

**Festsetzungen**

**01. Art der baulichen Nutzung**



Allgemeines Wohngebiet  
 zulässig sind:  
 Vorhaben nach §4(2) BauNVO  
 auch nicht ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 Vorhaben nach §4(3) BauNVO  
 Hinweis:  
 allgemein zulässig sind:  
 Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO  
 Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO  
 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

**02. Maß der baulichen Nutzung**

GR 320

Grundfläche gem. Planeintrag in qm als Höchstmaß, hier: 320 m<sup>2</sup> (Hauptanlage)  
 Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>/Wo zulässig.  
 Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 15 m<sup>2</sup>/Wo zulässig.  
 (Projektionsfläche, sofern sie nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfallen).  
 Durch Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.  
 Hinweis:  
 Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen  
 Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, auskragende Geschosse) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

WH 6,5

Wandhöhe gem. Planeintrag in m als Höchstmaß, hier 6,5 m  
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika, gemessen an der Außenseite der jeweiligen traufseitigen Außenwand.

Höhenlage der baulichen Anlage

Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnull als Höchstmaß, hier 534,20 NN.

**03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen**



Baugrenze  
 Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen mit einer Fläche bis 20 m<sup>2</sup>/Wo sind zulässig.  
 Hinweise:  
 Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsfächen von oberirdischen baulichen Anlagen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) freizuhalten.  
 Abweichungen von den Abstandsfächen sind nach Art. 7 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

**04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen**



Umgrenzung für Garagen (GA)  
 Garagen  
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen zulässig.  
 Hinweis:  
 Für Grenzgaragen bzw. Grenzgaragen in Verbindung mit dahinterliegenden Nebengebäuden gilt die Regelung des Art.6 (9) 1 der Bayerischen Bauordnung (Grenzbebauung).  
 Stellplätze  
 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.  
 Stellplatzanzahl  
 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.  
 Nebenanlagen  
 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu 10% der zulässigen Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss eine Abstand von mindestens 1 m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. ab dem Rand von Gehwegen für Eingrünungsmaßnahmen eingehalten werden.

**05. Grünflächen/ Grünordnung**

Hausgärten  
 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbäum (Stammumfang 14-16 cm) oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume auf den Baugrundstücken, die erhalten werden, werden auf die Pflanzregel angerechnet.  
 Wandbegrünungen  
 Nebengebäude im Nahbereich bis 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenseitig mit heimischen Kletterpflanzen oder Hecken einzugrünen.  
 Pflanzzeit  
 Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.  
 Gehölzertal  
 Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.  
 Ersatzmaßnahmen  
 Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.  
 Pflegemaßnahmen  
 regelmäßiger Pflegeschnitt  
 Schutzmaßnahmen  
 Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten.  
 Rodungsarbeiten  
 Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.  
 Die Fällung von potenziellen Quartiersbäumen für überwinternde Fledermäuse ist in den Monaten September/ Oktober durchzuführen.  
 Hofentwässerung  
 Hof- und Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasser-durchlässigen Decken oder Belägen auszubilden.

**06. Sonstige Festsetzungen**

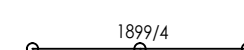


Grenze des Geltungsbereiches

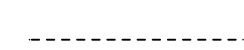
**07. Örtliche Bauvorschriften**

Dächer  
 nur gleichhüftige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-27° zulässig.  
 Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen, Fulldächer und begrünte Flachdächer zulässig.  
 vorgeschriebene Firstrichtung  
 Dachgauben  
 Dachgauben sind nur als Satteldachgauben zulässig.  
 Die Breite der Gaube darf max. 1,50 m betragen. Der Abstand zum Ortsgang und untereinander muss mindestens 1,5 m betragen.  
 Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stimmseite.  
 Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten der Dachgaube.  
 Zwerchhäuser  
 Zwerchhäuser sind zu zulässig.  
 Die Breite des Zwerchhauses darf 33 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für mehrere Zwerchhäuser/ Fassade gilt das Summenmaß von 50 % der Fassadenlänge.  
 Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchgiebel“) und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.  
 Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten des Zwerchhauses.  
 Hinweis:  
 Zwerchgiebel sind abstandsfächenrelevant  
 Anlagen zur Energiegewinnung  
 Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig mit einem Anteil bis 100 % der jeweiligen Dachfläche und nur parallel zur Dachfläche.  
 Hinweis:  
 Sichtschutzwände  
 Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.  
 Einfriedungen  
 Einfriedungen sind nur ohne Sockel oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1 m, mit 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere zulässig.

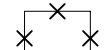
**Hinweise**



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



geplante Grundstücksgrenze



abzubrechendes Gebäude



geplantes Gebäude mit Firstrichtung



geplante Garage



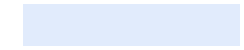
bestehende oder vorgeschlagene Gehölzstandorte



zu rodende Gehölze



Hochwasserstand HQ 100



Hochwasserstand HQ extrem

Urbebauungsplan

Die Planzeichnung und „die Festsetzungen (A), Hinweise (B) und weiteren Festsetzungen (C)“ des Urbebauungsplanes von 1975 werden im Änderungsbereich durch die Änderungsplanung ersetzt und sind nicht mehr relevant.

Anlagen Versorgungsträger

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die bebaute Bodenzone zu versickern (Flächen-/ Muldenversickerung). Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW vom 17.12.2008) zu beachten.  
 Ist eine Versickerung nicht möglich, ist Niederschlagswasser über private Rückhalteanlagen gedrosselt in die gemeindlichen Entwässerungskanäle einzuleiten.

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Entwässerungskanäle einzuleiten.

