

# LAGEPLAN M 1 : 1.000



## Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 1 Abs. 8 sowie § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint". Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 13. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Hofpoint".
- Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Carports
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Es sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.
- Zulässige Wandhöhe, z.B. 6,00 m
- Abgrenzung zulässige Wandhöhe
- Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen.
- Maßzahl, in Meter, z.B. 9,00 m
- Straßenbegrenzungslinie

## B HINWEISE

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude, sonstige Einrichtungen, Überdachungen
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 1909/13
- Immissionen**  
Nördlich der Aiblinger Straße verläuft die Bahnlinie München - Holzkirchen - Rosenheim. Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (Luft- und Körperschall etc.) sind zu dulden.
- Unterirdische Leitungen und Kanäle**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.
- DIN- und sonstige Vorschriften**  
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Zulässige Grundflächenzahl**  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
  - 2.2 Zulässige Wandhöhe**  
Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt. Doppelhäuser sind first- und traufgleich zusammenzubauen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**
  - 3.1 Bauweise**  
Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend Planeintrag sind nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- / Doppelhäuser zulässig.  
  
Für Einzel- und Doppelhäuser ist die maximale Gebäudebreite bzw. -länge entsprechend Planeintrag beschränkt. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudelänge durch untergeordnete, geschlossene Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m ist zugelassen.  
  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4. Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**
  - 4.1 Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports**  
Nebenanlagen i.S. des § 14 sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.  
  
Vor den Garagen ist ein Straßenabstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.
  - 4.2 Zahl der notwendigen Stellplätze**  
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 07.08.2018.  
  
Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
- 5. Gestalterische Festsetzungen**
  - 5.1 Natürliche Geländeoberfläche**  
Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberflächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.  
Bei schwierigen topographischen Verhältnissen wird die natürliche Geländeoberfläche im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
  - 5.2 Abgrabungen**  
Abgrabungen zur Belichtung der Untergeschosse dürfen ein Drittel der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten und müssen so ausgeführt sein, dass sie von außen nicht störend in Erscheinung treten. Ausnahmen können mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden. Art. 10 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.
  - 5.3 An- und Nebenbauten / Doppelhäuser**  
An- und Nebenbauten sind in Form, Farbe und Material wie das Hauptgebäude auszuführen. Dies bezieht sich auch auf freistehende Nebengebäude. Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) sind in ihrer Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.
  - 5.4 Dachform**  
Als Dachform sind für Hauptgebäude gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First zulässig. Für untergeordnete angebaute Gebäudeteile sind auch Pultdächer zulässig.  
Zulässige Dachneigung  
- für Satteldächer: 18° bis 23°  
- für Pultdächer: 5° bis 12°  
  
Zwerch- bzw. Kreuzgiebel sind je Gebäude je Traufseite einmalig zugelassen. Die zulässige Giebelbreite ist auf höchstens 5,00 m begrenzt. Der First muss deutlich unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.
- 6. Festsetzungen zur Grünordnung**
  - 6.1** Je 300 qm Grundstücksfläche ist an beliebiger Stelle ein einheimischer Baum zu pflanzen.
- 7. Festsetzungen zum Artenschutz**
  - 7.1** Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
  - 7.2** Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

### PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Dezember 2018  
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 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Im Hofpoint" beschlossen.  
  
Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB 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 \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 4.0** Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom \_\_\_\_\_ die 13. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
  
Feldkirchen-Westerham, den .....  
  
( Siegel ) .....  
  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)
- 5.0** Ausgefertigt  
  
Feldkirchen-Westerham, den .....  
  
( Siegel ) .....  
  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)
- 6.0** Der Satzungsbeschluss zu der 13. Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
  
Feldkirchen-Westerham, den .....  
  
( Siegel ) .....  
  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM  
Gemarkung Feldkirchen



## 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Im Hofpoint"

Fassung:	Entwurf	März 2019
	Planfassung zur Bekanntmachung	Juni 2019
Zeichnungsmaßstab:		M 1 : 1.000

Planung: .....

	Planungsgruppe Strasser	Mühlenstraße 20a	Tel: 08034 - 909959-0
		83098 Brannenburg	Fax: 08034 - 909959-29
	Zweigstelle Brannenburg	RU/Kai	brannenburg@plg-strasser.de

Format 580 / 460 BV 18843