



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Planfassung zur Bekanntmachung Mai 2018

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“

Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13a (beschleunigtes 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) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

S A T Z U N G.

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg" auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.
-  vorgeschriebene Firstrichtung
- I+D** Zulässige Bebauung maximal ein Vollgeschoß mit Dachgeschoß
-  Bestehende, zu erhaltende Bäume

HINWEISE

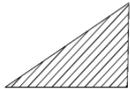
181/5 Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 80cm freizuhalten

Baumpflanzungen 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.

Denkmalschutz Wer Bodendenkmäler auffindet, ist entsprechend §8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ..., die zum Fund geführt haben.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Planfassung zur Bekanntmachung Mai 2018

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“

Anlass der Planung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“ und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur- Nummer 327 der Gemarkung Höhenrain und eine Fläche von ca. 1065m². Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude mit integrierter Garage.

Der Grundstückseigentümer beantragt die Vergrößerung des Baufensters, um das bestehende Wohnhaus in Richtung Nordwesten um ein Zimmer zu vergrößern.

Er benötigt zusätzlichen Wohnraum für sein „Drei- Generationen- Haus“.

Zudem sollen für den bestehenden Wintergarten an der Südseite des Wohnhauses die Baugrenzen erweitert werden.

Planungsgrundlagen

Die 9. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 55 "Schäfererweg" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

Änderung des Bebauungsplanes

Das bestehende Baufenster wird nach Norden und Süden erweitert, Ein Mindestabstand von 2,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Norden ist einzuhalten. Im Süden befindet sich durch die Erweiterung der bestehende Wintergarten nun innerhalb des Baufensters.

Die Baumaßnahmen reichen sehr nahe an die öffentliche Verkehrsfläche. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird ein Beweissicherungsverfahren empfohlen, um evtl. Schädigungen des Straßenkörpers eindeutig zuordnen zu können. Diese Maßnahme muss von der Gemeinde mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Die Änderungen sind im Hinblick auf den Städtebau unbedenklich. Eine Nachverdichtung zum Zweck der Flächenschonung im Außenbereich ist politisch gewünscht und im Gemeindebereich häufig verwendetes Mittel zur Wohnraumgewinnung.

Der Gedanke eines Mehrgenerationenhauses ist positiv zu bewerten und soll von der Gemeinde unterstützt werden.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt