Lageplan M 1 : 1.000

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text umfassen die, in der 1. Änderung des Bebauungsplanes verwendeten Planzeichen, Ergänzende Festsetzungen und Änderungen sind eingefügt und farblich markiert.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" in der Fassung vom Oktober 1997 auch für diese Änderung. Soweit zutreffend wurden diese zusammen mit der Ziffernfolge zum besseren Verständnis in diese Bebauungsplanänderung übernommen. Die Festsetzungen durch Text wurden in die Ziffernfolge übernommen.

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen nach § 172 Abs. 1 BauGB

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,6 BauGB)

ART DER NUTZUNG

2.1 **MD** Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO

Zulässig sind Nutzungsarten der Nrn. 1 bis 8 gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind
9. Tankstellen.

Die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sind nicht zugelassen.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die Ausnahmen Nr. 4 und 5 gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zugelassen.

2.2 +++++ Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

EINSCHRÄNKUNGEN IN VERBINDUNG MIT § 1 Abs. 4-9 BauNVO FÜR GEBÄUDETEILE BZW. GESCHOSSEBENEN

E 1 Im Erdgeschoß EG ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

E 2 Im Erdgeschoß EG ist nur eine Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder Gaststätte zulässig

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH
- der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten WE
- der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ
- der maximal zulässigen Grundfläche GR

2.3 z.B. WH 6,50 Maximal zulässige Wandhöhe (m) gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von OK.FF8.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut (siehe auch Ziff. 8 1).

5 WE Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung wird die Wohnnutzung je Wohngebäude, soweit im Planteil nicht einzeln festgesetzt, auf maximal 5 Wohneinheiten WE begrenzt.

2.4 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl stellt das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche zum Baugrundstück dar. Die zulässige Grundfläche stellt ein Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Im Dorfgebiet MD wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

Soweit die Baugrenzen ein höheres Maß zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

Die Ausnahmen Nr. 4 und 5 gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Für Neubauten von Garagen und sonstigen Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

Nebenanlagen Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

4.0 Gründordnung und Freiflächen

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit Angaben zur Flächengestaltung, Flächenbilanz, Materialien, Pflanzstandorte und -Arten sowie Geländeprofil mit Höhen.

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind zu gestalten und zu pflegen und sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung.

4.1 Öffentliche Grünfläche oder Straßenbankett, Stellplatzzeile Ausbildung in offenen, begrünenden Belägen wie z.B. Schotterrasen und Trockenrasen.

4.2 Öffentliche und private Grünflächen, Hausgärten und Obstwiesen Bestand, ortsbildprägend und mit öffentlicher Wirkung.

4.3 Private Grünfläche Nicht Überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Thujen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

4.4 PFLANZMASSNAHMEN UND BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die, als zu erhalten festgesetzten Solitärgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist auf Grund Art. 5 LV.m. Art 81, Abs. 2 BayBO, ergänzt durch die DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe September 1990 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsbau, Abschnitt 4; RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu sichern.

Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.

Dominierendes Solitär- Laubgehölz, Bestand

Laub- und Obstgehölze, Bestand

2.5 z.B. 180 Zulässige Grundfläche entspr. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe (m²) als Höchstmaß.

Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Soweit die maximal zulässige Grundfläche GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das absolute Maß der Überbaubaren Grundstücksfläche.

Die erhöhte, zulässige Grundfläche stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

Soweit die Baugrenzen ein höheres Maß zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

Entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in §19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Grenzen abgesehen werden.

Für Balkone als landschaftstypisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche bis zu max. 10% überschritten werden.

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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Liegen Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), vermaßt

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist max. an 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile z.B. Erker, Wintergärten dürfen in Verbindung mit Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

BAUWEISE

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

3.3 Nur Einzelhäuser zulässig

3.3. a Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.4 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.

3.5 Nebenanlagen Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

4.0 Gründordnung und Freiflächen

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit Angaben zur Flächengestaltung, Flächenbilanz, Materialien, Pflanzstandorte und -Arten sowie Geländeprofil mit Höhen.

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind zu gestalten und zu pflegen und sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung.

4.1 Öffentliche Grünfläche oder Straßenbankett, Stellplatzzeile Ausbildung in offenen, begrünenden Belägen wie z.B. Schotterrasen und Trockenrasen.

4.2 Öffentliche und private Grünflächen, Hausgärten und Obstwiesen Bestand, ortsbildprägend und mit öffentlicher Wirkung.