„Hochwasserangepasstes Bauen“

Die Beachtung des Merkblattes „Merkblatt für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet/ Landratsamt Rosenheim/ LRA RO-1/2014“ wird empfohlen. Das Merkblatt ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSVNr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FSGV, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikations-einrichtungen und sonstigen Leitungen nicht behindert wird

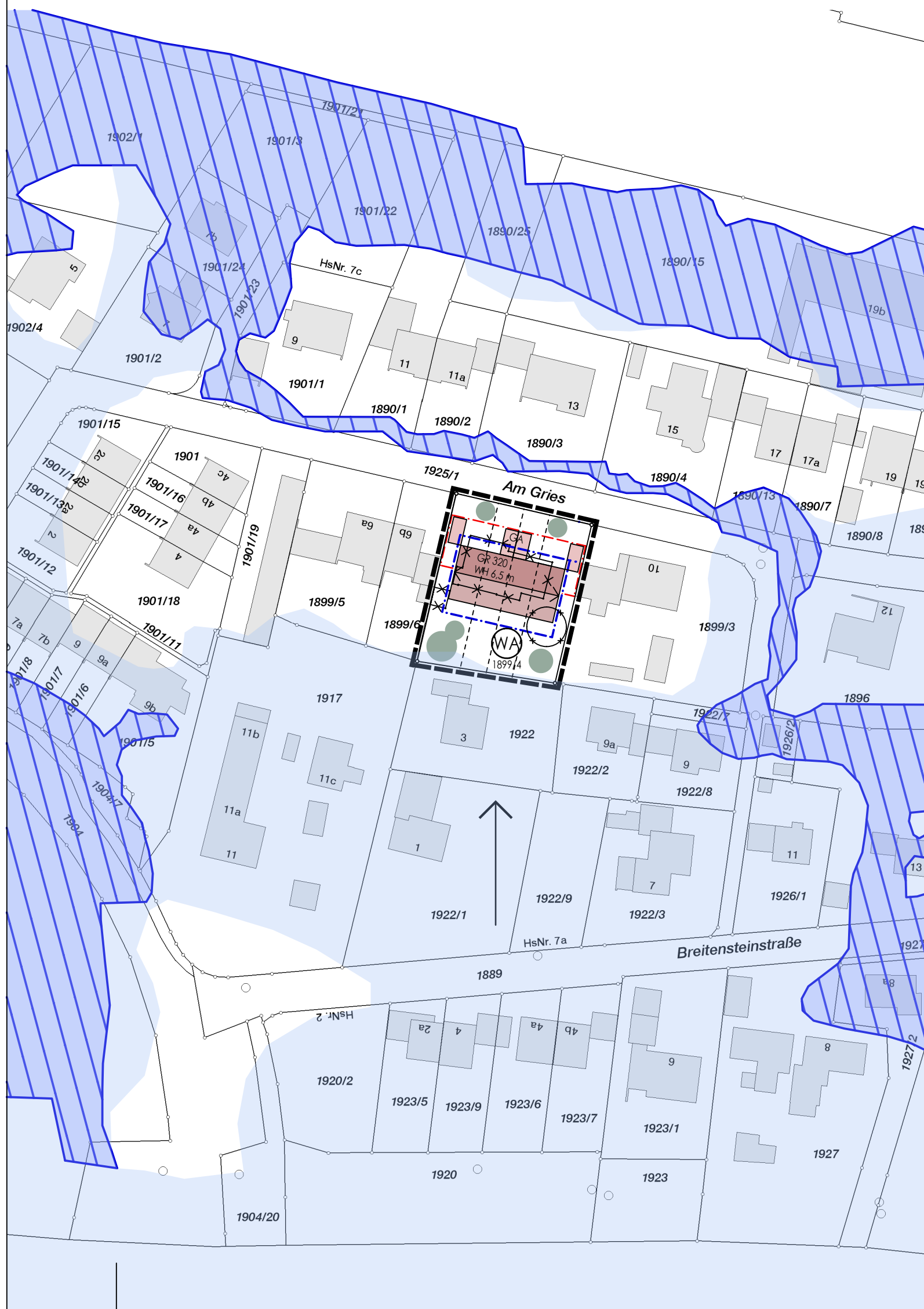
Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der allgemeinen Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLD unverzüglich anzuzeigen.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 22.05.2017.  
 Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Nordpfeil



**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Feldolling - Süd“**

Bereich  
 Fl. Nr. 1899/4  
 Gem. Vagen

**Planfertigung**

des Entwurfs vom 21.05.2017  
 in der Fassung vom 05.12.2017

Maßstab 1:1000  
 0,40 m<sup>2</sup>  
 F&F

Antragsteller  
 KSS Immobilien GmbH & Co. KG  
 Kunstmühlstraße 12a / 5. OG.  
 83026 Rosenheim

Planung  
 Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs  
 Architekt  
 Friedrich-Ebert-Str. 15  
 83059 Kolbermoor

**Präambel**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beschließt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),  
 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),  
 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),  
 des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
 des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),  
 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
 - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses -

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**Verfahrensvermerke**

Änderungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB am 11.07.2017

öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom bis

Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB am

Feldkirchen-Westerham, den .....

(Siegel)

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

ausgefertigt am

Feldkirchen-Westerham, den .....

(Siegel)

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB am

Feldkirchen-Westerham, den .....

(Siegel)

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
 Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Feldolling - Süd“ in der Fassung von 1975 für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1899/4, Gem. Vagen unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.  
 Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.  
 Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 BauGB, § 214 BauGB, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Kopp

Fuchs