

BEBAUUNGSPLAN „AM HOFPOINT“ IN FELDLEITUNG, GEMARKUNG FELDKIRCHEN-WESTERHAM



Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund § 2 Abs. 2, § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BauB), Art. 107 der Bayerischen Verfassung (BayVer) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) für das Gebiet „Am Hofpoint“ in Feldleiting, Flurnummern 1905, 1907, 1908, 2121, 2121/1/3, 2121/1/4, 2121/1/5, 2122/2, 2122/7

- Teilflächen aus Flurnummern 1905, 1904, 1909, 2123, 2131 diesen Bebauungsplan als
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.1 WR
- 2.2 WA
- 2.3 MI
- 2.4
- 3.1 II
- 3.2
- 3.3

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) (WR) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (WA) Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (MI) Öffentliche Grünfläche (OG) Maximal zulässige Geschosshöhe z. B. 20,00

Die Hausanzahlentziffern in der Bebauungsplanung sind festzusetzen, in der festgelegt wird, auf welche Anzahl der Geschosse bzw. Untergeschosse der zukünftigen Häuser beschränkt sein soll. Eine Liste hierzu befindet sich im Bebauungsplan. Die Bebauungsplanung ist auf Basis der Straßenbreite angefertigt.

4.1 Baulinie  
4.2 Baugrenze  
4.3 Eintriedungslinie  
4.4 Firstrichtungslinie  
4.5 Dachneigungslinie  
5.1 Garage mit Sattelstall 10-20  
5.2 Fläche für Stellplätze  
5.3 Kinderspielfläche nach DIN 18034  
5.4 Staatsministerium für Landesentwicklung und Raumordnung (LUR) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu berücksichtigen.

6.1 Sichtschutz mit Angabe der Scherkeilung in Metern.  
6.2 Kurvenradius in Metern.  
6.3 Straßenbegrenzungslinie  
7.1 Maßstab in Metern  
7.2 Ausweisung unterschiedlicher Nutzung und Bauarten.  
7.3 Abgrenzung von Bauarten  
7.4 Hochspannungsleitung

8. Je 300 qm Grundstücksfläche ist an beliebiger Stelle ein entwerfender Baum zu pflanzen. An den Baugrenzen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, die den Anforderungen der Bundesbaumartverordnung entsprechen.

9. Pflanzensymbol z. B. Parzelle 2

1.) Die Bebauung entspricht einer offenen Bauweise (§ 2 BauNVO). Doppelhäuser werden nicht zugelassen, mit Ausnahme auf der Parzelle Nr. 39.

2.) Nebenanlagen aller Art sind unzulässig. Ausgenommen sind Hinweise auf Räume für Berufsausbildung, Freizeitanlagen nach § 13 BauNVO.

3.) Überhalb der überbauten Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig; ausgenommen davon sind Freizeitanlagen, Wäschefangevorrichtungen sowie offene Becken. Diese dürfen 1/4 des Grundstücks und Nebenanlagen nicht bebaut werden. Die Höhe von maximal 0,40 m über vorhandene Gelände und eine Fläche von 60 qm beckenförmig nicht überbauten.

4.) Garagen und Stellplätze mit Schutzkächern sind auf den dafür festgesetzten Flächen und auch zusätzlich auf anderen Flächen zulässig. Der Mindestmaßstab ist ein Straßenabstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingetriedet werden darf. Im übrigen ist die Garagenanlage mit einer Garagen- und Stellplatzanlage zu verbinden.

5.) Die Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen von der Oberfläche der Dachflächen, darf das Maß von max. 6,00 m bei zwei Geschossen nicht überschreiten.

6.) Die Garagen und sonstiger, nach Ziffer 4. zulässiger, bauliche Anlagen müssen bei Erdgeschossiger Bebauung in die Dachkonstruktion des Wohnhauses einbezogen werden. Die Dachhöhe bis zur Oberkante des Dachansatzes von 2,75 m und eine Nutzfläche von 50 qm nicht überschreiten. Soweit die Garagen an der vorderen einseitigen Grenzbebauung festgesetzt, in diesen Fällen müssen die Wohngebäude mit den Abstandsflächen nach Art. 30 und der Bayerischen Bauordnung erfüllt sein. Die Garagen müssen mit einem Dachstuhl festgesetzt ist und die Garage nicht in die Dachkonstruktion des Wohnhauses einbezogen werden kann, sind zu errichten bei der Errichtung der Grenzbebauung dieser Garagen sind diese im gleichen Profil anzunehmen.

