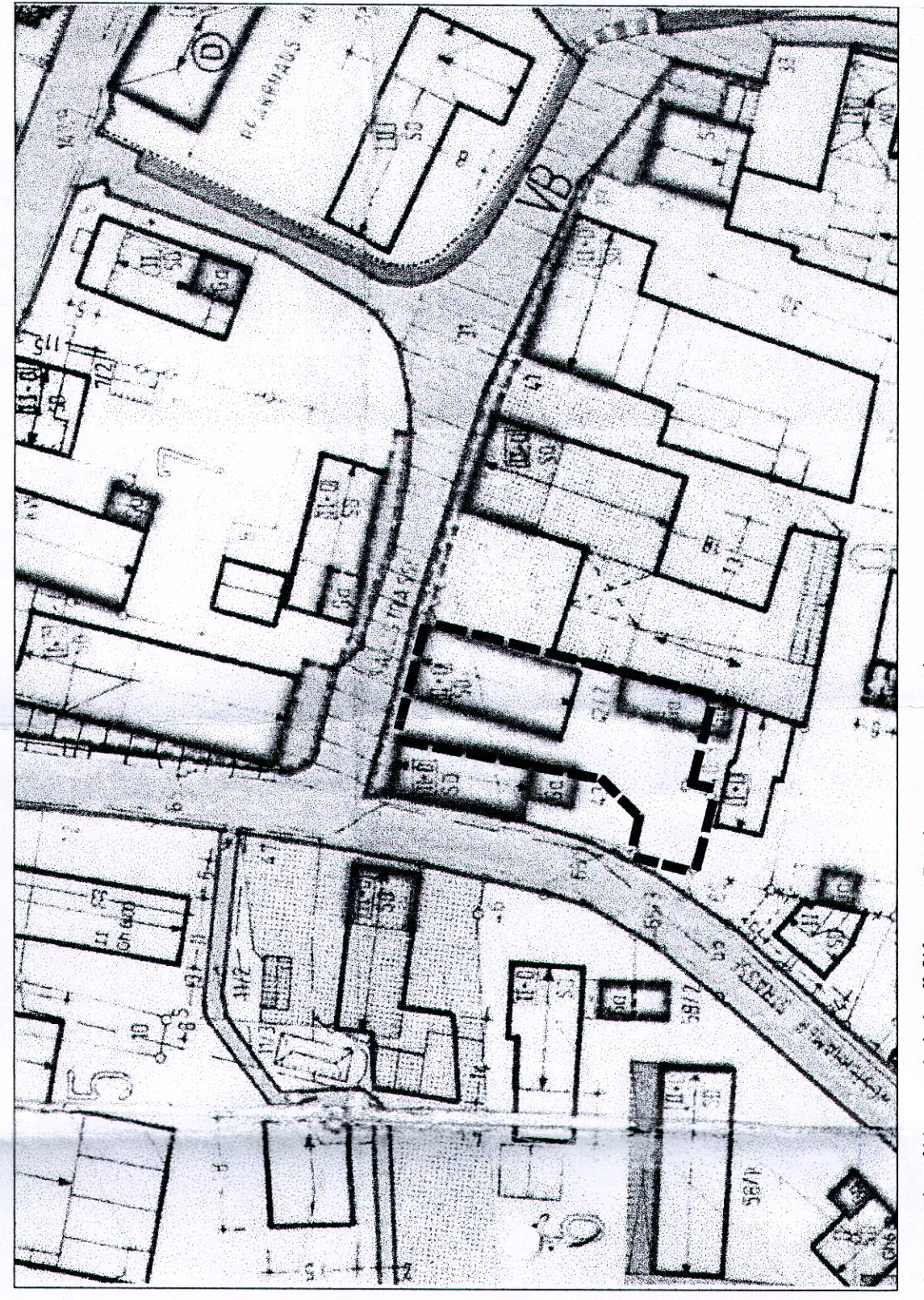


Lageplan M 1 : 500



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan M 1 : 1000

### A Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Soweit zutreffend, gelten für diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 Feldkirchen Ortskern I folgende Festsetzungen und Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.1992:  
Die Zifferfolge der Festsetzungen wurde gemäß § 9 Abs. 1 BauGB übernommen.  
Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen sind eingetragt und farblich markiert.  
Die Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Kontext ist für die Änderung des Bebauungsplanes ohne Belang. Sie dient lediglich dem Vergleich der Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan im städtebaulichen Kontext.  
Die Dichte der Planzeichen und zeichnerischen Festsetzungen auf kleiner Fläche waren Anlass die Änderung im Maßstab 1:500 darzustellen.

#### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **(MD)** Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind die Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Gartenbaubetriebe Nr. 9 feststellen.  
Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Im Erdgeschoss ist die Wohnnutzung in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.  
1.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, wenn sie im Rahmen des § 22 Abs. 3 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

##### Maß der baulichen Nutzung

- 1.5 **GRZ 0,40** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO, als Höchstmaß.  
Die maximal zulässige Grundfläche GRZ stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.  
Soweit die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das absolute Maß der überbaubaren Grundstücksfläche.  
Die erhöhte, maximal zulässige Grundflächenzahl stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.  
In Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 1 wird für diesen Fall von der Einhaltung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 festgesetzten Grenzen abgesehen, weil die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.  
1.6 **(H-III)** Mindestens 2 Vollgeschosse zu errichten, Obergrenze 3 Vollgeschosse.  
17.8,20 z.B. Maximal zulässige Wandhöhe (m)  
Die zulässige Wandhöhe (m) wird gemessen von Oberkante Gehsteig bis zum Schnittpunkt der laufsseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

#### 2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche werden durch Bouleinen festgelegt. Bouleinen sind nicht zulässig. Überschreitungen der Bouleinen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, etc.) sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Bouleine gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
- 2.1 **(H-III)** Bouleine gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
- 2.2 **(H-III)** Bouleine gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.3 **Bauweise** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Abweichungen von den notwendigen Abstandsflächen nach Art. 8 BayBO sind aus Gründen des Ortsbildes, entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dies gilt insbesondere für bestehende Gebäude und dürfen eventuellen Wiederaufbau an gleicher Stelle.
- 2.5 Die Frischhaltung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Die Abstände zwischen den baulichen Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind einzuhalten. Abstände, die für die Einhaltung der Bauweise erforderlich sind, sind im Bebauungsplan festzusetzen.  
Vorgeschriebene Frischhaltung

#### 4.0 Flächen für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die Flächen für private Stellplätze sind im Plan durch nebenstehendes Planzeichen festgesetzt.  
Für die Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen zu errichten, wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decken (Eingehaltung der Bodenvergeselung).
- 4.2 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und Bouleinen zulässig.

#### 11.0 Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 11.1 nicht zutreffend
- 11.2 Straßenbegrenzungslinie.

#### 11.6 private Verkehrsfläche.

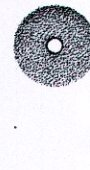
Der Anteil wasserundurchlässiger Beläge muß mindestens 50% betragen.

#### 15.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 15.1-15.3 nicht zutreffend
- 15.4 Private Grünfläche (Bestand) zu erhalten.  
Die Grünfläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Die Verwendung von Thujaen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.  
Die Verwendung von Nadelgehölzen und Stellplätze sind auf diesen Grünflächen nicht zulässig.

#### 25.0 Pflanzmengen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anzahl und Standort für Baumplantagen sind im Plan festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.  
Alle vorgeschriebenen Pflanzmengen sind fachgerecht auszuführen.  
Die geplanten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.



Auf dem mit nebenstehendem Planzeichen bezeichneten Standort ist ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

##### Artenauswahl:

- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
  - Prunus avium - Kirsche
  - Prunus eximius - Kirsche
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Tilia cordata - Winter-Linde
  - Winter-Linde
- Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren. Artenauswahl nach Beratung durch den Obst- und Gartenbauverein.  
Die Standorte können geringfügig abgewichen.  
Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.

#### 27.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

##### Vermaßung

- 28.1 **(H-III)** Vermessung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Metern.

##### Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 werden gemäß Art. 81 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

##### Höhenentwicklung der Gebäude

29.1 Wird ersetzt durch Nr. 1.6 - Festlegung der Wandhöhe (WH).

##### Gestaltung des Daches

- 29.2 **SD** Dachform
- 29.2.1 **SD** Satteldach  
Im gesamten Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshäuser) gleichartig Satteldächer zu errichten. Bei Wiederaufbau oder Umbau ist die ursprüngliche Dachform wiederzuverwenden.

### Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 22.1.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 10a BauGB durchgeführt.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.1.2011 bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.1.2011 wurde am 22.1.2011 öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.1.2011 in Kenntnis gesetzt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.1.2011 wurde am 22.1.2011 wiederholt öffentlich ausgelegt.

- 2.0 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.1.2011 in Kenntnis gesetzt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.1.2011 wurde am 22.1.2011 wiederholt öffentlich ausgelegt.

- 3.0 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.1.2011 in Kenntnis gesetzt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.1.2011 wurde am 22.1.2011 wiederholt öffentlich ausgelegt.

- 4.0 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.1.2011 in Kenntnis gesetzt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.1.2011 wurde am 22.1.2011 wiederholt öffentlich ausgelegt.



Feldkirchen-Westerham, den 22.1.2011  
.....  
(Erster Bürgermeister)

## GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM

### BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "FELDKIRCHEN ORTSKERN I"

#### 9. Änderung

Gemarkung Feldkirchen

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund § 10 und § 10a des Baugesetzbuches (BauGB) die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 22.1.2011 in der Fassung der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 22.1.2011 in der Fassung der Baunutzungsverordnung (BaunVO) diese Bebauungsplanänderung als

#### Satzung

FASSUNG: Vorentwurf  
Entwurf  
Entwurf überarbeitet  
Planfassung zur Bekanntmachung

Juni 2011  
Juli 2011  
Oktober 2011  
Januar 2012

M 1 : 500

ZEICHNUNGSMASSSTAB:

PLANUNG:

Warne Schmidt  
Architekt + Stadtplaner

Mühlenstraße 20a  
83098 Barmenbürg

Tel. 08634 / 9303  
Fax. 08634 / 9305  
info@architekt-warne-schmidt.de