



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: Februar 2018

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Straßenland“

Präambel








Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13 (vereinfachtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Straßenland" auch für diese Änderung.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Straßenland (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten
-  Flächen für Carports / Garagen
-  Flächen für Stellplätze
-  Max. zulässige Grundfläche gem. §19 BauNVO
-  Zwingend festgesetzte Firstrichtung, Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 27° zugelassen.
-  Private Anliegerstraße



Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,

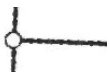
Nicht zugelassen sind:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen.

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

B. Hinweise

181/5 Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand

—◇—◇—◇ zu verlegende Wasserleitung des WBV Westerham



vorgeschlagener Baukörper

Die bestehende Wasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Verlegung ist durch den Bauwerber beim WBV zu veranlassen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist entsprechend § 8 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

Stefan Rossteuscher, Architekt



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: Februar 2018

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Straßenland“

Anlass der Planung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Straßenland“ und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur- Nummern 2852/26, 2852/29, 2852/33 und 2852/34 und eine Fläche von ca. 1009m². Der Geltungsbereich ist nicht bebaut. Laut rechtskräftiger 6. Bebauungsplanänderung für dieses Grundstück ist ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage zugelassen. Die Wandhöhe wurde mit 6,70m festgesetzt.

Der Grundstückseigentümer beantragt eine Änderung des Bebauungsplanes, hauptsächlich, um die Firstrichtung des Gebäudes zu drehen. Zusätzlich soll ein Carport an der Nordwestseite des Grundstückes ein Carport errichtet werden.

Planungsgrundlagen

Die 9. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 20 "Straßenland" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

Änderung des Bebauungsplanes

Das Baufenster wird an gleicher Stelle wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Allerdings wird die Firstrichtung in Nordwest- Südost- Richtung festgesetzt. Zusätzlich wird an der Nordwestseite des Grundstückes eine Fläche für einen Carport festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt, gemeinsam mit der Flur- Nr. 2852 über die Flur Nr. 2852/33, einer privaten Anliegerstraße.

Die maximal zulässige Grundfläche GR wird mit 350m² festgesetzt. Die Differenz von 130m² im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan resultiert aus der Änderung der BauNVO und Einbeziehung aller versiegelten Flächen in die GR.

Die Anbauverbotszone von 15m entlang der Kreisstraße kann eingehalten werden

Die Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet - wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Auf Grund des umgebenden Gebietscharakters, des begrenzten Flächenangebotes und den eingeschränkten Erschließungsvoraussetzungen, insbesondere für den ruhenden Verkehr, ist das Gebiet dafür nicht geeignet. Auch ist eine Lärmbelästigung der Anwohner durch betriebsbedingten Verkehr in Ruhezeiten zu befürchten.

Ziel und Zweck der Planung

Die Änderungen sind im Hinblick auf den Städtebau unbedenklich, die einzig signifikante Änderung ist die Drehung der Firstrichtung.

Daher bestehen keine Bedenken gegen den Wunsch des Grundstückseigentümers.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt