



A FESTESETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Soweit zutreffend, gelten für dies 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 Feldkirchen Ortskern I die Festsetzungen und Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.1992.

Die Zifferfolge der Festsetzungen wurde gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. **Ergründete Festsetzungen bzw. Änderungen sind eingetragelt und farblich rot markiert.**

Die Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne im Kartenmaßstab ist für die Darstellung des Bebauungsplanes ohne Bezug, sie dient lediglich der Orientierung im städtebaulichen Kontext.

Die Dichte der Planzeichen und zeichnerischen Festsetzungen auf kleiner Fläche waren Anlass die 10. Bebauungsplanänderung im Maßstab M 1 : 500 darzustellen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt.
Darunterliegende Grundrisse sind für Vermessungs- und Geoinformation (LVG):
Quelle: Geobase (© Vermessungsverwaltung)
(www.geobase.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

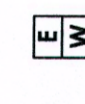
1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ART DER NUTZUNG



Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet MD festgesetzt. Nicht zulässig sind die Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Gartenbaubetriebe Nr. 9 Tankstellen.

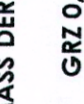
Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. **Untergeordnete Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.



In den mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Gebäuden ist, zur Unterstützung der baulichen Nutzung, auf den stollenartigen, ausgedehnten Flächen des Erdgeschosses EG eine Wohnnutzung (Einwohnerwohnanlage) zulässig. **Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung**



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

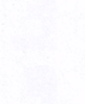


Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO, als Höchstmaß.

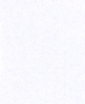
Die maximal zulässige Grundfläche GB stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO, jeweils auf das bauordnungsrechtliche Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Soweit die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das absolute Maß der überbaubaren Grundstücksfläche.

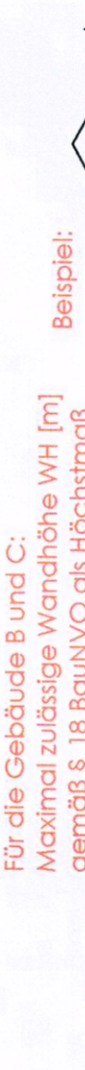
Die erhöhte, maximal zulässige Grundflächenzahl stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.



Anzahl der Vollgeschosse
Bei mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Gebäude sind bei Neubau und Neubaulichen Veränderungen im Bestand im mindestens 2 Vollgeschossen zu erreichen, die Obergrenze beträgt 3 Vollgeschosse.



Maximal zulässige Wandhöhe WH [m]
Für das Gebäude A:
Maximal zulässige Wandhöhe WH [m]
gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß.
gemessen von Oberkante OK Gehsteig
Außenwand mit OK Dachstuhl.



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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. **Überschreitungen der Baulinien sind nicht zulässig.**

Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, etc.) sind gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig.



Bauweise gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Entsprechend der Bindungen nach Ziff. A 2.1 (Baulinie an der Grundstücksgrenze) wird für das Gebäude A eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Für die geplante Bebauung im städlichen Grundstücksbereich (Gebäude B und C) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von den notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind aus Gründen des Ortsbildes, entsprechend Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO, zugelassen. Dies gilt ausschließlich für bestehende Gebäude (Gebäude A) und deren eventuellen Wiederaufbau an gleicher Stelle.

Für die Gebäude B und C sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Vorgeschriebene Festsicherung

Die Festsicherung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuzuerkennen.
Eingezzeichnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen der Baunutzungsverordnung sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4.0 Flächen für den anstehenden Verkehr

Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GarStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 8.7.2009, Anlage zu § 20.

Abweichend sind für jede Wohnfläche 2 Kfz-Stellplätze auf dem Grundgrundstück nachzuweisen



Die Flächen für **privat** Stellplätze sind im Plan durch nebenstehendes Planzeichen festgesetzt.

Für die Stellplätze sind ausschließlich offene und wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasenplaster, Betonplaster mit Rostmulde, wasser-gebundene Decken o.ä. zulässig (Eingetragung der Bodenver-segung).

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

Auf dem mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen sind nur Carports zulässig.



Bei einseitiger Grenzbebauung entsprechend Planarstellung von Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zu Beachtung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

11.0 Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche
30 % Anteil offener und wasserdurchlässiger Beläge muß mindestens 30 % betragen, die Befestigung mit Asphalt ist nicht zulässig.

Für die Verkehrs- und Freizeitanlagen sind entsprechende Verkehrsflächen sind ausschließlich offene, wasserdurchlässige und begrünende Beläge wie z.B. Schotterrasen oder Rasengrünstreifen zulässig. Stellplätze sind auf diesen Flächen allgemein zulässig.

15.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freizeitanlagenplan, erstellt durch einen Fachplaner, z.B. Landschaftsarchitekt, einzuweisen. In diesem sind Angaben zur Flächengestaltung, zu Materialien, Pflanzstandorten und -arten sowie zu dem Gebäudeprofil mit Höhen zu treffen.

Private Grünfläche - Hausgarten
Die privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Thuja und Nadelgehölzen ist allgemein nicht zulässig.

Bauliche Nebenanlagen und Stellplätze sind auf diesen Grünflächen nicht zulässig.

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

Anzahl und Standort für Baumplantagen sind im Plan festgesetzt. Von der dargelegten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, Pflanzenreife oder gestalterische Gründe dies erfordern. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind pflanzfertig auszuführen.

Die gepflanzten Bäume sind zu pflügen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Teilgarage ist punktuell mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Art und Lage der Bepflanzung ist mit dem Freizeitanlagenplan nachzuweisen.

