



### 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg"

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 4, 5, 6 und 81 der bayrischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als

#### Satzung

##### A Festsetzungen durch Text und Planzeichen

###### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Geltungsbereich der 15. Änderung

###### 2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Einzelhäuser / Doppelhäuser
  - Grundstücksflächenzahl = 0,25
  - Geschoßflächenzahl = 0,50

###### 3. Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

###### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Baugrenzen
- b) Ga = überbaubare Grundstücksfläche für Garagen  
 DGa = überbaubare Grundstücksfläche für Gemeinschaftsgaragen  
 DGa = überbaubare Grundstücksfläche für Doppelgaragen
- c) Garagen (Ga) dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.
- d) Doppelgaragen (DGa) sind auf der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Von einer Grenzbebauung kann abgewichen werden, wenn eine Abstandsfläche von mind. 3,0 m eingehalten wird.
- e) Die aus dem Plan durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art unzulässig. Das gilt nicht für Einfriedungen.
- f) öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzung
- g) Spielplatz
- Trafostation

##### 5. Äußere Gestaltung

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 21° - 25°
- Dachdeckung: Engobierte Ziegelware rotbraun

Die Wandhöhe darf maximal 7,25 m betragen.

Messpunkt für die Wandhöhe ist die Gebäudemitte hangabwärts, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnitt Außenjante Dachhaut

Für Gebäude, welche mit der Firstseite zum Hang stehen, kann im Einzelfall ausnahmsweise eine Anhebung der Wandhöhe zugelassen werden.

Sockelhöhe: Beim höchsten Geländeschnitt max. 20 cm

Dachausbauten dürfen nicht aus der Dachfläche heraustreten.

Firststrichung zwingend

Für Garagen ist eine Flachdachabdeckung zulässig.

- Fl.Nr. 154/6 der Gemarkung Feldkirchen:
- Wohngebäude 10m x 7m
  - Dachneigung 21 bis 25 Grad
  - Wandhöhe 5,80 m
  - Messpunkt für die Wandhöhe hangabwärts gemessen von natürlichem Gelände bis Außenkante Dachhaut
  - Stellplätze mittels Doppelcarport
  - minimaler Abstand zu Gewässern 5,0 m

##### 6. Einfriedungen

Auf der Straßenseite Jäger- oder Staketenzaun mit hinterplanzter Hecke. Die Hecke darf 2,0 m nicht überschreiten, ausgenommen die Parzellen mit den Fl.Nr. 168/1, 168/8, 175/5, 179/11, 179/12 und 196/22. Bei v.g. Parzellen darf die Einfriedung an der Straßenseite nicht höher als 80 cm über Gehsteig-Oberkante betragen. Ansonsten sind (bei den übrigen Parzellen) Jäger- und Staketenzaun in einer einheitlichen Höhe von 1,0 m auszuführen.

Zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun bis 1,0 m Höhe. Die Errichtung eines Zaunes ist nicht zwingend festgesetzt.

- 7. Die Errichtung von Behelfsheimen oder Wochenendhäusern ist untersagt.
- 8. Kellergaragen mit Abfahrtsrampen sind unzulässig.
- 9. Vor Gebäuden mit Ladengeschäften u. dgl. sind ausreichende Parkmöglichkeiten zu schaffen.
- 10. Die oberirdische Aufstellung von Flüssigkeitsbehältern ist nicht gestattet.
- 11. Sämtliche elektrische Versorgungsleitungen - auch zu den einzelnen Häusern - sind zu verkabeln.
- 12. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
- 13. Als Ausgleich für die Anhebung der Wandhöhe ist ein zusätzlicher einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

##### B Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäude bestehend
- Störende bauliche Anlagen zum Abbruch vorgesehen
- Sichtdreieck  
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,0 m Höhe freizuhalten.

Bei einem Abstand von weniger als 20m zum Wald sind bei Neubauten bzw. Umbauten an der Bedachung verstärkte Dachsfühle einzubauen.

#### Verfahrensvermerke:

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom ..... die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg" beschlossen.  
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäss § 13a BauGB durchgeführt.
- 2.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 3.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg" mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4.0 Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....  
Feldkirchen .....



**GEMEINDE  
FELDKIRCHEN-WESTERHAM**  
LANDKREIS ROSENHEIM

**15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg"**  
nach DFK-Daten des Verm.-Amtes vom Februar 2014

aufgestellt durch: **Ingenieurbüro NEUMAIER**  
Hauptstraße 23 (Vagen)  
83620 Feldkirchen-Westerham  
Tel: 08062/79100, FAX: 79101

**Maßstab = 1:1000**  
Juli 2016