

Präambel
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.0 Art der baulichen Nutzung
2.0 Maß der baulichen Nutzung
3.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
4.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr

5.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen
6.0 Grünordnung
Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Vorgeschlagener Baukörper
Bestehende Gebäude zur Disposition

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Vorgeschlagener Baukörper
Bestehende Gebäude zur Disposition
Vorgeschlagene Erschließung
Bestehende Grundstücksgrenze

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 'Feldkirchen Ost I' wird im Sinne des § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,40 festgesetzt.
2.2 Zulässige Wandhöhe WH
Die zulässige Wandhöhe WH NN [m] als Höchstmaß.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
Die Abstandslinien nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.0 Baugestaltung
4.1 Dachform und Dachgestaltung
4.1.1 Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 24°-28° zugelassen.

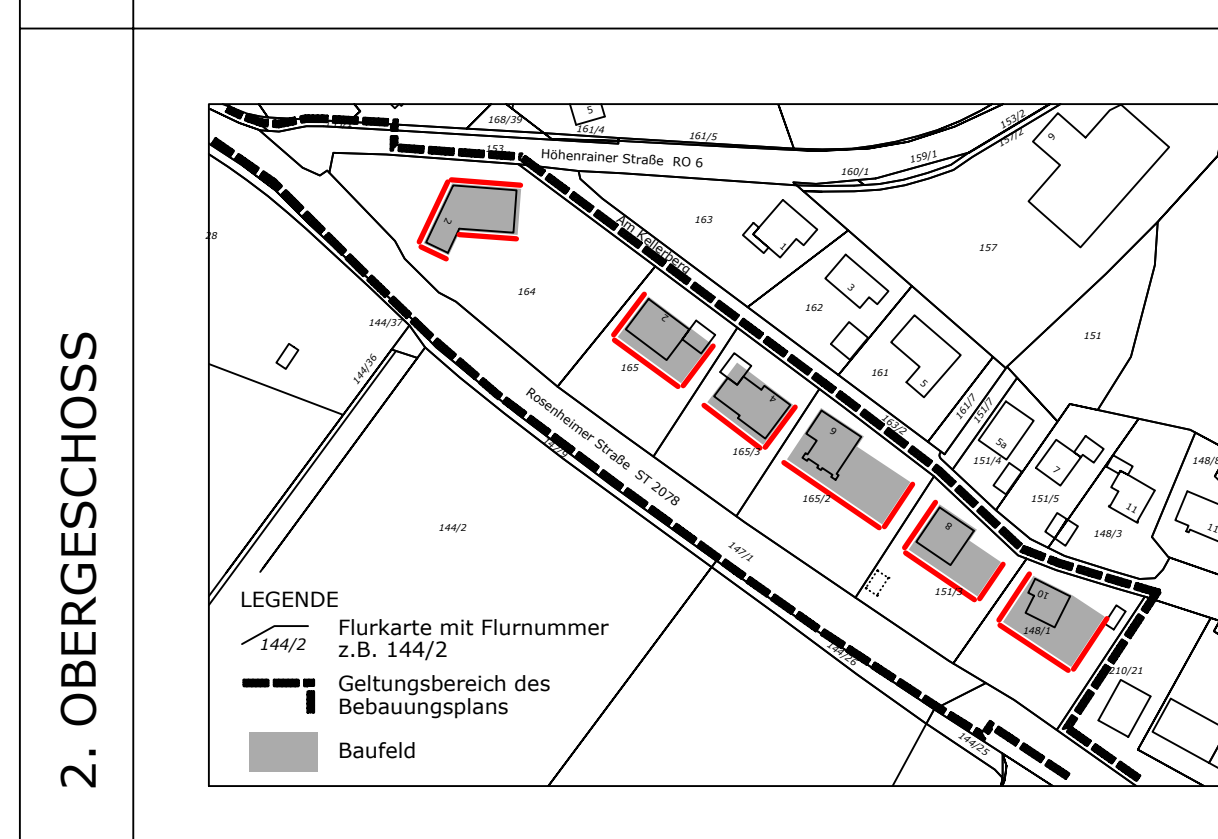
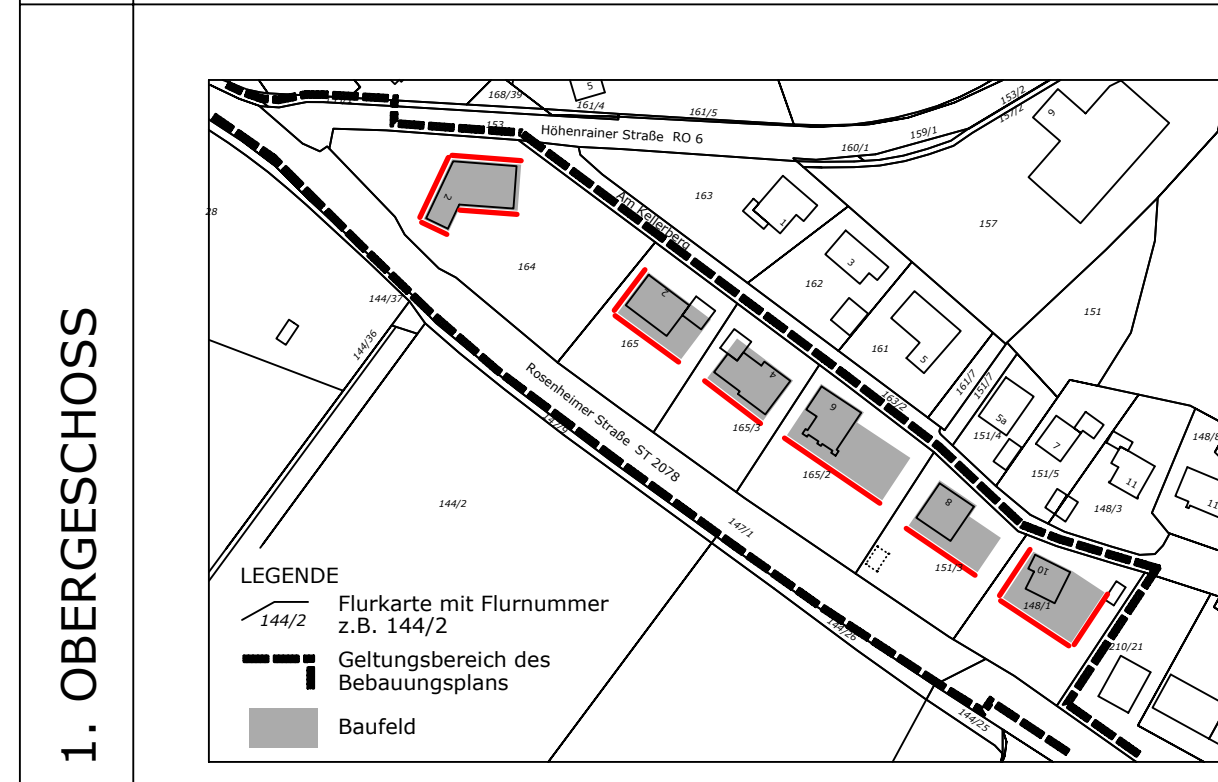
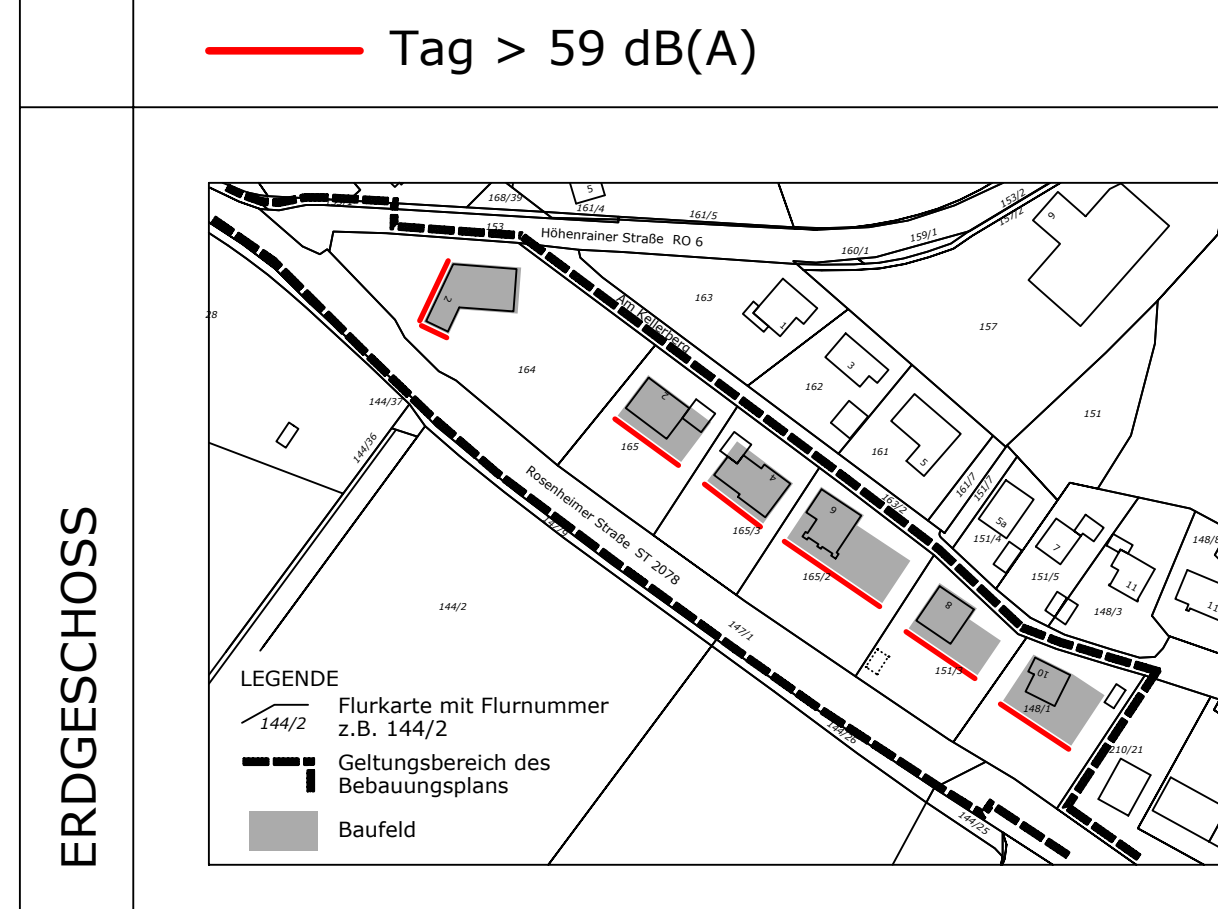
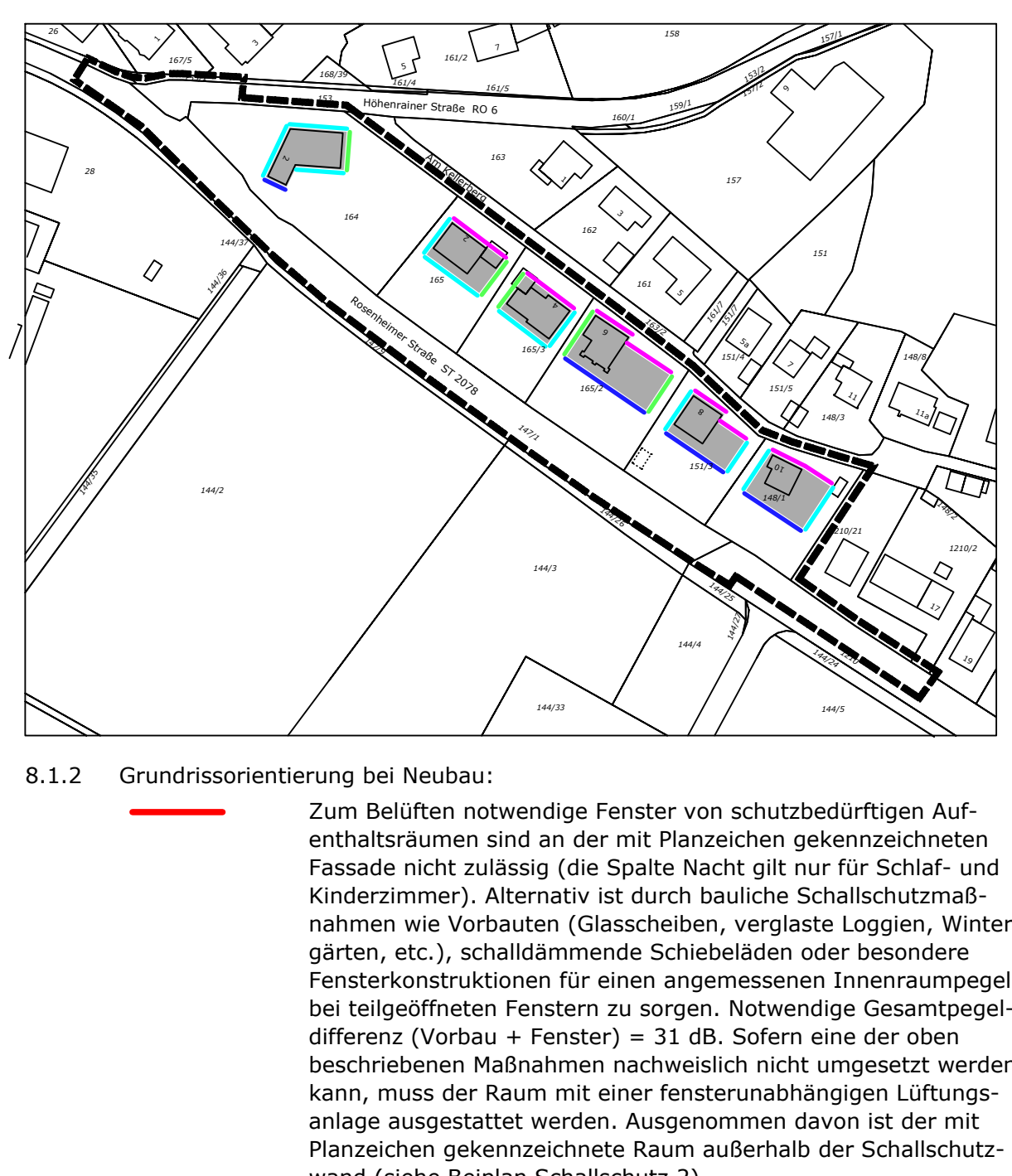
4.1.2 Bergseitig eingebundene Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.
4.1.3 Die Dachdeckungen der Hauptgebäude und Garagen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.

