

## 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II"

Erweiterung des Geltungsbereiches und Eintragung von Baurechten auf der Fl.Nr. 1990/15 der Gemarkung Vagen.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der § 9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 und 24, GO und Art. 91 BayBO die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" als

### Satzung

#### A Festsetzungen durch Text und Planzeichen

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

--- Geltungsbereich der 9. Änderung

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4. BauNVO

SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO  
zulässig sind Anlagen für kulturelle Zwecke  
(hier: Halle für Dreschfliegerverein)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

GR Max. überbaubare Grundfläche

WH max. zulässige Wandhöhe

II Anzahl der Vollgeschosse

↑ Messpunkt für die Wandhöhe

↑ gemessen von natürlichem Gelände bis Außenkante Dachhaut

↔ Firstrichtung zwingend

↔ Satteldach mit einer Dachneigung von 23 bis 27 Grad

##### A.2 Verkehrsflächen

☐ öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzung

#### A.3 Höhenlage der Gebäude im Bereich des WA

Die OK FFb beträgt 532,20 m üNN

(hundertjähriges Hochwasser-Ereignis)

Die Höhenlage wird vor Ort auf der Baustelle abgenommen.

Die Keller sind aufgrund der Hochwassergefahr als sog. weiße Wanne auszubilden.

Im Kellergeschoss sind druckdichte Fenster einzubauen und wasserdichte Lichtschächte zu verwenden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Rahmen für die Einhaltung des

hundertjährigen Hochwasser-Ereignisses zulässig. Die entsprechenden Gelände-

veränderungen sind im Bauantrag (Geländeschnitt) darzustellen und auf das

notwendigste zu beschränken.

#### A.4 Grünordnung und Ausgleichsflächen-Regelung

a) Private Grünflächen

Je 200 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein großkroniger Laubbau bzw. Obstbaumhochstamm

zu pflanzen und dauerhaft zu belassen.

Bei Gebäuden mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Drittel der Fassade

dauerhaft zu begrünen.

Böschungen dürfen nur mittels Natursteinrockenmauern abgestützt werden.

Im Hinblick auf die Größe der Grundstücke sind die Ausgleichsmaßnahmen

auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Als Ausgleich können hier Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen sowie Hecken

und Gebüsche gepflanzt werden. (Hier sind je Grundstück mindestens 3 Einzel-

bäume sowie 5 heimische Straucher oder Büsche gepflanzt werden).

Der Nachweis über den erforderlichen Ausgleich ist im Rahmen eines

Freiflächenesatzungsplanes darzustellen und nachzuweisen.

#### A.5 Lärmschutz für Wohngebäude

Das Gutachten der UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH ist Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau,

Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109

"Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen.

Vor dem Hintergrund verbesserter Orientierungswert-Überschreitungen sind

Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Ruheräume) im Obergeschoss

möglichst von der Bahnhalle abgewandt von der Nordseite weg zu orientieren.

Alternativ können für Schlaf-, Kinder- und Ruheräume besondere Lüftungsvorkehrungen

z.B. in den Fensterblock integrierte Schalldämmfüßer eingebaut werden.

#### A.6 Gestalterische Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet

4.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 4. BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO Festsetzungen

zur baulichen Gestaltung getroffen.

4.2 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgrabungen oder

Aufschüttungen sind nur zum Zwecke der Angleichung an die Geländeoberkante

bestehender Nachbarbebauung zulässig.

4.3 Baugesaltung und Materialien

a geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken

b Dachgauben, sowie negative Dachgauben (Dachschneitole) sind unzulässig

c Dachaufbauten sind nur in Form von echten Zwerchgiebeln zulässig

(Frauße Hauptachse wird durch Fassade wand unterbrochen)

max. Ansichtsbreite Zwerchgiebel = 1/3 der Gebäudehöhe

d Dachdeckung des Zwerchgiebels wie Hauptdach

e Kaminköpfe aus Sichtmauerwerk sind zulässig

f Strom- und Telefonleitungen sind grundsätzlich Unterirdisch auszuführen

g das Aufstellen von Mobilfunkmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unzulässig

h Fassaden sind als geputzte Flächen und/oder mit Holzschalung auszuführen

unregelmäßige Putzstrukturen sind unzulässig

i Ortsbildfremde Fassadenmalereien sind unzulässig

j bei farbiger Fassadengestaltung sind nur dezente, naturnahe Farböne zu wählen

k freistehende Mülltonnen und Mülltonnenbehälter sind unzulässig

die Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren

l freistehende oder aus der Fassade hervorstehende Kamine sind unzulässig

m Ortsbildfremde Fassadenmalereien sind unzulässig

n freistehende Mülltonnen und Mülltonnenbehälter sind unzulässig

die Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren

o freistehende oder aus der Fassade hervorstehende Kamine sind unzulässig

#### B Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bebauungsvorschlag

Vermessung der Gebäude

vorgeschlagene Grundstückszufahrt

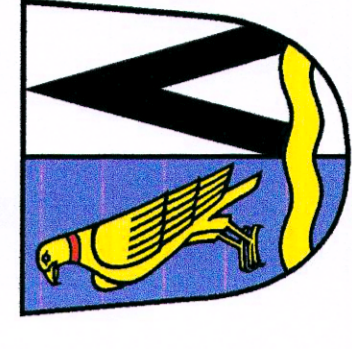
Gebäude bestehend

folgende Baustoffe sind als Fassadenverkleidung unzulässig  
Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidung, rohes Ziegelmauerwerk  
bzw. -verkleidung, Kunststoff-, Metall-, oder Glasfassaden, Mosaik-, und Keramikverkleidung  
Wachstein und künstlich strukturierte Betonoberflächen

Bezüglich der einzuhaltenden Abstände zum Bahnhöfen  
siehe Schreiben der Deutsche Bahn AG - Anlage zur Begründung

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

Für den Bebauungsplan ist die Baumutzungsverordnung (Bau NVO) Stand 1993 anzuwenden



GEMEINDE  
FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II"  
nach DFK-Daten des Verm.-Amtes vom 12.04.2001

aufgestellt durch:  
Ingenieurbüro NELMAIER  
Hauptstraße 23 (Vagen)  
83620 Feldkirchen-Westerham  
Tel: 0806279100, FAX: 79101  
Maßstab = 1:1000  
01.02.2002  
geändert am 20.06.2007

#### Verfahrensvermerke:

1) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.06.2007 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 12.06.07  
(Schweigert) 1. Bürgermeister

2) Der Bauausschuß hat am 11.09.07 gemäß § 10 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 11.09.07  
(Schweigert) 1. Bürgermeister

3) Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB konnte das Genehmigungsverfahren entfallen, da diese Bebauungsplan-Änderung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindeflehen öffentlich durch Aushang, angeschlagen am 21.09.07, abgenommen am 22.09.07, ... bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft

Feldkirchen-Westerham, den 11.09.07  
(Schweigert) 1. Bürgermeister

