



**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind für diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Oberberg West" neu gefasst, unabhängig vom rechtskräftigen Bebauungsplan.

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Oberberg West".
- 2.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Oberberg West".
- 3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO nicht zulässig.

- 4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch
    - die zulässige Grundflächenzahl GRZ,
    - die maximal zulässige Wandrahne WH,
    - Die Festsetzungen der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ findet für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Anwendung.

**4.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ**

Zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch die zulässige Nutzung im Planungsgebiet wird im WA gilt: GRZ 0,30

Die zulässige Grundflächenzahl stellt das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche zum Baugrundstück dar.

Die Beugrenze stellt das maximale Maß der baulichen Hauptanlage dar, ausgenommen der zulässigen Überschreitungen gemäß Zif. 5.1.1. Soweit die zulässige Grundflächenzahl ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die Grundfläche anzurechnenden nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen.

**4.2 Maximal zulässige Wandrahne WH**

Die maximal zulässige Wandrahne WH [m], gemäß § 18 BauNVO, wird gemessen vom Bezugspunkt (NN-Höhe) im untersten Geschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante (OK) Dachtrauf.

Höhenbezugspunkt(Hf) siehe Ziffer C 1.0  
 Die zulässige Wandrahne WH wird mit max. 6,80m festgesetzt, soweit im Plan keine abweichende Festsetzung getroffen ist.



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

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

**5.1 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Balkone als landschaftstypische Bauelemente dürfen die Baugrenzen an einer Gebäudeseite um max. 1,30 m überschreiten. Liegen die Anbauten innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt entsprechend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Zif. 2 BayBO.

**5.2 Bauweise**  
 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

**5.3 Stellung der baulichen Anlagen**  
 Zwingend vorgeschriebene Frischfrüchtigung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.

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

**6.1 Flächen für Garagen**  
 Garagen sind nur innerhalb der Flächen mit nebenstehenden Randsignatur und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**6.2 Flächen für Nebenanlagen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig. Die Grundfläche von Holzlegien und Gartengerätehäusern wird auf 10 m² begrenzt.

**7.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

**8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

**8.2 Fläche für öffentliche Stellplätze.**

**B FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**  
 Planzadnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**1.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**  
 Bestehende, durch Planzeichen gekennzeichnete Laub- und Obstgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden, im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Bestehende, durch Planzeichen gekennzeichnete Laub- und Obstgehölze sind auf Grund Art. 51, V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO, ergänzt durch die DIN 18720 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen: Ausgabe Juli 2014 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsbau, Abschnitt 4: RASt-4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbestand und deren bei Baumaßnahmen; Ausgabe 1999 der Fachsachverständigen für Straßen- und Verkehrsweisen zu erhalten und vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu pflügen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.

**2.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Laub- und Obstbäume, Bestand, zu erhalten

**2.1 Öffentliche und private Grünflächen**  
 Öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün

**2.2 Private Freizeitanlagen und Gärten**  
 Private Freizeitanlagen und Gärten sind als förmliche Hausgärten zu gestalten und zu begrünen. Größere Kiesflächen sind nicht zulässig. Die Begrünung liegt bei 5 % der Gartenfläche.

**C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO**

**1.0 Höhenlage der Gebäude**  
 Für jedes bestehende Gebäude wird ein äquivalenter Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Höhenangabe bezieht sich auf NN (Normal Null). Nach Lage und Zugänglichkeit liegt der Höhenbezugspunkt entweder auf OK, Terrasse oder OK, Hauseingang des untersten Geschosses; siehe Planentwurf.

**1.1 HPT**  
 HPT bezeichnet OK, Terrasse

**1.2 HPH**  
 HPH bezeichnet OK, Hauseingang

**1.3 HPT/HPH**  
 HPT/HPH bezeichnet OK, Terrasse/Hauseingang

**1.4 HPT/HPH/OK**  
 HPT/HPH/OK bezeichnet OK, Terrasse/Hauseingang/Höhepunkt

**1.5 HPT/HPH/OK/UG**  
 HPT/HPH/OK/UG bezeichnet OK, Terrasse/Hauseingang/Höhepunkt/Untergrund

**VERFAHRENSVERMERKE**

1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom ..... die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Oberberg West" beschlossen.

2.0 Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB in beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

3.0 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.

4.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgeteilt.

5.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... wiederholt beteiligt.

6.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

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

8.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

9.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

10.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

11.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

12.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

13.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

14.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

15.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

16.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

17.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

18.0 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.



**GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM**  
 Landkreis Rosenheim  
 Ortsteil Feldkirchen

**Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Oberberg West"**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Art. 23 des Grundgesetzes (Grundgesetz) (GG) und des Bayerischen Bauordnungsgesetzes (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung als

**Satzung**

Fassung: Vorentwurf September 2015  
 Entwurf Oktober 2015  
 Entwurf zur wiederholten Auslegung Februar 2016  
 Planfassung zur Bekanntmachung Mai 2016

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000

Planung: Werner Schmid

Architekt - Stadtplaner: Mühlenstraße 20a

Sch/Ho: 83098 Brannenburg

Format: 950 / 550 mm

Info: info@architektur-werner-schmid.de

Telefon: 08034 - 9303

Fax: 08034 - 9305

BY 15772