



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 93 mit integrierter Grünordnung "Schlierbachweg" gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt fort.

Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 maximal überbaubare Grundfläche in qm: 140 qm
 Sie darf für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 80 v. H. überschritten werden.

2.2 maximal zulässige Wandhöhe in m: 6,30 m
 gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB 555,33 m) bestehendes Erdgeschoss bis Schrittpunkt Dachflächenoberseite mit der seitlichen Wand

2.3 maximale Zahl der Wohneinheiten: zwei

3.0 Baugrenzen und Frischtrichtung

3.1 Baugrenze

3.2 vorgeschriebene Frischtrichtung

4.0 Verkehrsflächen

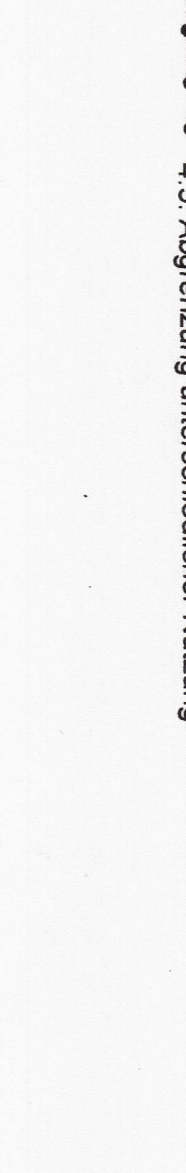
4.1 bevorzugte Fläche für Stellplätze bei Wohnraumerweiterung, begründeten Nicht eingetragene Hausvorzone, in wasserdrucklässigen, begründeten Böden.
 Garagen und Nebenanlagen, die im Sinne von § 14 BauNVO Gebäude sind, sind nicht zulässig.
 Generell gilt: Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenränderpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdrucklässige Beläge zu verwenden.

4.0 Sonstige Planzeichen

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurnummer, z.B. 2860/15

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93 mit integrierter Grünordnung Schlierbachweg

4. zu entferndendes Gebäude

5. vorgeschlagene Baukörper

6. Telekommunikationslinie der Telekom

Festsetzungen durch Text

Ziff. 3) Dachgestaltung

Für Garagen sind auch Pultdächer zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt:

Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Nicht überdachte Terrassen sind bis 4 m Tiefe auch außerhalb der Baugrenzen auf dem gesamten Grundstück zulässig bis maximal 30 qm.
 Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenze müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.
 Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 9 Abs. 8 BayGO bewegen.

Hinweise durch Text

Auf die Immissionen und Emissionen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Benzinstaub etc.) aus dem Eisenbahnbetrieb wird hingewiesen. Schallschutzmaßnahmen werden weder von der DB noch von der Gemeinde übernommen.
 Bodenmerkmal: die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugehen kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Nr. 10 DSOStB und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege Bodenmerkmal: die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugehen kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Nr. 10 DSOStB und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unterzogen werden.

Schutz von Gehäusen
 Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920/2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbestand und Vegetationsflächen bei Baumstärken", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen.
 Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumstärken (RAS-IP 4)", Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 07.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2020 bis 12.05.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2020 bis 12.05.2020 öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westernham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.08.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Juni 2020 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westernham, den 23.08.2020
 Schabertl
 Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
 Feldkirchen-Westernham, den 25.06.2020
 Schabertl
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 01.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die 1. Bebauungsplan-Änderung 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 1. Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und die §§ 214 und 219 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen-Westernham, den 01.07.2020
 Schabertl
 Erster Bürgermeister



**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
 LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 93
 mit integrierter Grünordnung
 "Schlierbachweg"**

1. Änderung im Bereich der Fl.Nr. 2860/15 Gemarkung Vagen nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Feldkirchen-Westernham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 6, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als Satzung

Maßstab = 1 : 1.000
 Fertigstellungsdaten:
 Entwurf: 20.03.2020
 redaktionell ergänzt: Juni 2020

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:
 Huber Planungs-GmbH
 Huberstr. 7, 83022 Rosenheim
 Tel. 08031 361091, Fax 37695
 huber.planungs-gmbh@-online.de

