



**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

Die Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes (1. Änderung, rechts-gültig seit Oktober 1990) sind zum Teil durch die Entwicklung und geänderte Rechts-grundlagen überholt. Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Straben-land" ersetzt für den Geltungsbereich den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.

- 1.0 Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Strabenland"  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Strabenland" (rechtskräftig seit 1990)
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3. BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß  
- die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ,  
- die maximal zulässige Wohnfläche WFH.  
Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO.
- GRZ 0,32**  
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird für das Allgemeine Wohngebiet mit höchstens 0,32 festgesetzt.  
Die maximal zulässige Grundfläche darf, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zu-fahrten) um bis zu 10 % überschreiten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6.
- Hinweis:  
Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der baulichen Haupt-anlage dar, abgesehen von zulässigen Überschreitungen gemäß Ziff. A. 1. Baugrenze. Soweit die zulässige GRZ ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die Grundfläche anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- Zulässige Wohnfläche (m) gemäß § 18 BauNVO als Höchst-maß, gemessen von OK-FBb. EG bis zum Schnittpunkt der hochseitigen Außenwand mit OK-Dachstuhl:  
OG OC OC.FBb. II EG OK.FBb. I  
0 9 9 HM
- 3.2 WH 6,50**  
Zulässige Wandhöhe WH wird EG bis zum Schnittpunkt der hochseitigen Außenwand mit OK-Dachstuhl:  
OG OC OC.FBb. II EG OK.FBb. I  
0 9 9 HM

**5.1.3**

- Für den privaten Parkplatz der IHK auf den Flur-Nr. 2845, 2846, 2798/2 sind Stellplätze nur auf mit nebenstehendem Planzeichen bezeich-neten Flächen zulässig.
- 5.2** Flächen für private KFZ-Stellplätze, Zufahrten  
Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an, mit nebenstehendem Planzeichen markierten straßenraumbezogenen Flächen, zulässig. Auf den rückseitigen Grundstücks- und Gartenflä-chen sind KFZ-Stellplätze zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion unzulässig, ausgenommen sind Bindungen an den Bestand.  
Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig.  
Die Befestigung von Stellplätzen (z.B. Besucherstellplätze) und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rosentümpelpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche offene und wasserdurch-lässige Beläge zu verwenden.  
KFZ-Stellplätze (z.B. Besucherstellplätze) sind bevorzugt in wasserdurchlässigen und be-grünenden Belägen, wie zum Beispiel Schotterrasen, Rasentümpelpflaster o.ä., zu erzie-len.
- 6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, soweit im Planteil durch nebenstehendes Planzeichen nicht anders angegeben, auf maximal 3 Wohneinheiten WE begrenzt.
- 7.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
7.2 Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendige zu be-schränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bo-denfunktion möglichst wenig zu beeinträchtigen (siehe auch Ziff. A. 5.2).
- 8.0 Private Grün- und Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freizeitanlagenplan, erstellt durch einen Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) einzureichen. In diesem sind Angaben zur Flächengestaltung, zu Materialien, zu Pflanzenstandorten und -arten sowie zum Geländeprofil mit Höhen zu treffen.  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Thuja und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.  
Private Grünfläche  
Die Anlage von Stellplätzen ist nicht zugelassen.
- 9.0 Pflanzenmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
9.1 Pflanzenmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen  
Zur gesicherten Durch- und Eingrünung des Ortsteils ist allgemein je 200 m<sup>2</sup> Grün- bzw. Freifläche mindestens 1 großkröniger Laubbaum bzw. 2 Obstgehölze zu erhalten oder zu pflanzen.  
Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die geplanten Gehölze sind zu pflanzen, zu erhalten bei Ausfall durch Neuzulassung, zu ersetzen.  
Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängelformen, buntblaubige Gehölze sowie die Koniferen sind nicht zulässig.
- 9.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**  
Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu pflanzen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.  
9.2.1 Dominierende Solitärgehölze, Bestand  
Die, als zu erhalten festgesetzten Solitärgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und keine Ausschüttungen vorgenommen werden.  
9.2.2 Bestehende Laubgehölze I - III. Ordnung entsprechend Plandarstel-lung sind zu erhalten und pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen  
9.2.3 Fassaden-begrünung  
Fassaden mit geringen Öffnungen (z.B. Garagen, Carports) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden.

**3.2**

- Dacheinschnitte, Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sowie Zwerch- oder Kreuz- giebel sind unzulässig.
- 3.3** Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Belofdachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.  
Gäbrende 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 (± bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.
- 3.4** Einfriedigungen  
Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedigungen zur Orientierung in einzelnen Ecken sind nur als Holzmaue mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.
- C HINWEISE**  
1247  
Flurnummer  
Bestehende Grundstücks-grenze mit Grenzpunkt  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Vorgeschlagener Baukörper  
Bestehende Gebäude zur Disposition  
private Erschließung  
Fußweg, Bestand  
Baubestand ange-rühert, nicht Bestand-teil der Flurkarte.
- Umgrünung gesetz-lich geschützter Bio-topflächen Bayern  
Waldflächen, Wald-dünnlicher Gehölz-bestand  
Bestehende Gebäude zur Disposition  
private Erschließung  
Fußweg, Bestand  
Baubestand ange-rühert, nicht Bestand-teil der Flurkarte.
- SCHUTZ DES OBERBODENS**  
Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB; vor Beginn der Aus-führungarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18975 abzutragen und sachgerecht zu lagern.  
Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden.  
Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Ver-ordnung über die erlaubnispflichtige schadlose Versteckerung von gesamt-mittelm Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfeststellungsverord-nung - NWRFV)" vom 01.10.2008 (GVBl. Nr. 21/2008 S.777) und der mit dem NWRFV verbundenen "Erläuterungen zum Entwurf" vom 01.10.2008 (GVBl. Nr. 21/2008 S.777) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzuhalten. Bei Regenwasser, das in das Grundwasser (TRENKW) (AllwB Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.
- REGENWASSER-BEHANDLUNG**  
Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Ver-ordnung über die erlaubnispflichtige schadlose Versteckerung von gesamt-mittelm Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfeststellungsverord-nung - NWRFV)" vom 01.10.2008 (GVBl. Nr. 21/2008 S.777) und der mit dem NWRFV verbundenen "Erläuterungen zum Entwurf" vom 01.10.2008 (GVBl. Nr. 21/2008 S.777) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzuhalten. Bei Regenwasser, das in das Grundwasser (TRENKW) (AllwB Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungs-planes Nr. 20 "Strabenland" beschlossen.
- Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Strabenland" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungs-beschluss wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Strabenland" in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Strabenland" in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Strabenland" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....
- Stempel-  
Schweiger  
(Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....
- Stempel-  
Schweiger  
(Erster Bürgermeister)
- Die Satzungsbekanntmachung zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Strabenland" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung ist damit in Kraft getreten.  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....
- Stempel-  
Schweiger  
(Erster Bürgermeister)



**GEMEINDE BAD FEILNBACH**  
LANDREIS ROSENHEIM

**7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "STRABENLAND"**

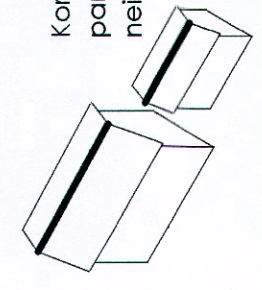
Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund § 10 und § 13a des Baugesetzbu-ches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 4, 5, 6, 7, 8 und 81 Bayoer. Bauordnung (BayBO) diese bebauplanänderung als

**Satzung.**

PLANFASSUNG:  
Entwurf  
Planf. für Bekanntmachung  
Okf.: 2013  
M 1 : 1000

PLANUNG:  
Werner Schmidt  
Architekt - Stadtplaner  
Mühlentstraße 20a  
85098 Brammerburg  
Sch/ra  
info@architekt-werner-schmidt.de  
Tel. 08034 - 9303  
Fax 08034 - 9305  
Planformat 960/600  
BY 12/03

**PLANUNGSGRUNDLAGEN**  
Für den Bebauungsplan ist die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt.  
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1000  
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten@ Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentum nachweislich nicht geeignet.



Korrespondierende Dachflächen, z.B. Garagen mit Flachdach parallel zum Hauptgebäude, sind in gleicher Dachform und Dach-neigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehen- den Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Innerhalb der mit nebenstehendem Planzeichen gekenn- zeichneten Flächen sind nur Carports zulässig.

NORDEN