7.) Die im Plan eingezeichneten Sichtschutz sind von Hauskanten, Anpflanzungen und Abgrenzungen über 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrwegrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelne Straßenseiten mit einem Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 2,50 m Höhe.

8.) Im Geltungsbereich sind folgende Gestaltungsanforderungen festzusetzen:  
a) Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche unberührt geändert werden. Ein BayBO bleibt unberührt die topographischen Verhältnisse sind die natürliche Geländeoberfläche im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen.  
b) Hauptgebäude mit Ausnahme der Fläche für Gemeindeflächen sind als einstufige Bauwerke zu errichten. Die Traufhöhe der Gebäude ist so zu bemessen, dass die Traufhöhe der Gebäude nicht über die Traufhöhe der angrenzenden Gebäude hinausragt. Die Höhe der Gebäude ist so zu bemessen, dass die Höhe der Gebäude nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt. Die Höhe der Gebäude ist so zu bemessen, dass die Höhe der Gebäude nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

c) An- und Nebenbauten sind in Form, Farbe und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich mit der Umgebung harmonisch einfügen.  
d) Die Dachform ist auf der Grundlage der örtlichen Verhältnisse zu wählen. Die Dachform ist so zu wählen, dass die Dachform nicht über die Dachform der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
e) Kleinteile sind mit Ausnahme der Gebäude mit versteinerten Mauern zu errichten. Die Höhe der Gebäude ist so zu bemessen, dass die Höhe der Gebäude nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
f) Das Vordach an der Gebäudeseite, mindestens eine Auskragung von mindestens 1,20 m, gemessen an der Gebäudeseite, ist so zu gestalten, dass die Auskragung nicht über die Auskragung der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
g) Die geneigten Dächer sind mit Flachdachentwässerung zu versehen. Die Dachentwässerung ist so zu gestalten, dass die Dachentwässerung nicht über die Dachentwässerung der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
h) Dachaufbauten (Dachaufbauten) und Dachaufbauten (Dachaufbauten) sind mit Ausnahme der Fläche für den Gemeindeflächen unzulässig.  
i) Dachaufbauten dürfen in gleicher Höhe über der Dachentwässerung errichtet werden.  
j) Sichtschutz aus Holz, Metall oder sonstigen Materialien ist so zu gestalten, dass die Sichtschutz nicht über die Sichtschutz der angrenzenden Gebäude hinausragt.

k) Schneefläge sind aus imprägnierten Lumlösungsanlagen auszuführen.  
1) Antennen sind mit einer einzigen Sammelanlage für das gesamte Gebiet zu installieren. Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
2) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
3) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

4) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
5) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
6) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

7) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
8) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
9) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

10) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
11) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
12) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

13) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
14) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
15) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

16) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
17) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
18) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

19) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
20) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
21) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

22) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
23) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
24) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

25) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
26) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.  
27) Die Antennen sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Gebäudes hineinragen. Die Höhe der Antennen ist so zu bemessen, dass die Höhe der Antennen nicht über die Höhe der angrenzenden Gebäude hinausragt.

5. Hinweise  
Hauptgebäude, bestehend  
Nebengebäude, bestehend  
Flurnummer  
z. B.  
Teilungsabsichten  
Aufzunehmende Grundstockgrenze  
Ebenenlinie  
Das Bayer. Auftragsgesetz zum BGB, Art. 71 (Noborbrecht) und § 90 BImbStG, sind zu beachten.

2. Verfahrensregeln  
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.  
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.  
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.  
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.  
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.  
10. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.  
12. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.

13. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.  
14. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.

15. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.  
16. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Art. 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauNVO, Art. 107 der Bayerischen Verfassung und § 10 des Bundesbaugesetzes, im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgestellt.

Feldkirchen - Westermham

10

10

10

10

10

10

10

10

10