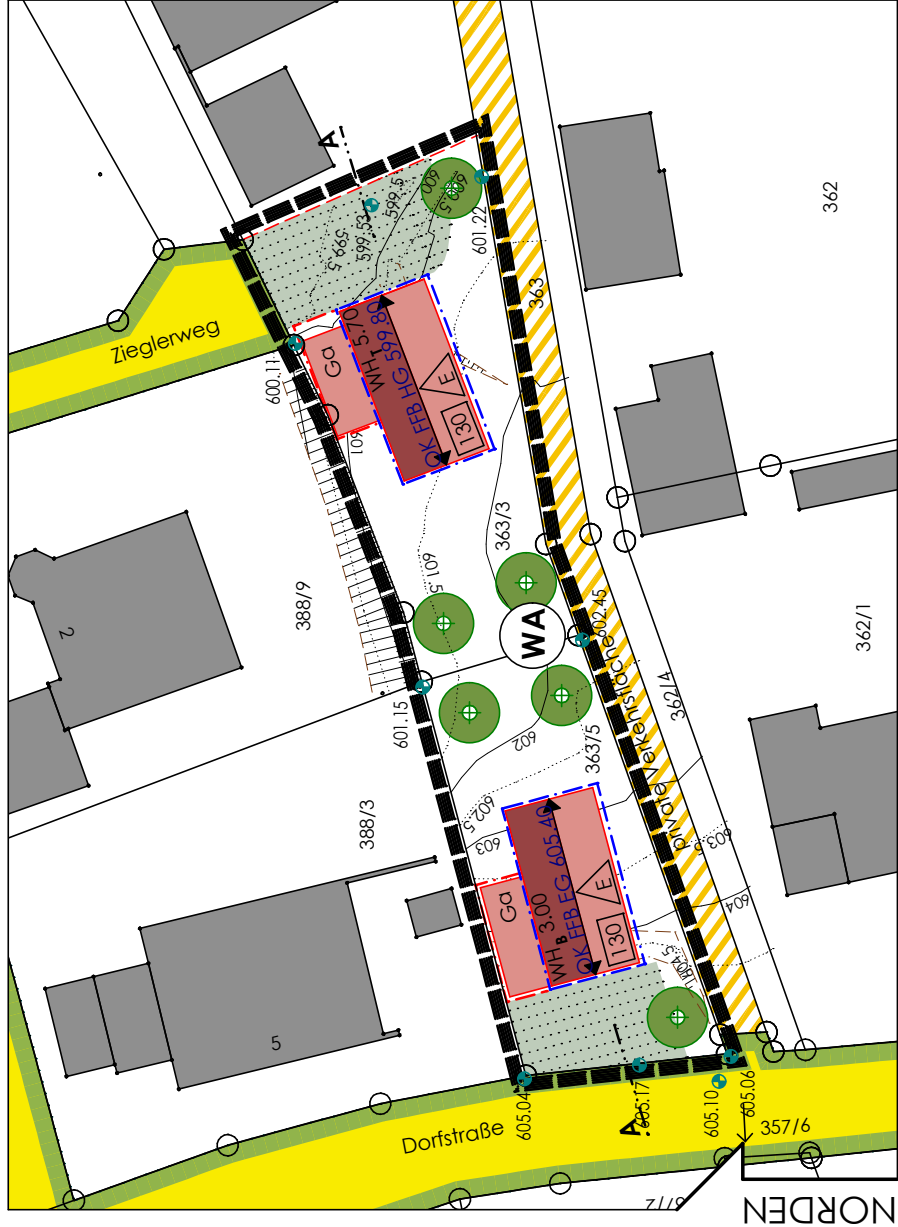
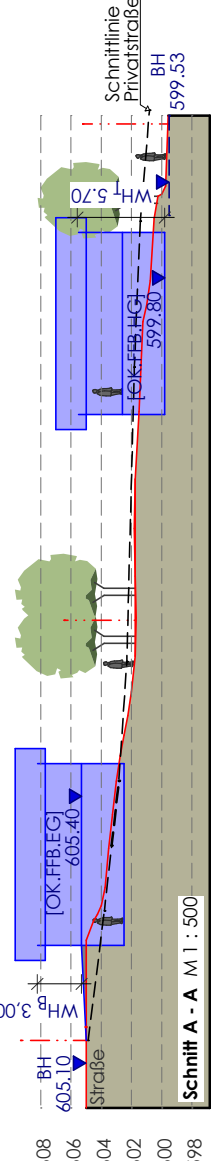


LAGEPLAN PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG MAI 2016 M 1 : 500
 Auszug aus Digitaler Flurkarte, Stand 02.20.15 © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung



Systemschnitt
 M 1 : 500



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen sind für diese 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Schäfererweg" neu gefasst.

- 1.0 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg".
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 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 zulässigen Grundfläche GR sowie
 - der zulässigen Wandhöhe WH.
- 3.1 Zulässige Grundfläche GR**
 z.B. **130** Zulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.
 Hinweis:
 Die 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 Zulässige Wandhöhe WH**
 Die zulässige Wandhöhe WH wird planmittelbezogen festgesetzt, jeweils von der Erschließungsseite des Gebäudes, talseitig (HG) oder bergseitig (EG).
 Die zulässige Wandhöhe WH [m] wird gemessen traufseitig von OK, FFB, Hanggeschoss (HG) oder OK, FFB, Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der OK, Dachhaut.
 SYSTEMSKIZZE:
 z.B.
 WH₁ **5,70** WH₁ maximal zulässige Wandhöhe, Talseitig
 z.B.
 WH_B **3,00** WH_B maximal zulässige Wandhöhe, Bergseitig

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 Offene Bauweise Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.1.1**
 Offene Bauweise
- 4.1.2**
 Auf überbaubaren Flächen mit nebenstehenden Planzeichen sind i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist an einer Giebelseite über die ganze Hausbreite zulässig.
 Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.

