

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Naringer Straße Ost“

Präambel  
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 10 und 13 (vereinfachtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit § 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Art. 1, 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplanänderung als Satzung.

Festsetzungen  
00. Geltungsbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

01. Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet  
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO.  
Nicht zulässig sind:  
Schenk- und Speisewirtschaften  
Allgemein zulässig sind:  
Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO  
Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung  
GR mit Flächenangabe  
Grundfläche als Höchstmaß  
Baugrenze  
WH: 6,50 m (Messpunkt ist OK FFB mit dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut).  
Für Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 % zulässig.  
Garagenhöhe  
Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Carports ist auf 3 m begrenzt.

Wohneinheiten  
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.  
Einzelhäuser und Doppelhäuser (= 2 Doppelhaushälften) gelten als ein Wohngebäude.  
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze festgesetzt.

03. Bauweise  
O = offene Bauweise

04. Überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenze festgesetzt.  
G = überbaubare Grundstücksfläche für Garagen

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt (Erker/Wintergärten).  
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge bis 2/3 der Gebäudefront beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.  
Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

05. Äußere Gestaltung  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 23-27 Grad  
Vordach: mind. 35 cm

06. Einfriedungen  
An der Straßenfront Schmiedeseisen oder Holzzaun mit einer Höhe von max. 1,0 m mit mind. 0,10 m Bodenfreiheit für Kleintiere.  
Maschendrahtzaun ist nicht zulässig.  
Eine hinterpflanzte Hecke darf 2,0 m nicht überschreiten.  
Sichtschutzwände  
Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 3 m und einer Höhe von max. 2 m

07. Versickerung  
Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasser-Risikogebiet. Hochwasserschutzangepasste Bauweise (wasserdichte Keller, druckdichte Fenster und Installationsdurchführungen, OKFFB 40 cm über Gelände usw.) sowie der Verzicht auf Ölheizungen wird empfohlen.  
Ebenso der Abschluss einer Elementarschadenversicherung.

Der Gartenanteil ist zu begrünen und mit heimischen Sträuchern und Obstbäumen zu bepflanzen.

Pflanzabstände Bäume  
4 m von Stammitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
2 m von Stammitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Pflanzabstände Großsträucher  
2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Ökologisches Bauen  
Passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) sowie Regenwassernutzung werden empfohlen

Landwirtschaft  
Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden.

Bodendenkmäler  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

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

Entwässerungspläne  
Entwässerungspläne sind 3-fach mit dem Bauantrag vorzulegen.

Verfahrensmerkmale

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 10 und § 13 (vereinfachtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 10.09.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Naringer Straße“ beschlossen.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.19... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.19 bis 25.11.19 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.19 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.19 bis 25.11.19 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 02.12.19 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.19 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 04.12.19

1. Bürgermeister Siegel  
Hans Schaberl



5. Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den 06.12.19

1. Bürgermeister Siegel  
Hans Schaberl



6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 12.12.19 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 12.12.19

1. Bürgermeister Siegel  
Hans Schaberl



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 "NARINGER STRASSE OST"

GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM

M 1 : 500



AUSFERTIGUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WH 6,50  
Wandhöhe = 6,50 m (Messpunkt ist OK FFB mit dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut)
- Einzel- bzw. Doppelhaus
- Allgemeines Wohngebiet
- Garagen
- Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 3085/9  
Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 4  
Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)
- Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Firstrichtung
- Hochwasser-Risikogebiet

GEMEINDE  
FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM



4. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
NARINGER STRASSE OST  
FLURSTÜCKNR. 3083/3

FERTIGUNGSDATEN :  
ENTWURF / ÄNDERUNGEN: NOV. 2019

PLANFASSUNG ZUR  
BEKANNTMACHUNG

PLANUNG :

Josef Rasp  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Planung / Bauleitung  
Projektmanagement

Fading 17  
83122 Samerberg

Tel.: 0160 / 3124862  
josef@rasp-architektur.de  
www.rasp-architektur.de