Auf dem mit nebenstehendem Planzeichen belegten Standort ist ein heimischer Laubbäum der Wuchsklasse I oder ein Obstbaum- oder Nadelbaum zu pflanzen.

Alternativpflanzungen

Acer platanoides

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Tilia cordata

Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 Feldkirchen Ortskern I

Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 werden gemäß Art. 81 BayBO Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung der Gebäude

Wird ersetzt durch Nr. 1.7 - Festsicherung der Wandhöhe (WH).

Gestaltung des Daches

Dachform

SD

Satteldach

Im gesamten Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude (Wohn- und Betriebsgebäude) nur gleichschenklige Satteldächer zugelassen. Bei Wiederaufbau oder Umbau ist die ursprüngliche Dachform wiederzuverwenden.

Dachneigung - zwingend und als Höchstgrenze

Für den geplanten Anbau an den Altbau (Gebäude A) ist eine geringfügige Abweichung von der zulässigen Dachneigung auf Grund von Grundstoffsform, Giebelproportionen und Anforderungen an die Dachraumfüllung zulässig.

Dachaufbauten, Dachschneitlinie, Zwerch- und Kreuzgiebel

Dachschneitlinie und Dachaufbauten sind allgemein unzulässig.

Für Gebäude A:
Zwerch- und Kreuzgiebel sind auf der der Satzzeile abgewandten Gebäudeseite zugelassen. Die Festsicherung des geplanten Nebenalters darf die Hauptfassade nicht überschreiten.

Für Gebäude B und C:
Zwerch- und Kreuzgiebel sind in der Traufseite erlaubt bis zu einer Länge von max. 1/3 der traufseitigen Gebäudelänge zugelassen, begrenzt auf maximal 5,00 m Giebelbreite. Der First muss erkennbar unter der Hauptfassade angeordnet sein.

29.2.5 Dachüberstand

Als Dachüberstand wird die Höhenlage von Außenkante Umfassungsmauer bis Außenkante Dachdeckung gemessen.

Für Neubauten wird bei Satteldächern ein Dachüberstand von 0,60 - 1,20 m zugelassen.

29.3 Fassadengestaltung

29.3.1 Material

Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig. Die Wände sind in ortsbauter Weise zu verputzen und zu streichen. Stark strukturierte und Zierputze sind nicht zugelassen. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten sind unzulässig. Ziel wirkende Rahmenprofile sind unzulässig.

29.3.2 Fenster, Fassadengliederung

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Alt- (Bestand Gebäude A). Für die geplanten Gebäude (Gebäude B und C) werden keine Festsetzungen zu Fensterformaten getroffen.

Für das Gebäude A:
Fenster- und Balkenbühnen sind hochformatig zu wählen. Falls die Fensterhöhe 1,00 m nicht überschritten wird, quadratische Fenster zugelassen. Fenster müssen mindestens zweiflügelig sein. Bis zu einer Breite von 1,00 m sind auch einflügelige Fenster zulässig. Dies darf nicht zu sogenannten "Schlitzfassaden" führen.

Fensterrahmen aus Holz sind zu bevorzugen. Fensteröffnungen mit einer Fläche von mehr als 3,0 m² sind unzulässig.

Gargenbühnen, Außenläden, Fenster- und Balkonverkleidungen sind in ortsbauter Weise zu wählen. In lateralem oder lateralem Holzkwerk auszuführen. Balkonbrüstungen in Metall (Kunstschmiedeeisen) sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Strabenschilder sind Rollblenden nicht zulässig.

Schäufelner haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen. Auch hier sind hochstehende Formate zu wählen. Bei der Montage der Balken sind die Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Mehrere Balken sind zulässig. Die Balkenbreite ist nicht größer als die Balkenhöhe.

Ladenflächen im Erdgeschoss der Fassade dürfen nicht durch anderes Material (z.B. Kunststein o.ä.) vom übrigen Fassadenmaterial abgesetzt sein.

29.3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss-Bereich zugelassen. Die Schriftgröße und -art sowie die Gestaltung sind im Bebauungsplan festzusetzen. Werbeanlagen in der Fassade sind unzulässig.

Bestehende Flurrückgrenzen

Aufzubauende Flurrückgrenzen

Vorgeschlagene Erschließung

Flurnummer

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude

Vorgeschlagene Bebauung

Bezeichnung der Gebäude mit abweichenden Festsetzungen zur Abstandsflächen nach BayBO (Ziff. A 2.1) sowie baurechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO (Ziff. A 2.2).

zum Abbuch vorgesehene Gebäude

Auf- bzw. Abfahrt Teilgarage

Wasserwirtschaft

Landwirtschaft

Boden-denkmäler

VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom ... Beschl. die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 02.04.2012 bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2012 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2012, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2012 bis 16.05.2012 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2012, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.11.12 bis 14.12.2012 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 08.11.2012 wiederholt beteiligt.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat den Bebauungsplan mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2013 nach § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 22.1.2013
- Siegel -
Schweiger (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, angeheftet am 22.1.2013 abgenommen am 22.1.2013. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den 22.1.2013
- Siegel -
Schweiger (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"FELDKIRCHEN ORTSKERN I"
10. Änderung
Gemarkung Feldkirchen

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

S a t z u n g .

FASSUNG:
Entwurf April 2012
Entwurf zur Wiederholung Auslegung Okt. 2012
Planfassung zur Bekanntmachung Jan. 2013

ZEICHNUNGSMASSSTAB:
M 1 : 500

PLANUNG:
Werner Schmidt Tel. 08034-9303
Architekt + Stadtplanner Fax. 08034-9305
80908 Brammenburg info@architekt-werner-schmidt.de
Sch 7 Kai

Planformat 1,50/550
BY 11643