

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text umfassen die, in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" verwendeten Planzeichen. Die Festsetzungen sind komplett neu gefasst.

Im Übrigen gelten, soweit nicht anders angegeben, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Hofpoint" (ursprünglicher Bebauungsplan sowie 4. Änderung) auch für diese 10. Änderung.

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint".

2.0 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

3.0 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch

- Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR sowie
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Die Festsetzungen der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ findet für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Anwendung.

3.1 **Maximal zulässige Grundfläche GR**

z.B. Maximal zulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.

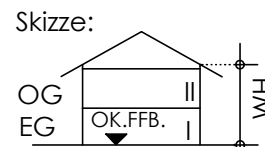
Hinweis:

Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind (siehe auch Berechnungsbeispiel in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung).

3.2 **Maximal zulässige Wandhöhe WH**

3.2.1 z.B. **WH 6.00** Die maximal zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO; gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante OK Dachhaut.

Die zulässige Wandhöhe WH wird planteilbezogen festgesetzt.



3.2.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung. Die Abgrenzung entsprechend nebenstehendem Planzeichen bezieht sich ausschließlich auf die maximal zulässige Wandhöhe WH.

4.0 **Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4.1.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Erker, Wintergärten etc. dürfen i. V. m. Art. 81 BayBO die Baugrenzen maximal 1-seitig über höchstens 1/2 der Außenwandlänge bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

4.2 **Stellung der baulichen Anlagen**

Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.

5.0 **Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 8. Juli 2009. Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (Zahl der notwendigen Stellplätze) sind i. V. m. Art 81 BayBO für jede Wohneinheit WE mindestens zwei KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5.1 **Flächen für Garagen, Carports**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 **Flächen für KFZ-Stellplätze, Zufahrten**

Private Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT Art. 81 BayBO

1.0 **Dachgestaltung**

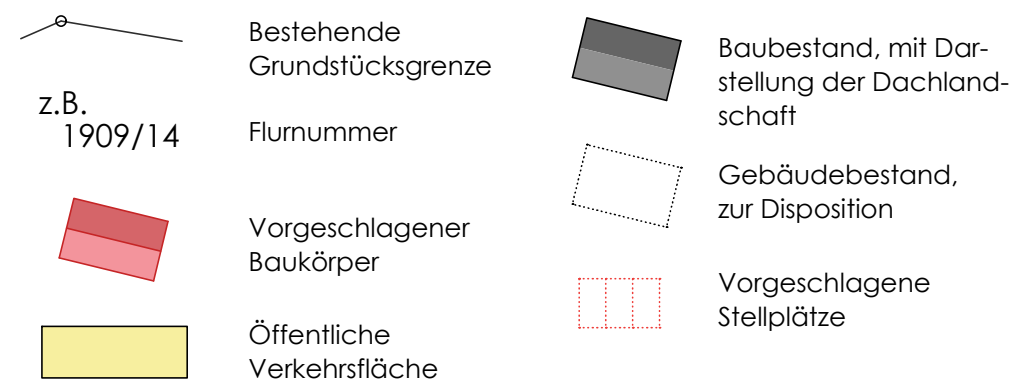
1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden.

Zulässige Dachneigung: DN 20 - 25°

Das Dach von bestehendem und geplanten Gebäude ist unter einer Dachfläche mit gleicher Dachneigung und mit durchlaufendem First ohne Versatz zu errichten.

1.2 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (± bis maximal 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

C HINWEISE



Leitungstrassen Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Kommunikationslinien nicht behindert werden.

Telekommunikationsanlagen Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Abdeckungen nicht verringert werden.

Immissionen Auf die, durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der nördlich gelegenen Bahnanlagen entstehenden, möglichen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden. Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand September 2012 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den _____

(Siegel) _____
Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

5.0 Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den _____

(Siegel) _____
Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den _____

(Siegel) _____
Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM
Landkreis Rosenheim
Ortsteil Feldolling

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

Flur Nr. 1909/14

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Art. 4, 5, 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

Fassung:	Vorentwurf	Juni 2015
	Entwurf	Juli 2015
	Planfassung	Sept. 2015
	zur Bekanntmachung	

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung _____
Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034 - 9303
Architekt · Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax 08034 - 9305
Andrea Kaiser info@architekt-werner-schmidt.de
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)
Format 600 / 450 mm BV 15779