4.1.5 Dachüberstände
Giebelseite 0,5 m - 1,5 m, Traufe 0,6 m - 1,1 m.
Garagen und Nebengebäude: mind. 0,2 m.
4.1.6 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (a bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

7.0 Grünordnung
7.1 Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen oder zu erhalten.
7.2 Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

8.0 Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Lärmimmissionen
8.1.1 Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile Neubau:
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen (siehe Beiplan Schallschutz 1):

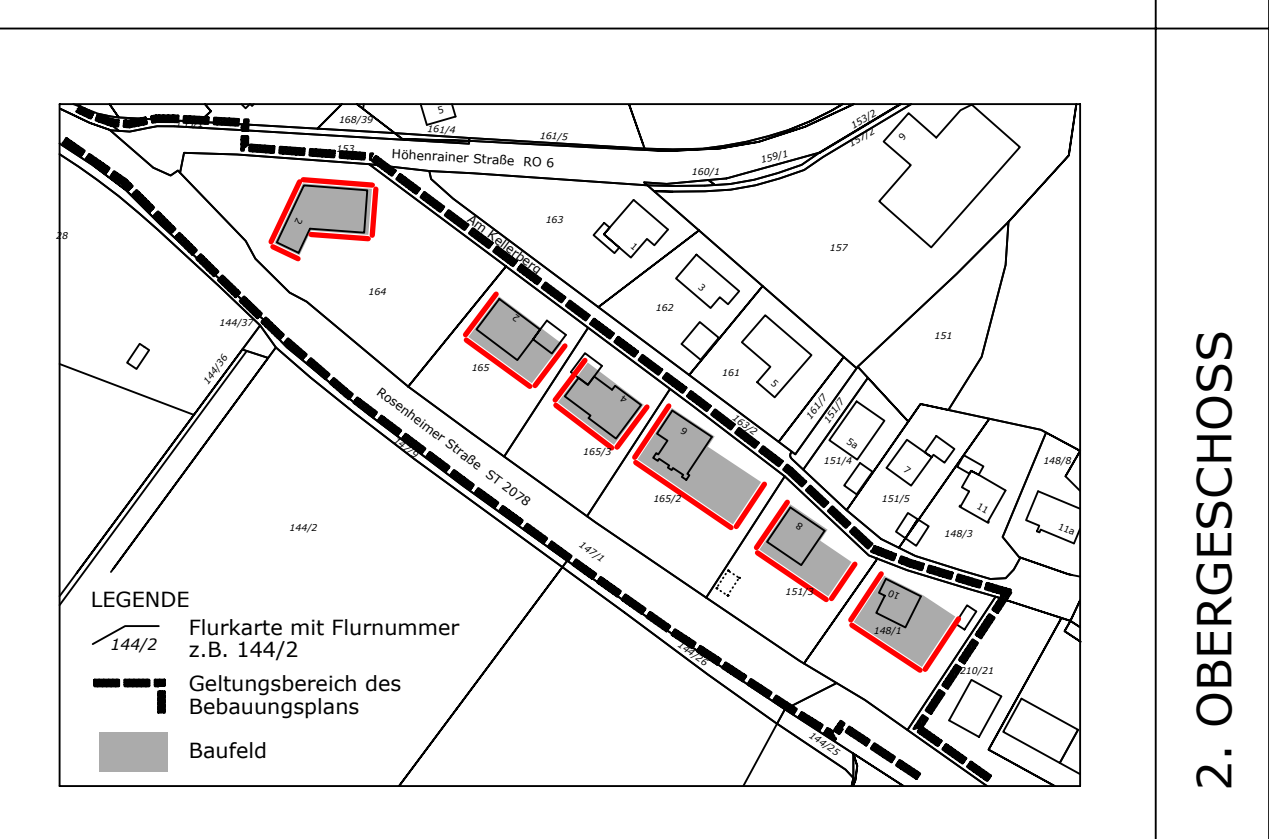
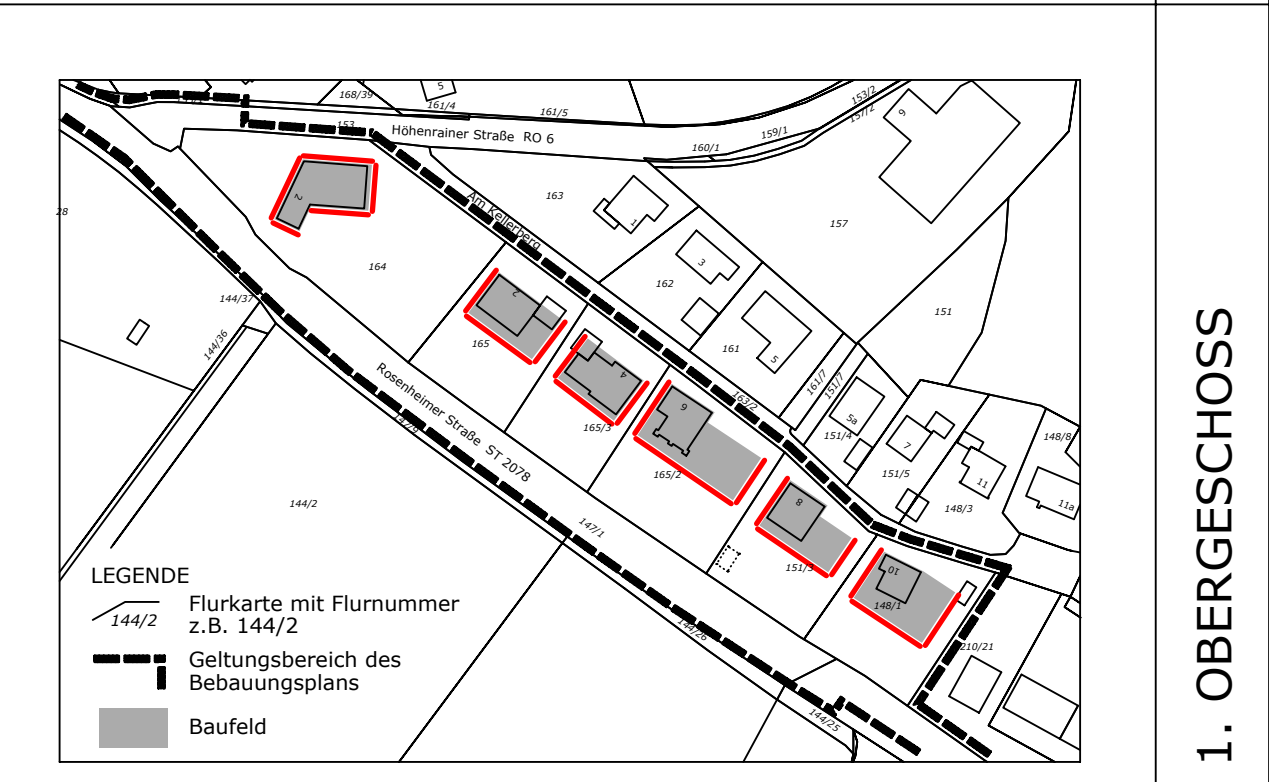
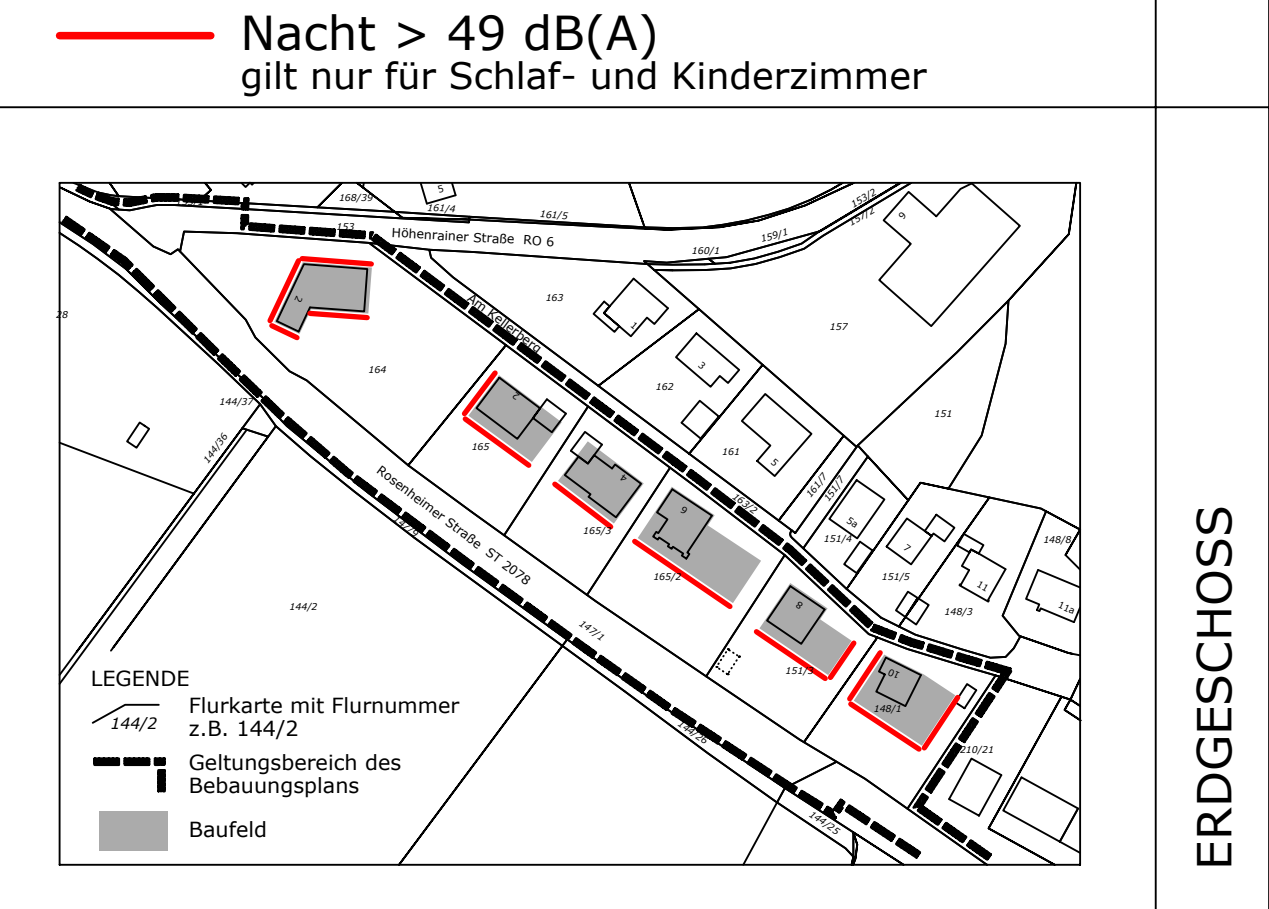
8.1.2 Bergseitig eingebundene Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.
8.1.3 Die Dachdeckungen der Hauptgebäude und Garagen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.



D HINWEISE DURCH TEXT
1.0 Der überplante Bereich kann an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen werden.
2.0 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

4.0 Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig.
5.0 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

6.0 Das Vorhaben befindet sich teilweise innerhalb des 60 m - Bereiches des Feldkirchiner Bachs und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG.
7.0 Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
8.0 Die Zufahrten dürfen auf ihre gesamte Länge die Längsneigung von 2,5 % nicht überschreiten (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).



13.0 Der Bebauungsplanbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen.
14.0 Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen.
15.0 Im Geltungsbereich ist eine labile Hangsituation (lehmgiger Untergrund) anzunehmen.

16.0 Die Entfernung von Gehölzen ist zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit und vor Beginn des Winterschlafes zulässig.
17.0 Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 2017 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.

Table with 2 columns: 'Fassung:' and 'Entwurf'. It lists dates and versions for the plan's development, including public hearings and council decisions. It also includes a signature line for Hans Schaberl (Erster Bürgermeister) and technical details like 'Format 1135 / 765 mm' and 'BV 17148'.