrenze

- b) G = überbaubare Grundstücksflächen für Garagen
- c) Garagen (G) dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.
- d) Garagen (G) sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Von einer Grenzbebauung kann abgewichen werden, wenn eine Abstandsfläche von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
- e) Die aus dem Plan durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art unzulässig. Das gilt nicht für Einfriedungen.

5. Flächen für Garagen

Ga Fläche für Garagen

6. Äußere Gestaltung

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 21° bis 27°
Dachdeckung: Engobierte Ziegelware
Sockelhöhe: höchstens 0,40 m über der künftigen Erschl.-Straße
Vordach: mindestens 0,80 m

Für Garagen ist Flachdachabdeckung zulässig. Dachausbauten dürfen nicht aus der Dachfläche heraustreten. Ein Kniestock über 0,70 m ist nicht erlaubt. Der Kniestock wird gemessen von der OK Rohdecke bis OK Fußplatte. Dachgeschossausbauten sind zulässig.

Nur gleichschenklige Satteldächer sind zulässig.

Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend nebenstehendem Planzeichen zwingend vorgeschrieben.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

z.B. 311 Flur-Nummer

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Zum Abbruch vorgesehene Gebäude

Naturschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Vögeln usw.) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Denkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet ist entsprechend § 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Leitungsstrassen Telekommunikation

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Verfahrensvermerke:

1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schlossweg" beschlossen.
Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schlossweg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen- Westerham , den

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister) (Siegel)

5.0 Ausgefertigt

Feldkirchen- Westerham , den

6.0 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

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister) (Siegel)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM



LANDKREIS ROSENHEIM

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schlossweg"

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Flurnummer 418/11, Gemarkung Vagen Anton-Vogt-Straße 3 83620 Feldkirchen-Westerham

Präambel:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 1, 4, 5, 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als **S a t z u n g**.

Planungsstand: 01.08.2018, geändert am 09.10.2018
Maßstab 1:1000

Planverfasser:
Bauplanungsbüro Humpel

Tel.: 08062-726134
Mobil: 0171-3164610
e-mail: info@humpel.eu

Büroinhaber:
Anton Humpel
staatl. gepr. Bautechniker
Schliesierweg 18
83052 Bruckmühl
Bearbeitung: Sibylle Kraft