4.3 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 (GasStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 8.7.2009.

5.1 Flächen für Garagen, Carports
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der entsprechend nebenstehendem Planzeichen zulässig.

5.2 Flächen für Stellplätze
 Stellplätze sind nur auf den mit nebenstehender Flächenサインatur belegten Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.1 Neupflanzung von Bäumen
 Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist bindend.
 Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

Die Verwendung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntaufläbige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.
 Die folgenden Artenauswahl sind nicht abschließend zu verstehen. Die Auswahl sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

- Auswahl an heimischen Laubbäumen Auswahl an heimischen Obstgehölzen
- Acer platanoides
 - Avelis composita
 - Fagus sylvatica
 - Juglans regia
 - Quercus robur
 - Spitz-Ahorn
 - Feld-Ahorn
 - Rot-Buche
 - Nussbaum
 - Stiel-Eiche
 - Apfel (z.B. Grauertleiner Berner Rosenapfel, Goldparmäne, Roter/Griener Bestcoop)
 - Birne (z.B. Clappas Liebling)
 - Zwetschge (z.B. Hauszweitschge)

6.2 Laubgehölze und Obstgehölz zu pflanzen
 Mindestqualität von Laubbäumen: H 3 xv STU 18-20
 Mindestqualität von Obstgehölzen: H 2 xv STU 10-12

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BayBO

- 1.0 Höhenlage der Gebäude**
 Die Oberkante Fertigfußboden wird entsprechend Planeintrag mit Höhenbezug über NN festgesetzt.
 Es gilt:
 [OK.FFB.HG] 579,80
 [OK.FFB.EG] 605,40
 OK.FFB.HG +599,80 m ü.NN
 OK.FFB.EG +605,40 m ü.NN
 Ausnahmen, z.B. aus entwässerungstechnischen Gründen, können zugelassen werden.

2.0

Dachgestaltung
 Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 24° auszuführen. Für die angebauten Garagen sind an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer zulässig.
 Dächer sind mit Vordach auszuführen.
 Hauptgebäude: giebelseitiger Mindestdachüberstand: 60 cm (ohne Dachrinne) traufseitiger Mindestdachüberstand: 80 cm (ohne Dachrinne) alseitiger Mindestdachüberstand: 50 cm (ohne Dachrinne)
 Garagen: Giebelseitige Balkone müssen vom Vordach überdeckt sein.
 Dachaufbauten, Quergiebeln und Dachschneitten sind nicht zugelassen.

Die Dacheindeckungen sind mit roten bis braunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (± bis maximal 20 cm parallel) über der Dachfläche zu installieren.

3.0 Geländeanpassung
 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind möglichst naturnah dem Ufrelände anzupassen.
 Terrassenartige Abstufungen sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ±0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Die Überwindung und Sicherung höherer Geländeunterschiede ist entsprechend abzustufen.

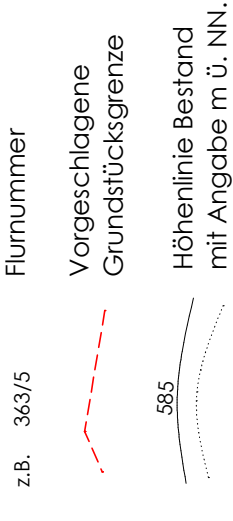
Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
 - Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern),
 - Zyklopen- und Quadermauerwerk,
 - Drahtgitterkörbe (Gabionen), Befüllung mit Natursteinen.

Glatte Betonmauern sowie Beton-Röschungsteine sind nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sowie Drahtgitterkörbe sind aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung wünschenswert. Stützmauern sollten mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen gestaltet werden.

4.0 Nebenanlagen
 Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

C HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze
 Flurnummer
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Höhenlinie Bestand mit Angabe m ü. NN.



Private Verkehrsfläche, Erschließungsstraße mit Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Vorgeschlagener Baukörper

Baubestand

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Vermessung
 Die Höhenaufnahme des Plangebiets durch das Ing. Büro Neumaier, Hauptstraße 23, 83200 Feldkirchen-Westerham kann zu den üblichen Geschäftszeiten in der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.
 z. B. 599,53
 mit Angabe m ü. NN.

Denkmalpflege
 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

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 : 500, Stand Februar 2015
 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsblich 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 Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den _____
 (Siegel) _____
 Bernhard Schwegler
 Erster Bürgermeister

5.0 Ausgefertigt
 Feldkirchen-Westerham, den _____
 (Siegel) _____
 Bernhard Schwegler
 Erster Bürgermeister

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

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
 Feldkirchen-Westerham, den _____
 (Siegel) _____
 Bernhard Schwegler
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
Ortsteil Kleinhöhenrain
 Landkreis Rosenheim



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg"

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

Satzung

Fassung: Vorentwurf
 Entwurf
 Planfass. z. Bekanntm. Mai 2016
 Februar 2016
 Februar 2016

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 500

Planung: _____
 Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034 - 9303
 Architekt: Stadtplaner Andrea Kaiser 83078 Brannenburg Fax 08034 - 9305
 Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin info@architekt-werner-schmidt.de
 Planformat 780 / 440 BV 15773