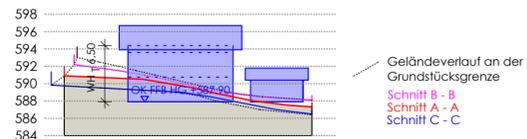
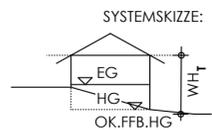


Systemschnitt M 1 : 500

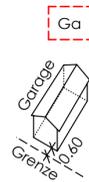


A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
 Die Festsetzungen sind für diese 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Schäfererweg" neu gefasst.

- 1.0 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg".
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 **(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. **[210]** 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.
- 3.2 Zulässige Wandhöhe WH**
 Die zulässige Wandhöhe WH [m] wird gemessen traufseitig von OK. FFB. Hanggeschoss (HG) bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der OK. Dachhaut.
 z.B. **WH_T 6,50** maximal zulässige Wandhöhe, Talseitig



- 4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- 4.1.1 Offene Bauweise Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 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 (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 8.7.2009.
 Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (Notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit mindestens 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 5.1 Flächen für Garagen, Carports**
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Flächen zulässig.
 Bei einseitiger Grenzbebauung entsprechend Plandarstellung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.



- 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, sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.
- 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
- 6.3** Geschnittene Hecken sind zulässig. Es dürfen aber nur heimische Laubholzarten verwendet werden. Nadelgehölze und Thujen sind nicht zulässig.
 Auswahl aus heimischen Heckengehölzen für freiwachsende und geschnittene Hecken, z.B.:

- | | | |
|------------------------|---|------------------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Buxus sempervirens | - | Gewöhnlicher Buchsbaum |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Fagus sylvatica | - | Rot-Buche |
| Forsythia x intermedia | - | Garten-Forsythie |
| Ligustrum vulgare | - | Gewöhnlicher Liguster |
| Syringa vulgaris | - | Wild-Flieder |

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT Art. 81 BayBO

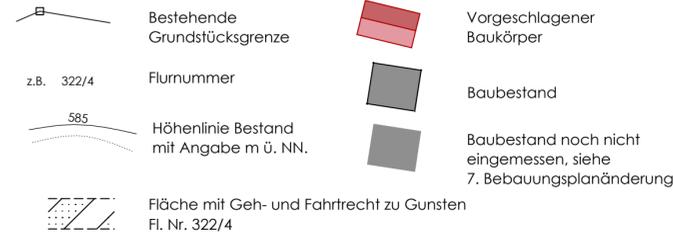
- 1.0 Höhenlage der Gebäude**
 Die Oberkante Fertigfußboden wird entsprechend Planeintrag mit Höhenbezug über NN festgesetzt.
 Es gilt:
 [OK.FFB.HG] 587,90 Hanggeschoss OK.FFB.HG +587,90 m ü.NN

Ausnahmen, z.B. aus entwässerungstechnischen Gründen, können zugelassen werden. Als Planungsspielraum sind Abweichungen von ± 0,30m zulässig. Garagen dürfen nicht über dem festgelegten OK.FFB.HG liegen.

- 2.0 Dachgestaltung**
 Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 24° auszuführen.
 Dächer sind mit Vordach auszuführen.
 Hauptgebäude: giebelseitiger Mindestdachüberstand: 60 cm (ohne Dachrinne)
 traufseitiger Mindestdachüberstand: 80 cm (ohne Dachrinne)
 Garagen: allseitiger Mindestdachüberstand: 60 cm (ohne Dachrinne)
 Giebelseitige Balkone müssen vom Vordach überdeckt sein.
 Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte 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 Geländeangepassung**
 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind möglichst naturnah dem Urgelände 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-Böschungsteine 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



Vermessung
 Die Höhenaufnahme des Plangebiets durch das Ing. Büro Neumaier, Hauptstraße 23, 83620 Feldkirchen-Westerham kann zu den üblichen Geschäftszeiten in der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

z. B. +586,44 Referenzpunkt Bestandshöhe mit Angabe m ü. NN.

Leitungstrassen
 Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Naturschutz
 Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schäfererweg" beschlossen.
 Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren 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 Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
 Feldkirchen-Westerham, den _____
 (Siegel) Bernhard Schweiger
 Erster Bürgermeister
- 5.0 Ausgefertigt
 Feldkirchen-Westerham, den _____
 (Siegel) Bernhard Schweiger
 Erster Bürgermeister
- 6.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
 Feldkirchen-Westerham, den _____
 (Siegel) Bernhard Schweiger
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
 Ortsteil Kleinhöhenrain
 Landkreis Rosenheim



8. 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: Entwurf Dezember 2016
 Planfassung zur Bekanntmachung Februar 2017

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 500

Planung: _____
 Planungsgruppe Strasser GmbH Mühlenstraße 20a Tel.: 08034 - 9303
 83098 Brannenburg Fax 08034 - 9305
 Zweigstelle: Sch/Va
 Architekturbüro Werner Schmidt info@architekt-werner-schmidt.de
 800/420 BV 16822