

LAGEPLAN M 1 : 1.000



NORDEN

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

Die 3. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplans Nr. 87 "Flurstraße". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 3. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87 "Flurstraße"
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
Baugrenze gemäß § 23 BauNVO  
nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig  
Firstrichtung
- Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**  
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports  
GA Garage oder Carport
- Verkehrsflächen**  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Festsetzungen zur Grünordnung**  
Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern  
Anzupflanzender Laubbaum, Mindestpflanzgröße H 3xv mDB STU 14-16 cm
- Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Verfahren nach BauGB, z.B. Verfahren nach § 13a BauGB

**B HINWEISE**

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- neue Grundstücksgrenze
- Referenzpunkt, Höhe OK Schachtdeckel Bestand bzw. OK Gelände Bestand über NN [m], z. B. 550,00 m ü. NN
- NS-Kabel, nachrichtlich Übernahme Bayernwerk Netz GmbH
- SB-Kabel, nachrichtlich Übernahme Bayernwerk Netz GmbH
- Vorgeschlagener Baukörper
- Baubestand, zur Disposition
- Flurnummer, z.B. 2608/5
- Maßkette in Metern, z.B. 5,00 m

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung**  
1.1 **Allgemeines Wohngebiet**  
Der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Flurstraße" wird im Sinne des § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO:  
1. Wohngebäude.  
Nicht zulässig sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Allgemein zulässig sind:  
Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Angabe  
- der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ und  
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.  
Die Festsetzung der GRZ ersetzt die bisherige Festsetzung der Grundfläche GR. Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet.
- Zulässige Grundflächenzahl GRZ**  
Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
- Zulässige Wandhöhe WH**  
Die zulässige Wandhöhe WH wird mit max. 6,50 m festgesetzt.  
Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Doppelhäuser sind first- und traufgleich zusammenzubauen.
- Höhe der baulichen Anlage**  
Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss = max. 25 cm über Oberkante Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseingangs.
- Wohneinheiten**  
Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig.  
Einzelhäuser und Doppelhaushälften gelten als ein Wohngebäude.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
3.1 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.  
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend §23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um untergeordnete Bauteile handelt.  
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge bis 2/3 der Gebäudefront beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.  
Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m² und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Erdgeschoßige Anbauten (z.B. Wintergärten) sind bis zu 1/3 der Außenwandlänge des Gebäudes und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Einzelhaus**  
Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung sind Gebäude nur als Einzelhaus zulässig, sofern nicht durch Planzeichen abweichend festgesetzt.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**  
4.1 **Garagen und Carports**  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.  
4.2 **Stellplätze**  
Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.  
4.3 Die anzulegenden Zuwege, Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind nur aus wasserdurchlässigen Decken und Beläge zulässig.  
4.4 **Anzahl der 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 Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

- Festsetzungen zur Grünordnung**  
5.1 **Sträucher**  
Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern gemäß Pflanzliste Sträucher, Mindestpflanzgröße 2xv. 100-150 cm, 1,5 reihig, 1 Strauch/ 2,5 m²  
Cornus sanguinea Kornelkirsche  
Corylus avellana Hasel  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Rosa canina Hunde-Rose  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- Pflanzliste Laubbäume**  
5.2  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
"Cleveland"  
Carpinus betulus Hainbuche  
Sorbus aria Mehlsbeere  
Sorbus aucuparia Vogelbeere, Eberesche

- Pflanzliste Obstbäume**  
5.3  
Apfel  
Birne  
Pflaume, Zwetschge, Reneklode
- Mindestpflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume**  
5.4  
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standort- und klimagerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.  
Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern**  
5.5  
In der entsprechend Planeintrag festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern sind im Sinne einer Orts- und Landschaftsgrünung heimische Sträucher zu pflanzen. Der Flächenanteil der Strauchpflanzungen beträgt mindestens 20% der Gesamtfläche.  
Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist 1 standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen.
- Örtliche Bauvorschriften**  
6.0  
6.1 **Höhe der baulichen Anlage**  
unter Ziffer C 2.3  
6.2 **Abstandsflächen**  
unter Ziffer C 3.3  
6.3 **Aneinander gebaute Gebäude**  
Aneinander gebaute Doppelhaushälften, Garagen und Nebengebäude sind profiligleich auszubilden.  
6.4 **Dächer**  
Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20-26° zugelassen.  
Für untergeordnete Anbauten und Gebäude, z.B. Wintergarten, Treppenhäuser, Garagen o.ä. sind Sattel-, Pult-, Flachdächer zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 20-26° zulässig. Für Flachdächer ist eine Dachneigung bis 5° zulässig.  
Dacheindeckung:  
Dachziegel/Dachsteine bei Dächern mit mehr als 5° Neigung.
- Festsetzungen zum Artenschutz**  
7.0  
7.1 **Rodungsarbeiten**  
Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

- ökologisches Bauen Passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) sowie Regenwassernutzung werden empfohlen.
- Landwirtschaft Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden. Hierzu zählen insbesondere auch Geräusche und das Läuten von Kuhglocken. Auch das Läuten der Kirchenglocken ist zu dulden.
- Bodendenkmäler Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.
- Entwässerungspläne Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.
- Sicherungs-bürgerschaft Die Gemeinde behält sich gem. Art 72(3)BayBO vor, zur Sicherung grünordnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Freistellungs-/Baugenehmigungsverfahren eine Sicherheitsleistung zu verlangen.
- Hochwasser-angepasste Bauweise Die Gebäude sind bis Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen (Ausführung der Keller wasserdicht und auftriebssicher, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- Dach-begrünung Dachbegrünung für Flachdächer wird empfohlen.
- Leitungen und Kanäle 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.
- DIN- und sonstige Vorschriften Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt 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 01.10.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87 "Flurstraße" beschlossen.  
Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2020 bis 18.02.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2020 bis 18.02.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.04.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2020 als Satzung beschlossen.  
Feldkirchen-Westerham, den 23.04.2020  
Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
Feldkirchen-Westerham, den 04.05.2020  
Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der 3. Bebauungsplanänderung wurde am 20.05.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 20.05.2020  
Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM  
Gemarkung Vagen

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87 "Flurstraße"**

mit integrierter Grünordnung

Fassung:	Entwurf	08.01.2020
	Planfassung zur Bekanntmachung	21.04.2020
Zeichnungsmaßstab:		M 1 : 1.000

Planung:  
plg Planungsgruppe Strasser  
Zweigstelle Brannenburg  
Format 550/765  
Mühlenstraße 20a  
83098 Brannenburg  
RU/Kai/SHI  
Tel: 08034 - 909959-0  
Fax: 08034 - 909959-29  
brannenburg@plg-strasser.de  
BV 19818