10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II"

Änderung der Baugrenzen auf Fl.Nr. 1879/11 der Gemarkung Vagen

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der § 9, 10 und 13a BauGB, Art. 23 und 24 GO und Art. 81 BayBO die 10.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" als

Satzung

A Festsetzungen durch Text

Geltungsbereich der 10. Änderung

Baugrenzen

Firstrichtung zwingend
Satteldach mit einer Dachneigung von max. 27 Grad

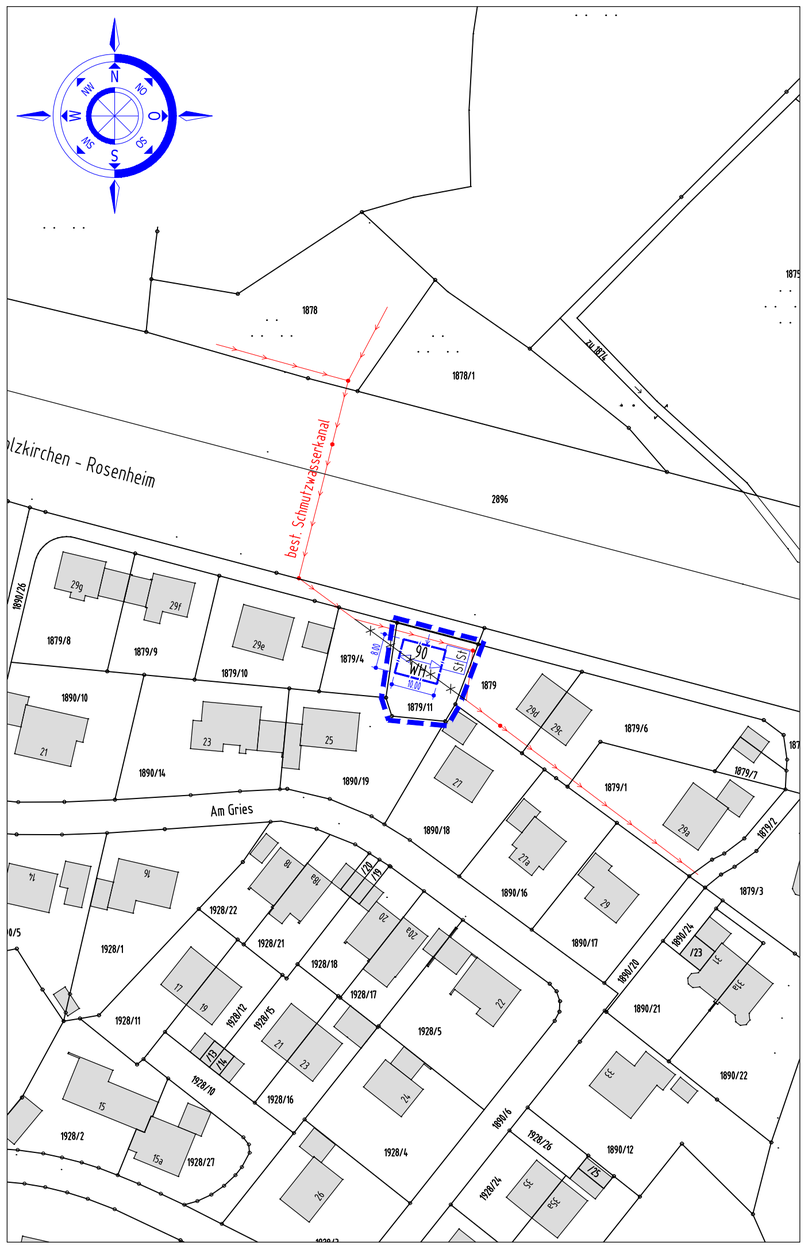
Maximal zulässige Grundfläche GR

90 Zulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit Flächenangabe (m^2) als Höchstmaß.

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.

Die Flächen der privaten Verkehsfläche sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNOV für die Berechnung der zulässigen GR ohne Belang.

Hinweis:
Die zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 BauNOV ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.



Maximal zulässige Wandhöhe WH

Die maximal zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO;
gemessen von OK-Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

WH max. zulässige Wandhöhe - Hauptgebäude 6,00 m

↑ Messpunkt für die Wandhöhe
gemessen von natürlichem Gelände bis Außenkante Dachhaut

Ansonsten gelten die Festsetzungen des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanes.

Grünordnung und Ausgleichsflächen-Regelung

a) Private Grünflächen

Je 200 m^2 Freifläche ist ein großkroniger Laubbaum bzw. Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu belassen.

Böschungen dürfen nur mittels Natursteintrockenmauern abgestützt werden.

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" genügen.

Vor dem Hintergrund verbleibender Orientierungswert-Überschreitungen sind Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Ruheräume) im Obergeschoss möglichst von der Bahnlinie abgewandt von der Nordseite weg zu orientieren.

Alternativ können für Schlaf-, Kinder- und Ruheräume besondere Lüftungsvorkehrungen z.B. in den Fensterblock integrierte Schalldämmlüfter eingebaut werden.

B Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

Gebäude bestehend

St Stellplatz

Leitungstrassen Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das Merkblatt FSGV-Nr. 939 "Bäume, unterirdsche Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV zu beachten.

Höhenlage der Gebäude im Bereich des WA

Die OK FFB beträgt 532,20 m üNN
(hundertjähriges Hochwasser-Ereignis)

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 Geländeveränderungen sind im Bauantrag (Geländeschnitt) darzustellen und auf das notwendigste zu beschränken.

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

Wer Bodendenkmäler auffindet, 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.

Verfahrensvermerke:

1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom ___.___.2015 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II"

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäss § 13a BauGB durchgeführt.

2.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Sept. 2015 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" mit Beschluss des Bauauschusses 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

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling-Süd II"
nach DFK-Daten des Vermessungsamtes

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

Maßstab = 1:1000

überarbeitet, Mai 2016