

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint"

Erweiterung des Geltungsbereiches und Eintragung von Baurechten auf der Fl.Nr. 1905 der Gemarkung Vagen.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der § 9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 und 24 GG und Art. 91 Bay80 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" als

Satzung

A Festsetzungen

- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Geltungsbereich der 7. Änderung

A.1 Art der baulichen Nutzung

Ml Mischgebiet nach § 6 Bau NVO - ausgenommen Vergnügungssstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 Bau NVO

A.2 Maß der baulichen Nutzung

- Baugrenze
- WH Wandhöhe - gemessen zwischen Geländeoberkante und Außenkante Dachhaut
- GR zulässige überbaubare Grundfläche
- || Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für Hauptgebäude
- I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für Nebenanlagen
- Messpunkt für die Wandhöhe
- ← Firstrichtung zwingend

Die Gebäude sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von max. 26 Grad zu errichten.

E 1 Für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit diesem Planzeichen ist im Erdgeschoss die Wohnnutzung ausgeschlossen.

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

A.3 Festsetzungen zum Ausgleichsflächenrecht

Mit der Bebauungsplan-Änderung werden aufgrund der Mehrung der überbaubaren Flächen (abzubrechender Gebäudebestand 150m² - geplanter Neubau 180m²) von 30m² und Erhöhung der versiegelten Flächen durch Verlegung der Zufahrt Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Das Grundstück ist derzeit als Gartengrundstück genutzt bzw. bereits bebaut.

Aus diesem Grund ist die Erweiterungsfläche als Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen.

Es sind deshalb folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Pflanzung von 3 heimischen Obst- oder Laubbäumen sowie von 5 heimischen Sträuchern zur Durchgrünung des Grundstücks der Fl.Nr. 1905 der Gemarkung Vagen.

Dies dient auch zur teilweisen Abschirmung gegenüber dem Bahnkörper.

Um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, ist die neu anzulegende Zufahrt in einem wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Der Ausgleich ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1905 der Gemarkung Vagen zu erbringen. Die Anlegung und der Unterhalt der Ausgleichsmaßnahmen ist vom Bauherrn im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Sicherung und Überwachung der Pflanzungen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

Ansonsten gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes.

A.5 Lärmschutz für Wohngebäude

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

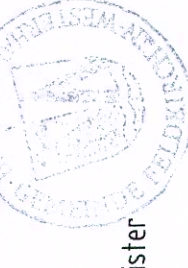
Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen.

Vor dem Hintergrund 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 Schalldämmflügel eingebaut werden.

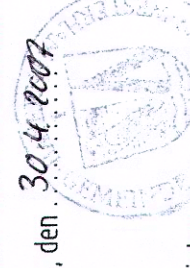
Verfahrensvermerke:

1) Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.10.2006 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" im regulären Verfahren beschlossen. Feldkirchen-Westerham, den 17.10.2006



(Schweiger) 1. Bürgermeister

2) Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" wurde einschließlich Begründung und Umweltbericht auf die Dauer eines Monats von 19.3.2007 bis 23.7.2007 im Rathaus Feldkirchen öffentlich ausgestellt. Feldkirchen-Westerham, den 30.4.2007



(Schweiger) 1. Bürgermeister

2) Der Bauausschuss hat am 8.5.07 gemäß § 10 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" als Satzung beschlossen. Feldkirchen-Westerham, den 15.5.07



(Schweiger) 1. Bürgermeister

3) Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB konnte das Genehmigungsverfahren entfallen, da diese Bebauungsplan-Änderung aus dem rechtskräftigen Flächenutzungsplan entwickelt wurde. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindearten öffentlich durch Aushang, angeschlagen am 27.5.07 abgenommen am 27.7.07, bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft

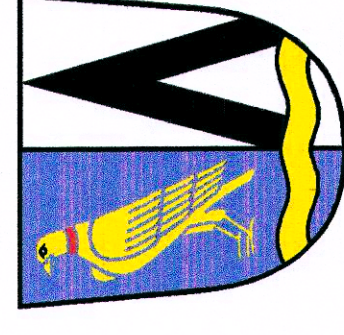


(Schweiger) 1. Bürgermeister

B Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.

- Flurnummer bestehende Grundstücksgrenzen
- Gebäude bestehend
- Vermessung der Gebäude
- Zufahrt geplant - privat
- Abbruch bestehender Gebäude
- Stromleitung lt. Angabe SWM-München



GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint"
nach DFK-Daten des Verm-Amtes vom 12.04.2001

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

Maßstab = 1:1000

01.03.2007

