

## 9. 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 GO und Art. 91 Bay80 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" als

### Satzung

#### A Festsetzungen

- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Geltungsbereich der 9. Änderung

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 Bau NVO - ausgenommen Vergnügungsstätten 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
  - | 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 alle Gebäudeteile mit diesem Planzeichen ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

E 2 Für alle Gebäudeteile mit diesem Planzeichen ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig

#### A.3 Festsetzungen zum Ausgleichsflächenrecht

Mit der Bebauungsplan-Änderung werden aufgrund der Mehrung der überbaubaren Flächen (abzubrechender Gebäudebestand 150m<sup>2</sup> - geplanter Neubau 180m<sup>2</sup>) von 30m<sup>2</sup> 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 Schalldämmflüster eingebaut werden.

## Verfahrensvermerke:


1) Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.02.2014 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" im regulären Verfahren beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 14.02.2014

  
(Schweiger) 1. Bürgermeister


2) Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.43 "Im Hofpoint" wurde einschließlich Begründung und Umweltbericht auf die Dauer eines Monats vom 02.04.2014 bis 02.05.2014 ... im Rathaus Feldkirchen öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen-Westerham, den 14.05.2014

  
(Schweiger) 1. Bürgermeister

3) Der Bauausschuss hat am 03.06.14 gemäß § 10 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" als Satzung beschlossen.


Feldkirchen-Westerham, den 10.06.2014

  
(Schweiger) 1. Bürgermeister

4) 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.43 "Im Hofpoint" wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindefarben öffentlich durch Aushang, angeschlagen am 28.06.2014, abgenommen am 02.07.2014, bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft

Feldkirchen-Westerham, den 10.06.2014

  
(Schweiger) 1. Bürgermeister

## B Hinweise

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

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



GEMEINDE  
FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint"  
nach DFK-Daten des Verm.-Amtes vom 12.04.2001 und März 2014

aufgestellt durch:

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

Maßstab = 1:1000

20.03.2014

