

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der 7. Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg" auch für diese Änderung.

Die Ziffernfolge der Festsetzungen entspricht der Ziffernfolge der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes. Ergänzende Festsetzungen sind eingefügt.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Bebauungsplanänderung.

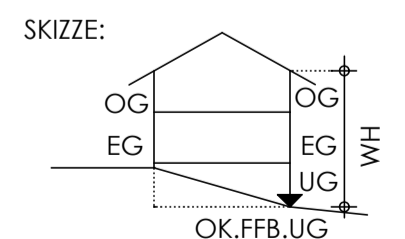
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB)**

3.2 **Maximal zulässige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO)**

z.B. **WH 7.55** Maximal zulässige Wandhöhe WH [m] als Höchstmaß, gemessen traufseitig von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB UG bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der OK Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird planteilbezogen festgesetzt.

Hinweis: Die OK.FFB.UG wird für das Planungsgebiet in m.ü. NN festgesetzt, siehe Ziff. B 1.0 Höhenlage der Gebäude.



4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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.

5.0 **Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.2 **Flächen für Garagen, Carports**

Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 **Flächen für Nebenanlagen**

Innerhalb der, mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen.

7.0 **Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**

Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst zu erhalten.

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

9.0 **Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

9.2 **Neupflanzung von Gehölzen**

Obstgehölze, zu pflanzen Mindestqualität von Obstgehölzen: H 2 xv STU 10-12

Auswahl an Obstgehölzen, die Verwendung von alten und bewährten Obstsorten wird allgemein empfohlen.  
 Heimische Obstgehölze, z. B.:  
 Malus domestica - Apfel (z.B. Gravensteiner, Berner Rosenapfel, Goldparmäne, Roter / Grüner Boskoop)  
 Prunus domestica - Birne (z.B. Clapps Liebling, Concorde)  
 Pyrus communis - Zwetschge (z.B. Hauszwetschge)

10.0 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dargestellt werden. Die Flächen befinden sich im Privateigentum und müssen mit einem Vertrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Reallast sichergestellt werden.

10.1 **Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Private Grünflächen mit extensiver Nutzung als Ausgleich für die geplanten Eingriff auf Flur Nr. 322/2 T.

Umstrukturierung der bestehenden Flächen zu einer strukturreichen, extensiv gepflegten Streuobst-Mähwiese.

Die Ausgleichsflächen sind vor Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze müssen gleichwertig ersetzt werden.

Verminderung der Bewirtschaftungsintensität / Pflege:

- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz.
- Maximal zweimalige Mahd der Wiesenflächen (empfohlene Termine: 1. Schnitt Mitte Juni, 2. Schnitt Sept./Okt.).
- Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zugelassen.

Pflanzung von Obstgehölzen / Pflege:

- Fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen, davon mindestens 50 % Apfelbäume, in einer Mindestqualität von H 2xv STU 8-10, Pflanzabstand ca. 8 - 10 m.
- Fachmännischer Erziehungschnitt in den ersten 5 - 7 Jahren nach Pflanzung.
- Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr.
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz.
- Ausfülle sind in Zahl und Qualität zu ersetzen.

Eine Beratung durch den Obst- und Gartenbauverein wird empfohlen.

11.0 **Flächen, belegt mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

11.1 **Gemeindlicher Schmutzwasserkanal**

Ein Sicherheitsbereich von beidseitig mindestens 2,0 m ist von Bebauung freizuhalten. Eine Beeinträchtigung des vorhandenen Kanals ist auszuschließen, Geländeabtragungen sind nicht zulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT Art. 81 BayBO**

1.0 **Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss OK.FFB.UG wird zur Einbindung in die vorhandene Topographie mit Höhenbezug über NN festgesetzt und liegt für das Planungsgebiet bei maximal 582,60 m ü. NN. Als Referenzhöhe ist die Höhenlage der geplanten privaten Anliegerschließung im Planteil der Bebauungsplanänderung hinweislich dargestellt.

2.0 **Baukörper**

z.B. 14,00 Die Maßangabe an nebenstehendem Planzeichen bezieht sich auf die maximal zulässige Breite bzw. Länge der baulichen Anlage innerhalb der Baugrenze. Soweit die Baugrenze ein höheres Maß zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

3.0 **Dachgestaltung**

3.1 Dachaufbauten sind für das Reihenmittelhaus zugelassen. Dacheinschnitte sind allgemein nicht zugelassen.

3.3 Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer zugelassen. Zulässige Dachneigung: DN 23 - 27°

Für Garagen können abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen werden.

**C HINWEISE**

Bestehende Grundstücksgrenze Vorgeschlagener Baukörper

z.B. 322/2 Flurnummer Bestehender Baubestand

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze Vorgeschlagene Erschließung

OK Schacht 585,43 m.ü.NN Höhenbezugspunkt [m ü. NN] der geplanten privaten Anliegerschließung entsprechend Straßenplanung.

**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 Mai 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung 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 Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

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

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....  
 (Siegel) .....  
 Bernhard Schweiger  
 Erster Bürgermeister

5.0 Ausgefertigt  
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....  
 (Siegel) .....  
 Bernhard Schweiger  
 Erster Bürgermeister

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

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....  
 (Siegel) .....  
 Bernhard Schweiger  
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 Ortsteil Kleinhöhenrain  
 Landkreis Rosenheim

**7. Änderung 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: Entwurf Sept. 2015  
 Planfass. f. Bekanntm. ....

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 500

Planung: .....  
 Werner Schmidt Mühlenstraße 20a Tel. 08034 - 9303  
 Architekt · Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax 08034 - 9305  
 Andrea Kaiser info@architekt-werner-schmidt.de  
 Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin  
 Planformat 750 / 450 BV 15790