



- 4.1 **Baulinie** Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO Überschreitungen der Baulinie sind nicht zulässig.
- 4.2 **Baugrenze** Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. BayBO zulässig. Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.
- 4.3 **Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**
 - 4.3.1 Offene Bauweise Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.3.2 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.
- 5.0 **Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr - Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)** Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009.
- 5.1 **Garagen und Carports** Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 **Nebenanlagen und sonstige Anlagen** Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
- 5.3 **Flächen für KFZ-Stellplätze**
 - 5.3.1 Flächen für Stellplätze.

- 2.2 **Pflanzmaßnahmen und Neupflanzung von Gehölzen** Zur gesicherten Durch- und Eingrünung des Grundstückes im Ortskern ist allgemein je 200 m² 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 gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die festgesetzten Pflanz- und Saatarbeiten sind spätestens in der, der Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Ausgefallene Bäume und Strücker sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entferntesten Pflanzung zu entsprechen. Die Artenauswahl sollte sich an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren. Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Hecken Geschnittene Hecken sind zulässig. Es dürfen jedoch nur heimische Laubholzarten verwendet werden. Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferen- und Thujahecken) sind nicht zulässig.
- 2.2.3 Fassadenbegrünung Fassaden mit geringen Öffnungen (z.B. Garagen, Carports) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden.
- 3. **Oberflächengestaltung**
 - 3.1 **Stellplätze und private Zufahrten** Die Befestigung von Stellplätzen und privaten Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (Porenpflaster), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige und bevorzugt begründende Beläge zu verwenden. Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendige zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst zu erhalten.

A **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

Aufgrund des Bearbeitungszeitraumes des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der im Laufe der Zeit mehrfach geänderten Gesetzesgrundlagen und aktueller Rechtsprechungen sind die Festsetzungen für diese Bebauungsplanänderung komplett neu gefasst.

- 1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Feldkirchen Ortskern I".
- 2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 **Flächen für den Gemeinbedarf** Flächen für den Gemeinbedarf Entsprechend nebenstehenden Planzeichen sind zulässig:
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen,
 - Wohnräume für das Personal dieser Einrichtung,
 - Gebäude und Einrichtungen für Kinderbetreuung und das Soziale Netzwerk sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Freianlagen,
 - Räume für die Durchführung von Tagungen, Seminaren und sonstigen Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft,
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen,
 - Räume für das Personal dieser Einrichtung.
 - 3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch Festsetzung
 - der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ bzw.
 - der maximal zulässigen Wandhöhe der baulichen Anlagen.
 - 3.1 **Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ**
 - GRZ 0,45** Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

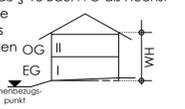
Hinweise: Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche GR zum Baugrundstück dar. Die zulässige Grundfläche GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v. H. überschritten werden (siehe auch Beispiel zur Berechnung der Grundfläche in der Begründung zu diesem Bebauungsplan).

Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar, ausgenommen der zulässigen Überschreitungen gemäß Ziff. A 4.1. Baugrenze. Soweit die zulässige Grundflächenzahl GRZ ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die Grundfläche GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Soweit die Baugrenzen ein höheres Maß zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

Im Einzelfall kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der festgelegten Grenzen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

- 3.2 **Maximal zulässige Wandhöhe WH**
 - z.B. WH 7,50 Zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut (siehe auch Ziff. B 1 Höhenlage der Gebäude).
- 3.2.1 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- 4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.



