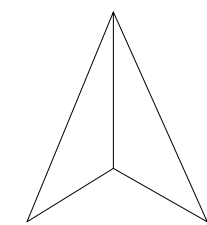


**Bebauungsplan-  
Ausschnitt**  
**M 1 : 500**

WA	o
II	SD DN = 18 - 26°
	WHmax. 6.30 m



Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches, des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Für die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "Schwimmbadstraße", ist die Ziffernfolge der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es sind keine abweichenden oder ergänzenden Festsetzungen eingefügt. Soweit von der Änderung nicht betroffen und nicht darstellungsrelevant, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung.

## C Festsetzung durch Planzeichen

### 1. Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauBG)

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Änderung

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
(gem. § 4 BauNVO - vgl. textl. Festsetzungen)

Nutzungsbeschränkungen

z.B. max. 2 WE max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte (s. Gebäudeeinschrieb)

1.3 Maß der baul. Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. GR max. zulässige Grundfläche (m<sup>2</sup>) für Hauptgebäude  
≤ 115 m<sup>2</sup>

z.B. WH ≤ 6.30 max. zul. Wandhöhe (m) (vgl. Nutzungsschablone)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— — — — — Baugrenzen (gem § 23 Abs. 3 BauNVO)  
- zum Teil vermaßt-

— — — — — Baugrenze Nebenanlagen (n. § 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO - vgl. textl. Festsetzungen)

Stellung der baulichen Anlagen

← → Vorgeschriebene Firstrichtung mit durchlaufendem First

1.9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

○ ○ Pflanzvorschlag heimische Laub- und Obstbäume

○ ○ Ortsbildprägende bestehende Laub- und Obstbäume, zu pflegen, schützen und zu erhalten (Lage angenähert)

Hinweis: Bei geplanten 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.

### § 39 und § 44 BNatSchG

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Vögeln usw.) ist der Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten.

Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

### 2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Straßenbegrenzungslinie zur öffentl. Verkehrsfläche
- priv. Öffentliche / priv. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischfläche mit Spiel- u. Aufenthaltsqualität
- mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche (Lage angenähert)
- 8 Parzellennummer
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestandsnutzung bis Abbruch / 4 WE
- — — — — Geltungsbereich B-Plan Nr. 52 "Schwimmbadstraße"
- — — — — Erdgasleitung
- — — — — Niederspannungskabel Bayernwerk

Die bestehende Wasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Verlegung ist durch den Bauwerber beim WBV Westerham zu veranlassen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.) Die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

## Verfahrensvermerke:

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 19.09.2017 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "Schwimmbadstraße" in Feldkirchen-Westerham beschlossen.
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_ Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_ Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_ Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

# FELDKIRCHEN - WESTERHAM BEBAUUNGSPLAN NR. 52

## "Schwimmbadstraße" 6. Änderung

Für den Bereich der Fl.Nr. 2490/5  
der Gemarkung Vagen in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Gemeinde Feldkirchen - Westerham  
Gemarkung Vagen  
Fl.Nr. 2490/5  
Landkreis Rosenheim  
Regierungsbezirk Oberbayern

Feldkirchen - Westerham, 02. April 2019

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro KURZ GbR  
Büro für Orts- und Landschaftsplanung

Kirchenstraße 54c 81675 München  
Tel. 089 / 48 950 315 Fax 48 950 314

Projekt-Nr.: 173  
Plan-Nr.: P-06-05