4.3 Private Grünfläche Nicht Überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Thujen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

4.4 PFLANZMASSNAHMEN UND BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die, als zu erhalten festgesetzten Solitärgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist auf Grund Art. 5 LV.m. Art 81, Abs. 2 BayBO, ergänzt durch die DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe September 1990 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsbau, Abschnitt 4; RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu sichern.

Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.

Dominierendes Solitär- Laubgehölz, Bestand

Laub- und Obstgehölze, Bestand

4.5 NEUPFLANZUNG VON GEHÖLZEN

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt.

Von der dargestellten Lage der Gehölze kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

Als Mindestpflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume ist allgemein je 150 m² freiliegende mindestens ein regionstypisches Laubgehölz zu pflanzen.

Die folgende Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen. Die Auswahl sollte sich über an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntfaubige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

Geschnittene Hecken und Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferen- und Thujenhecken) sind nicht zulässig.

4.6 Heimische Laubgehölze, zu pflanzen

Die Anzahl der Gehölze darf nicht unterschritten werden. Solitärgehölze sind mit einer Mindestqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen: (H 3xv mDB STU 18-20)

Auswahl an heimischen Laubgehölzen

Bäume 1. - 3. Ordnung, z.B.:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fagus silvatica	-	Rot-Buche
Juglans regia	-	Walnuss
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Sträucher, z.B.:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Hippophae rhamnoides	-	Gewöhnlicher Sanddorn
Ligustrum vilgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Gewöhnlicher Schneeball

Ausschließlich Obstbaumpflanzung zugelassen

Obstgehölze sind mit einer Mindestqualität als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu pflanzen: (H 3xv mDB STU 12-14)

Ortsrandeingrünung Ost, anzulegen als Streuobstreihe im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

5.0 Flächen für den ruhenden Verkehr Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Stellplatzstandort richtet sich nach der 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, Anlage zu § 20.

Abweichend sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen

Die Erforderniss von Garagen bestimmt sich nach Art. 55 BayBO im Rahmen des Baugenehmigungverfahrens.

5.1 Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen sind nur Carports zulässig.

Bei einseitiger Grenzbebauung entsprechend Plandarstellung von 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. 0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

5.2 Flächen für KFZ-Stellplätze

ST Flächen für Stellplätze, Lage variabel
Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig.
Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Der Fugenanteil bei Pflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen.

6.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6.2 F Öffentlicher Fußweg

6.3 Stellplatzzeile, Ausbildung nur in offenen, wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen zulässig.

6.4 Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung - Mehrzweckhalle - Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Flächenhafte Gestaltung entsprechend den Zielen der Dorferneuerung.

6.5 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

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

Generell gilt:
Die Befestigung von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen offene und wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Kies, Rasenfugenpflaster, Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Der Fugenanteil bei Pflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen.

6.6 Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung - Dorfplatz - Gehrecht und KFZ-Stellplätze zu Gunsten der Allgemeinheit. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Gestaltung entsprechend den Zielen der Dorferneuerung

6.7 Flächen mit Zweckbestimmung - Biergarten - Ausführung nur in offenen wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasel, wassergebundene Wegedecke.

6.8 Nicht eingefriedete Hausvorzone, begrünt KFZ-Stellplätze (z.B. Besucherparker) in offener und wasserdurchlässiger, bevorzugt begrünender, Ausführung zulässig. Garagen und Nebenanlagen, die I.S. von § 14 BauNVO Gebäude sind, sind nicht zulässig.

7.0 Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das resultierende Maß $R'_{w,res}$ setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollkästen, Dachflächen, Lüftungsanlagen etc.

Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Fenster, Massivwand etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden.

7.1 An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen **von Wohnungen** gemäß DIN 4109: 1989 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ = 35 dB aufweisen. Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind unzulässig.

7.2 An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen **von Wohnungen** gemäß DIN 4109: 1989 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ = 30 dB aufweisen.

7.3 An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster unzulässig (Grundrissorientierung).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

Die gestalterischen Festsetzungen werden für Neubauten und neubauähnliche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Baubestand darf dadurch nicht eingegriffen.

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

1. Baukörper

Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriß als bekantes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Traufläänge zu Firstbreite muss mindestens 1,3 : 1 betragen.

2. Höhenlage der Gebäude für Neubauten:

Die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FF8.EG darf max. 0,30 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.