B **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT Art. 81 BayBO**

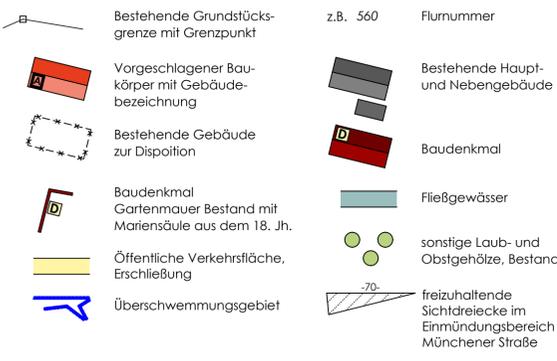
- 1. **Höhenlage der Gebäude:** Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses OK.FFB.EG darf für das Gebäude [A] max. 0,80 m, für das Gebäude [B] maximal 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt an der öffentlichen Straße liegen, die das Grundstück erschließt. Höhenbezugspunkt ist der Sinkkasten am Fahrbahnrand gemäß nachstehendem Planzeichen.
 - OK Sinkkasten 449,90 Höhenbezugspunkt siehe Planeintrag
- 3. **Fassadengestaltung** Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- 4. **Dachgestaltung**
 - 4.1 **Dachform**
 - [SD] Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zugelassen. Zulässige Dachneigung: DN 25-33°
 - [FD] Es sind nur Flachdächer zugelassen.
 - [WD] Es sind nur Walmdächer zugelassen.
 - 4.2 **Dacheinschnitte, Dachaufbauten sowie Zwerch- und Kreuzgiebel sind unzulässig.**
 - 4.3 **Solaranlagen** Die Installation von Solarzellen und Sonnenkollektoren ist im Planungsgebiet nicht zulässig.
 - 4.4 **Dacheindeckung** Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rot-braunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten gemäß Ziff. B 4.1.) sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig. Für das Flachdach sind Dacheindeckungen aus Metall zugelassen.
 - 5. **Einfriedigungen** Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über OK Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

C **FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

- 1. **Private Grünflächen** Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt) einzureichen. In diesem sind Angaben zur Flächen-gestaltung, zu Materialien, zu Pflanzstandorten und -arten sowie zum Geländeprofil mit Höhen zu treffen. Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu pflegen.
- 2. **Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 2.1 **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen** Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.
 - 2.1.1 **Dominierendes Solitärgehölz, Bestand, besonders zu erhalten mit Artenbezeichnung**
 - Ac - Acer - Ahorn
 - Ca - Castanum - Kastanie
 - Ti - Tilia - LindeDie Solitärgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Zum Schutz bestehender Solitärgehölze sind, bei Gefährdungen während der Bauzeit, entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Sept. 1990, zu veranlassen. Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsbau, Abschnitt 4; RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

D **HINWEISE**



Denkmalpflege Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Regenwasserbehandlung Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVL Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des SIMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)" (All MBl Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter: http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm Informationen zur TRENKW können kostenlos unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/calmb/2009/01/calmbi-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.

Nachweis zur Behandlung durch Mulden- oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Leitungstrassen Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Überschwemmungsgebiet Auf die Hochwasserproblematik im Bebauungsgebiet und die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise wird besonders hingewiesen.

Naturschutzgebiet Der vorgegebene Zeitraum für die Gehölznahme liegt zwischen dem 01. September und dem 28. Februar. Falls eine solche Maßnahme außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt wird, ist der jeweilige Baum vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Quertiere zu untersuchen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden. Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Mai 2014 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" beschlossen. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3. Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen- Westerham, den

- Siegel -

Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen- Westerham, den

- Siegel -

Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Feldkirchen- Westerham, den

- Siegel -

Hans Schaberl
(Erster Bürgermeister)



12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I"

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13a 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, diesen Bebauungsplan-änderung als

Satzung	
FASSUNG:	Vorentwurf Entwurf Planfassung z. Bekanntmachung
August 2014 Oktober 2016 April 2017	
ZEICHNUNGSMASSSTAB	
M 1 : 1.000	
Planung	
Werner Schmidt Architekt - Stadtplaner	Mühlenstraße 20a 83098 Brannenburg Sch/Ra info@architekt-werner-schmidt.de
August 2014 Oktober 2016 April 2017	Tel. 08034 - 9303 Fax 08034 - 9305
Planformat 587x765	8V 14757