



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1.0 GELTUNGSBEREICH**  
 ■■■ RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- 2.0 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO
- 2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II Z.B. 2 VOLLGESCHOßE
- GH I Gebäudehöhe GH = 2,75 m  
 GH II Gebäudehöhe GH = 5,80 m
- GEBÄUDEHÖHE  
 OG OK FFB EG
- GRZ 0,25 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
- GEBÄUDEHÖHE WIRD GEMESSEN VON DER MAX. OK FFB (FERTIGFUBODEN) ERDGESCHOß DER SÜDLICHEN HAUSKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAUFEITIGEN AUSSENWAND MIT OK DACHHAUT. DIE OK FFB IST DEM NATÜRLICHEN GELÄNDEVERLAUF ENTSPRECHEND FESTZULEGEN.

**3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE**

- 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
- BAUGRENZE GEM. § 23 ABS. 3 BauNVO  
 DIE MAX. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE WIRD DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.
- BAULINIE GEM. § 23 ABS. 3 BauNVO
- 3.2 BAUWEISE FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH WIRD DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT (§ 22 BauNVO)**
- ▲ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
 ▲ NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ▲ FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE ENTSPRECHEND NEBENSTEHENDEM PLANZEICHEN ZWINGEND VORGESCHRIEBEN NUR GLEICHSCHENKLIGE SATTELDÄCHER ZULÄSSIG.

**4.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE**

- GA FLÄCHE FÜR GARAGEN  
 HGA GARAGE NUR IN HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG  
 STP FLÄCHE FÜR KFZ-STELLPLÄTZE

- 5.0 GRÜNFLÄCHEN**
- ZU PFLANZENDE BÄUME HEIMISCHER LAUBBAUM - HOCHSTAMM

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG IST BESTIMMT DURCH DIE ANGABE
- DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOßE
  - DER MAX. ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL
  - DER MAX. ZULÄSSIGEN GEBÄUDEHÖHEN
- 1.2 DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE WIRD DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT. GERINGFÜGIGE ÜBERSCHREITUNGEN DIESER BAUGRENZEN FÜR ANBAUTEN WIE ERKER, BALKONE, WINTERGÄRTEN, VORDÄCHER, ETC. BIS MAX. 1,50 M TIEFE SIND GEMÄß § 23 ABS. 2 UND 3 BauNVO ZULÄSSIG
- 1.3 DIE DACHNEIGUNGEN BETRAGEN FÜR DIE HAUPTGIEBEL 23°-27°; FÜR DIE ZWERCHGIEBEL 25°-32°; GARAGEN WERDEN ALS PULTDÄCHER AUSGEBILDET DACHNEIGUNG 5°-10°
- 1.4 ANBAU Z.B. WINTERGÄRTEN NUR MIT PULT- ODER FLACHDACH ZULÄSSIG**
- 2.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 2.1 PRO STELLPLATZPFLICHTIGER WOHNHEINHEIT WERDEN 2 STELLPLÄTZE GEFORDERT.
- 2.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER BESONDERS AUSGEWIESENEN FLÄCHEN, BZW. INNERHALB DER BAUGRENZEN, ZULÄSSIG.

**3.0 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG**

- EINFRIEDUNGEN**
- 3.1 EINFRIEDUNGEN SIND NUR ALS HECKENPFLANZUNGEN ODER AUS HOLZ, MIT SENKRECHTEN LATTEN ODER STAKETEN ZULÄSSIG. ZAUNHÖHE MAXIMAL 1,00 METER. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN IST DIE MAX. ZULÄSSIGE ZAUNHÖHE MIT 60 CM FESTGELEGT.
- GRÜNORDNUNG**
- 3.2 PFLANZHINWEIS
- 3.2.1 BÄUME UND STRÄUCHER DIE NICHT ANWACHSEN, EINGEHEN ODER ENTFERNT WERDEN, SIND DURCH DIE SELBEN ARTEN, QUALITÄTS- UND GRÖßENANFORDERUNGEN WIE IM PLAN DARGESTELLT, ZU ERSETZEN.
- 3.2.2 THUJA-HECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

