11. 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 §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 5, 6 und 81 der BayBO die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" als

Satzung

A Festsetzungen

Geltungsbereich der 11. Änderung

A.1 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 Bau NVO - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 Bau NVO sind ausgeschlossen

E 1 Für den Bauraum mit diesem Planzeichen ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

E 2 Für den Bauraum mit diesem Planzeichen ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig

A.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen

Baugrenzen Nebenanlagen und Garagen

WH Wandhöhe - gemessen zwischen Geländeoberkante und Außenkante Dachhaut

GR zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für Hauptgebäude

I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für Nebenanlagen

Messpunkt für die Wandhöhe

Firstrichtung zwingend

private Erschließungsfläche

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

A.3 Festsetzungen zum Ausgleichsflächenrecht

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.

Die Garagenfassade ist partiell (1/3 der Fassadenfläche) zu Begrünen im Hinblick auf die Verbesserung des Ortsbildes.

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.

B Hinweise

Lärmschutz für Wohngebäude

Das Gutachten der UTP-Umwelt- und Technik-Planung wurde der Bewertung der Schall-Immissionen zu Grunde gelegt. Die Immissionswerte im Mischgebiet können eingehalten werden.

Es empfiehlt sich jedoch, die Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.

Alternativ können für Schlaf- und Ruheräume besondere Lüftungsvorkehrungen eingebaut werden.

Hochwasser

Die Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoss ist mit mindestens 30cm über dem bekannten HQ100-Wasserstand zu Errichten.

OK Rohdecke EG mind. 535,40 m üNN

Die Keller sind Aufgrund der Hochwassergefahr wasserdicht auszubilden.

Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsöffnungen etc.

Auf die Verwendung von Ölheizungen im Überschwemmungsgebiet soll verzichtet werden..

Verfahrensvermerke:

1) Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom . . . . . die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" gem. §13a Bau GB beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den . . . . . .

(Schaberl) 1. Bürgermeister

2) Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.43 "Im Hofpoint" wurde einschließlich Begründung und Umweltbericht auf die Dauer eines Monats von . . . . . bis . . . . . im Rathaus Feldkirchen öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen-Westerham, den . . . . . .

(Schaberl) 1. Bürgermeister

2) Der Bauausschuß hat am . . . . . gemäß § 11 BauGB die 10. Änderung des BebauungsplanesNr. 43 "Im Hofpoint" als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den . . . . . .

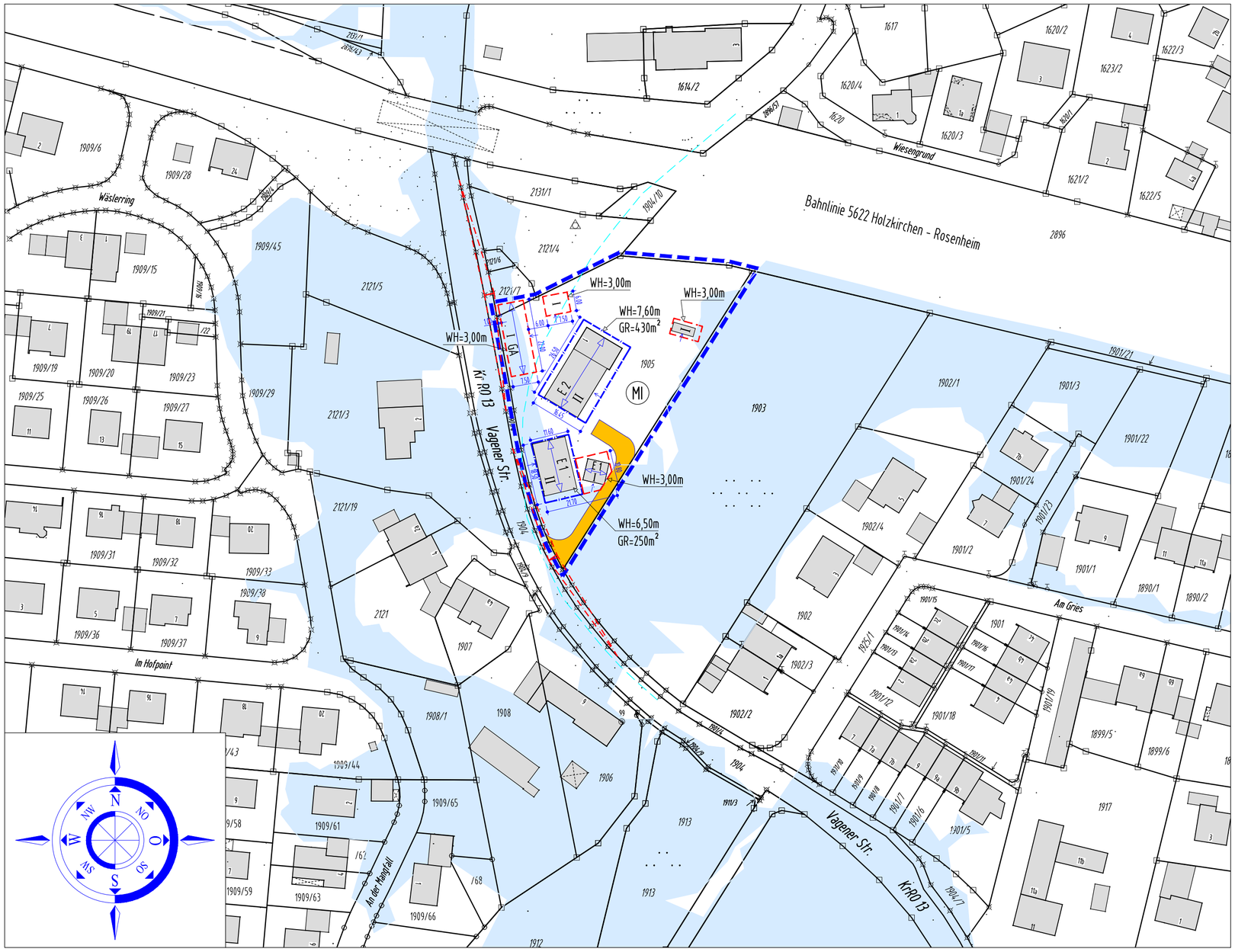
(Schaberl) 1. Bürgermeister

3) Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB konnte das Genehmigungsverfahren entfallen, da diese Bebaungsplan-Änderung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint" wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindetafeln ortüblich durch Aushang, angeschlagen am . . . . . , abgenommen am . . . . . , bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft

Feldkirchen-Westerham, den . . . . . .

(Schaberl) 1. Bürgermeister



B Hinweise

- Hinweis zu Bodendenkmälern: Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen.
- Hinweis zu geplanten Baumpflanzungen: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSVNr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FSGV, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und und sonstigen Leitungen nicht behindert wird.

1905 Flurnummer

bestehende Grundstücksgrenzen

Gebäude bestehend

12.00 Vermassung der Gebäude

Stromleitung lt. Angabe SWM-München

vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (Gewässer 3. Ordnung)

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m sowie Stellplätze freizuhalten.

Niederschlagswasser ist Grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern

Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen.
Kosten für Schutzmaßnahmen werden vom Landkreis nicht übernommen.

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

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

nach DFK-Daten des Verm-Amtes

aufgestellt durch: Ingenieurbüro NEUMAIER
Leitzachwerkstr. 2 (Vagen)
83620 Feldkirchen-Westerham
Tel: 08062/79100, FAX: 79101

Maßstab = 1:1000

Februar 2018