

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

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" (rechtskräftig seit 18.09.1998).

Diese 10. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I". Die Festsetzungen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diese 10. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

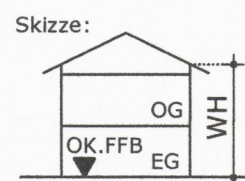
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I".
- Maß der baulichen Nutzung**
 WH 6,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m.
 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung. Die Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Wandhöhe WH.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports**
 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports
- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie
 Vorgeschriebene Grundstückszufahrt

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

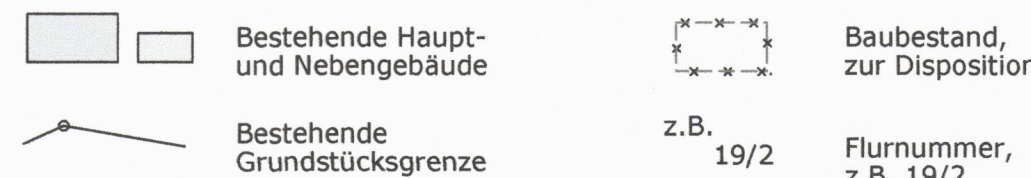
- Art der baulichen Nutzung**
 - Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.
 - Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO
 - Tankstellen,
 - die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe
 - der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und
 - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.
 Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.
 - Zulässige Grundfläche GRZ**
 Im Dorfgebiet MD wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

- Zulässige Wandhöhe**
 Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.
 Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer etc. bis maximal 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**
 - Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
 - Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports**
 Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.
 Auf die Festsetzung zur abweichenden Bauweise von Garagen und deren Nebenräumen wird verzichtet.
 - Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**
 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig.
 - Zahl der notwendigen Stellplätze**
 Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.
 Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohnung mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
- Private Verkehrsflächen**
 - Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das Notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten um die natürliche Bodenfunktion möglichst zu erhalten. Die Befestigung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind offene und wasser-durchlässige Beläge wie z.B. Kies, Rasenfugenpflaster, Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge oder ähnliche wasserdurchlässige, bevorzugt begründende Beläge zu verwenden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 - Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Baukörper**
 Orts- und landschaftstypische Hausformen sollen weiterentwickelt werden. Das Giebel- / Traufseitenverhältnis bei Neubauten darf daher den Wert von 1,0 : 1,3 nicht unterschreiten.
 - Dachgestaltung**
 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur gleichmäßig geneigte Satteldächer zulässig.
 Zulässige Dachneigung
 Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen: 22° bis 25°
 Flachdächer, Dachaufbauten, Zwerch- und Kreuzgiebel sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rot-braunen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
 Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (± bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.
 - Fassadengestaltung**
 Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.
 Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen**
 Einfriedungen sind nur als Holzäune mit senkrechten Latten bzw. Staketin oder als Koppeläune mit maximal zwei Rundholz-Querstangen zulässig.
 Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Durchlaufende Sockelmauern sind unzulässig.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.



- Gehölzplantungen**
 Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
 Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.
 Geschnittene Hecken und Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferen- und Thujenhecken) sind nicht zulässig.
- Festsetzungen zum Artenschutz**
 - Abbrucharbeiten**
 Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen.
 - Rodungsarbeiten**
 Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT



Maß der baulichen Nutzung
 Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar, ausgenommen der zulässigen Überschreitungen gemäß § 23 BauNVO.
 Die, aus der zulässige Grundflächenzahl GRZ resultierenden Grundfläche GR stellt ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige GR durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (z. B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) um bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

Versickerung von Niederschlagswasser
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.

Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Immissionen
 Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerksbetriebe sowie der Landwirtschaft sind ausdrücklich zu dulden.

Bodendenkmale
 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Schutz von Gehölzen
 Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Leitungsstrassen
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Trennung des Erdgasanschlusses
 Das bestehende Gebäude "Hofmarkstr. 1" ist am Erdgasnetz angeschlossen. Dieser Netzanschluss ist vor Beginn der Abrissarbeiten auf dem öffentlichen Grund abzutrennen. Diese kostenpflichtige Maßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn in der Betriebsstelle Hausham, Tegernseer Str. 34, 83734 Hausham, Tel. 08026/9168-0 zu beantragen.

DIN- und sonstige Vorschriften
 Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumart der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Dezember 2015
 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 19.03.19 die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I" beschlossen.
 Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.19 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 19 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.19 bis 01.07.19 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 19 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.19 bis 01.07.19 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.07.19 die 10. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom August 19 als Satzung beschlossen.
 Feldkirchen-Westerham, den 31.07.19

 Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt
 Feldkirchen-Westerham, den 05.08.19

 Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der 10. Bebauungsplanänderung wurde am 07.08.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Feldkirchen-Westerham, den 08.08.2019

 Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
 LANDKREIS ROSENHEIM
 Gemarkung Vagen



10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

mit integrierter Grünordnung

Fassung: Entwurf Mai 2019
 Planfassung zur Bekanntmachung August 2019
 Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung:

 plg Planungsgesellschaft für Landschaftsplanung und Geoinformation
 Strasser Mühlentstraße 20a Tel: 08034 - 909959-0
 83098 Brannenburg Fax: 08034 - 909959-29
 Zweigstelle Brannenburg RU / Kai / Sch brannenburg@plg-strasser.de