**4.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 4.1 IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB WERDEN GEMÄß ART. 91 BAyBO FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG GETROFFEN.
- 4.2 VERÄNDERUNGEN DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE DURCH ABGRABUNGEN ODER AUFSCHÜTTUNGEN SIND AUSSCHLIEßLICH ZUM ZWECKE DER ANGLEICHUNG AN DEN NATÜRLICHEN GELÄNDEVERLAUF ZULÄSSIG. DIESE VERÄNDERUNGEN SIND IM BAUANTRAG ENTSPRECHEND DARZUSTELLEN.
- 4.3 BAUGESTALTUNG UND MATERIALIEN
- a GENEIGTE DÄCHER SIND MIT ZIEGELROTEN ODER BRAUNEN DACHPFANNEN EINZUDECKEN
  - b DACHGAUBEN, SOWIE NEGATIVE DACHGAUBEN ( DACHEINSCHNITTE ) SIND UNZULÄSSIG
  - c DACHAUFBAUTEN SIND NUR IN FORM VON ECHTEN ZWERCHGIEBELN ZULÄSSIG. (TRAUFE HAUPTDACH WIRD DURCH FASSADENWAND UNTERBROCHEN)
  - d DACHNEIGUNG DES ZWERCHGIEBELS WIE HAUPTDACH
  - e DACHNEIGUNG DES ZWERCHGIEBELS ABWEICHEND VON DER DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES IST ZULÄSSIG
  - f BEI GARAGEN SIND NEBEN ZIEGELDÄCHERN UND METALLDÄCHERN AUCH ANDERE DACHDECKUNGEN ZULÄSSIG
  - g KAMINKÖPFE AUS SICHTMAUERWERK SIND UNZULÄSSIG
  - h STROM- UND TELEFONLEITUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH UNTERIRDISCH AUSZUFÜHREN.
  - i DAS AUFSTELLEN VON MOBILFUNKMÄSTEN IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST UNZULÄSSIG.
  - j FASSADEN SIND ALS GEPUTZTE FLÄCHEN UND/ODER MIT HOLZSCHALLUNG AUSZUFÜHREN. UNRUHIGE PUTZSTRUKTUREN SIND UNZULÄSSIG.
  - k ERDGESCHÖSSIGE WINTERGÄRTEN SIND AUCH IN GLAS / METALL / ALU ZULÄSSIG
  - l BEI FARBIGER FASSADENGESTALTUNG SIND NUR DEZENTE, NATURNAHE FARB TÖNE ZU WÄHLEN.

**5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 5.1 IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 80. VAGEN; FICHTENSTRASSE von 2004 bzw. die 3. Änderung aus dem Jahre 2009

**C. HINWEISE**

- 1.0 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 2.0 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 3.0 z.B. 1725/2 FLURNUMMER
- 4.0 BESTEHENDE GEBÄUDE, GGF. MIT HAUSNUMMER
- 5.0 BEBAUUNGSVORSCHLAG
- 6.0 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), STAND 1990 ANZUWENDEN.

7.0 Leitungstrassen  
 Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 839 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baupflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

8.0 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 BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Fichtenstraße" gem. § 13 BauGB**

Verfahrensvermerk

- 1.) Der Bauausschuss hat am ..... die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Fichtenstraße" beschlossen. Dies wurde am ..... bekannt gemacht.
- Schaferl, 1. BGM
- 2.) Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.
- Feldkirchen,
- Schaferl, 1. BGM
- 3.) Der Bauausschuss hat am ..... den Satzungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Fichtenstraße" gefasst.
- Feldkirchen
- Schaferl, 1. BGM
- 4.) Die Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Fichtenstraße" wurde am ..... im Rathaus Feldkirchen, Dillinger Straße 10, Zimmer 1.22 im Obergeschoss niedergelegt. Durch Bekanntmachung vom ..... an den örtlichen Gemeinderat am ..... oggenommen am ..... wurde auf die angezeigte Satzung und die Niederlegung Feldkirchen,
- Schaferl, 1. BGM

AUSFERTIGUNG

GEMEINDE  
 FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM

**6. ÄNDERUNG  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 80  
 FICHTENSTRASSE; VAGEN  
 FLURSTÜCKNR. 131/1**

FERTIGUNGSDATEN :  
 ENTWURF / ÄNDERUNGEN: MAI 2019

PLANFASSUNG ZUR  
 BEKANNTMACHUNG MÄRZ 2019

PLANUNG :  
 Josef Rasp  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
 Planung / Sachleitung  
 Projektmanagement  
 Fading 17  
 83122 Sauerberg  
 Tel.: 0160 / 3124862  
 josef@rasp-architektur.de  
 www.rasp-architektur.de