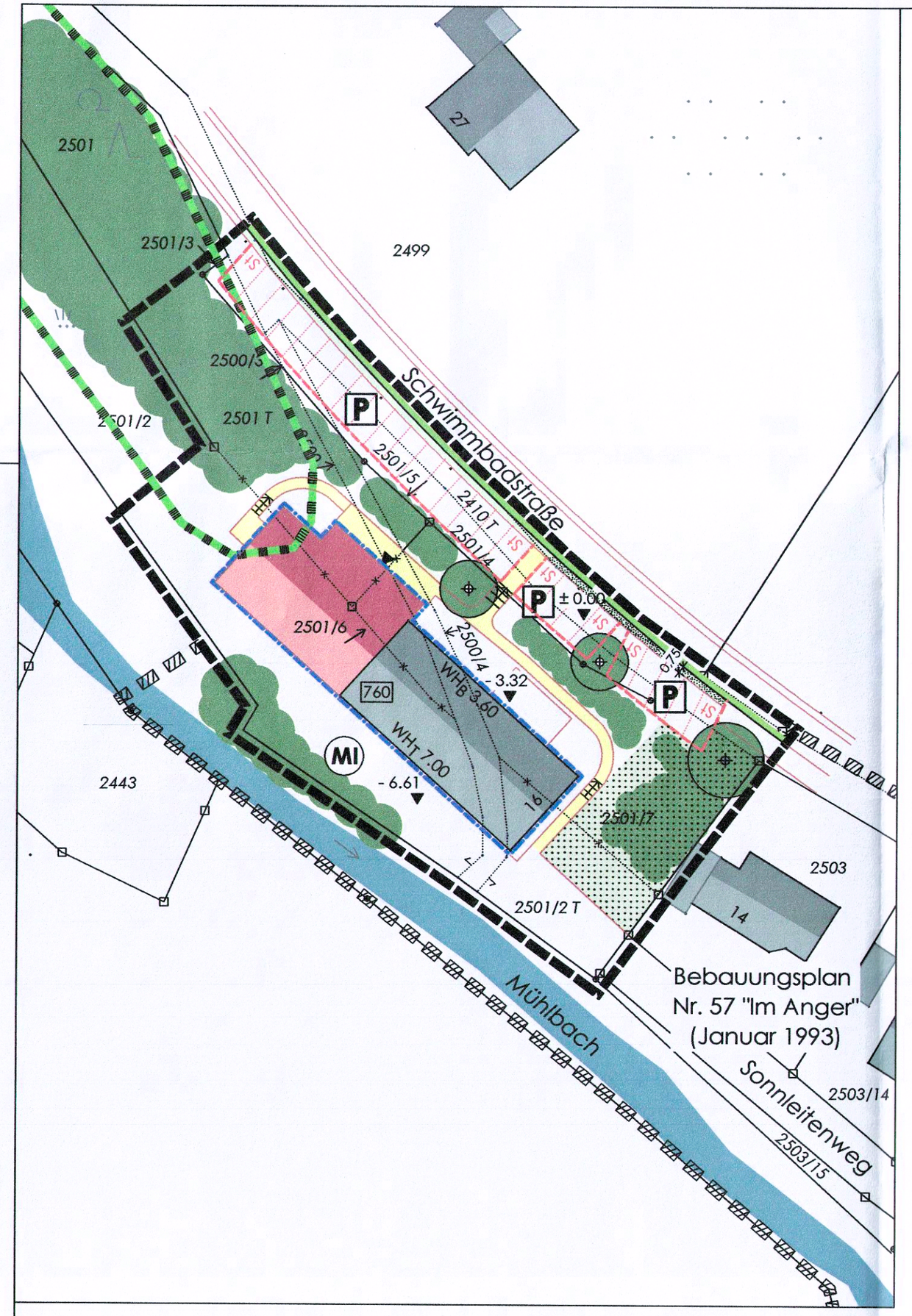


NORDEN

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen beschränken sich auf die, in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 "Im Anger "auch für diese Änderung.
Die Ziffernfolge ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.
Ergänzende Festsetzungen und Änderungen sind eingefügt und farblich markiert.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ..... Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Im Anger"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 "Im Anger" (rechtskräftig seit .....)

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt.
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1000
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):
Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 (MI) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Maß der baulichen Nutzug ist bestimmt durch die Angabe der
- maximal zulässigen Grundfläche GR
- maximal zulässige Wandhöhe WH

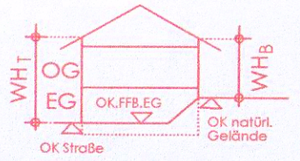
2.3 z.B. 760 Maximal zulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.
Die maximal zulässige Grundfläche GR darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 65 v. H. überschritten werden.

2.5 z.B. WH_T 7.00 Zulässige Wandhöhe WH [m] als Höchstmaß, gemessen traufseitig von der Oberkante OK Straße der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (talseitig) bzw. OK des natürlichen Geländes (hangseitig) bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der OK Dachhaut.

z.B. WH_B 3.60

WH_T maximal zulässige Wandhöhe Talseitig

WH_B maximal zulässige Wandhöhe Bergseitig



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

3.1 Baugrenzen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Geringfügige Anbauteile wie 3-seitig offene Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis max. 1.50m Tiefe an max. 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge bzw. -breite überschreiten.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.2 Bauweise Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend nebenstehendem Planzeichen zwingend vorgeschrieben. Es sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.

4. Freiflächen und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche oder Straßenbankett, Ausführung als Schotterrasen oder Trockenrasen

4.4 Extensiv genutzte Hangbereiche
Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Profiländerungen sind nicht zulässig.

4.5 Geschlossene, gemischte Strauch- und Feldgehölzstrukturen Bestand, z.T. bachuferbegleitend, zu erhalten

4.6 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grund Art. 7 i.V.m. Art. 81 BayBO, ergänzt durch die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und den Leitlinien zum "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu sichern.

4.7 Pflanzgebot für Baugrundstücke
Sofern keine Einzelfestsetzungen getroffen werden, sind je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

4.8 / 4.9 Pflanzgebot für Solitärgehölze - Hochstamm
Es sind heimische Laubgehölze der Wuchsklasse I (Großbäume) zu verwenden.
Mindestqualität: H 3 xv STU 18-20
Für straßenbegleitende Gehölzpflanzungen werden alternativ folgende Laubgehölzarten als Bepflanzung festgesetzt:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	- Spitz-Ahorn "Emerald Queen"
Corylus columa	- Baum-Hasel
Quercus robur	- Stiel-Eiche (nur als Solitär)
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

5. Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV), Anlage zu § 20.

5.2 Flächen für KFZ-Stellplätze

St St Flächen für Stellplätze
Eine Einfriedung von Stellplätzen ist nicht zulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.5 (P) Öffentlicher Parkplatz - Sportheim

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

7.1 Private Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Fläche für den ökologischen Ausgleich (i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB).

Anlegen eines naturnahen, gestuften Waldmantels mit vorgelagerter, extensiver Krautschicht.

Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Im Anger" dargestellt werden.

Die erforderlichen Flächen sind auf externem Gebiet, Flur Nr. 165 der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Gemarkung Höhenrain auszuführen (siehe Lageplan Externe Ausgleichsflächen sowie siehe Anhang 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der Begründung zur Änderung dieses Bebauungsplanes).
Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

B HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

z.B. 2503 Flurnummer

14 Gebäude Bestand

vorgeschlagene Bebauung

Umgrenzung Biotop Bestand

- 3.32 Höhenangabe Bestand
Bei den Werten handelt es sich um ca.-Angaben vorbehaltlich dem Vermessungsergebnis vor Ort.

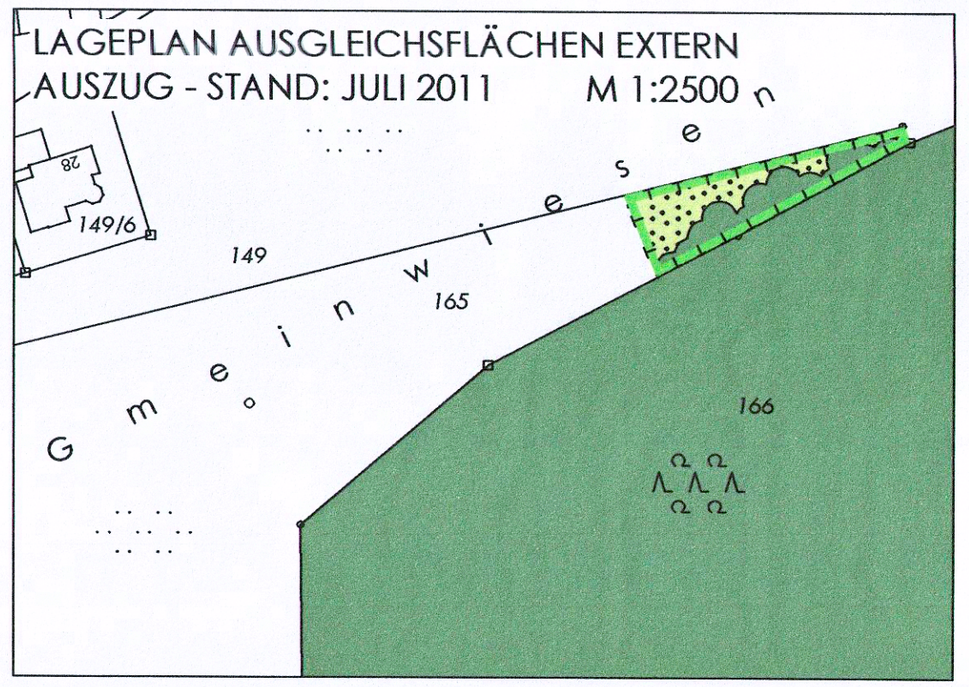
Waldflächen, Feldgehölze Bestand

Flächen für die Landwirtschaft

Erschließung mit Treppenanlage geplant

Bodendenkmale:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHEN EXTERN
AUSZUG - STAND: JULI 2011 M 1:2500



VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 17.12.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Am Anger" beschlossen.

2.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2011 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.8.2011 bis 5.9.2011 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.7.2011 beteiligt.

3.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat am 27.09.2011 diese Änderung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 28.10.2011 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit von Bebauungsplan und Begründung hingewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2011 ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen- Westerham , den 21.10.2011

Siegel

Schweiger
(Elster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM
Landkreis Rosenheim

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57
mit integrierter Grünordnung

"IM ANGER"

Ortsteil Westerham

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in Verbindung mit den Art. 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese vereinfachte Bebauungsplanänderung als

Satzung.

FASSUNG:	Entwurf	**Juli 2011**
	Planfassung zur Bekanntmachung	**Okt. 2011**

ZEICHNUNGSMASSTAB: **M 1 : 500**

PLANUNG:

Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner
Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Sch/Kai
Tel. 08034/ 9303
Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Planformat 800/400 BV 11664