Geländeveränderungen auf privaten Grundstücken:
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrasierung) sind nur geringen Umfangs bis zu einer Höhendifferenz von ±0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeveränderungen sind weitch zu modellieren.

3. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.

Zulässige Dachneigung im MD:
Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen: DN 22° - 25°
Gebäude bis zu 3 Vollgeschossen: DN 28° - 30°

Aus gestalterischen Gründen und durch Bindungen an den Baubestand sind in Bezug auf die folgenden Festsetzungen Ausnahmen möglich:

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhaus, Carport o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.
2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Korrespondierende Dachflächen, z.B. Garagen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind profilgleich und in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten sowie Zwerch- und Kreuzgiebel sind unzulässig.

Dachgauben Dacheinschnitte Zwerch- oder Kreuzgiebel

Die Dachdeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (bis max. 20 cm parallel (über) der Dachfläche zu installieren.

4. Fassadengestaltung

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind aus Gründen der Fernwirkung und des Ortsbildes nur im Erdgeschoss-Bereich unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig.
Werbeanlagen auf Masten und Dächern sind unzulässig. Grelle Farben, bewegliche Werbeanlagen und Leuchtreklamen in Wechselschaltung sind ebenfalls unzulässig.

FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER EIGENART VON GEBIETEN IN VERBINDUNG MIT § 172 BauGB

In dem, entsprechend Planzeichen ZIff. A 1.2 abgegrenzten Gebiet sind die nachfolgend aufgeführten Gebäude allein und im Zusammenhang bedeutend für das Ortsbild und die Ortsgeschichte.
Entsprechend § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Flur Nr.	Bauteil, Straße, Nr. / Wertung
1	Gasthof, Münchener Straße 1 / Hoher Situations- und Eigenwert am Dorfplatz; besonderer geschichtlicher und struktureller Stellenwert als Gasthof mit Tradition, Ursprung vor 1810.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten bzw. Staketen oder als Kopfbretzelzäune mit maximal zwei Rundhotz-Querstangen zulässig.

Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Durchlaufende Sockelmauern sind unzulässig.

C HINWEISE

z.B. 45a/170	Flurnummer		Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Bestehende Flurstücksgrenzen		Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Bestehende baulliche Haupt- und Nebenanlagen		Vorgeschlagener Baukörper
	Zum Abbruch vorgesehener Baukörper	D	Baudenkmal
E	Fußweg privat, vorgeschlagen interne Verbindung zur Anbindung / Vernetzung an öffentliches Fußwegenetz		Biergarten
	Mehrzweckhalle		Bestehende Gasdruckleitung mit Schutzstreife je 3 m, Lage angenähert
	Schule		Straßenbegleitgehölz Alleebaum, geplant
70 / 70	erforderliche Sichtdreiecke an den Zufahrten zur Kr RO 13: 5 / 70 m		Anbauliche Zone Kreisstraße (15 m)

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.

Regenwasserbehandlung Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung Über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" (AB MBl Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.
Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm
Informationen zur TRENGW können kostenlos unter https://www.verkeundung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf heruntergeladen werden.
Soweit oblge Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" Februar 2000 beachtet werden.

Nachweis zur Behandlung des Niederschl.-Wassers Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch Mulden- oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Regenwasservernutzung Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

landwirtschaftl. Nutzung Mit temporären, landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen ist zu rechnen.

Sichtdreiecke Innerhalb der, im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind Bebauungen, Bepflanzungen, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

Erdgas-Hochdruckleitung Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Erdgas-Hochdruckleitung E-7.1 (DN 200 PN 100) der Stadtwerke München.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss ein Schutzstreifen der Hochdruckleitung von beiderseits 3,0 m frei gehalten werden. Geplante Baumaßnahmen dürfen im Bereich der Leitungstrasse nur nach vorheriger Gritteur Einweisung in den Leitungsbestand durch die Ausgrabungskontrolle der Stadtwerke München SWM (Tel. 089 / 2361 - 2139) begonnen werden.

Gehölzpflanzungen Bei allen Pflanz- und Pflegemaßnahmen von Gehölzen wird eine Beratung durch den örtlichen Obst- und Gartenbauverein empfohlen.

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:
Quelle: Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der ... Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" beschlossen.

Die ... Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... wiederholt öffentlich ausgelegt.

6.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss Gemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortkern I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Feldkirchen- Westerham , den .....

Schweiger
(Erster Bürgermeister) ..... (Siegel)

7.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan vom ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen- Westerham , den .....

Schweiger
(Erster Bürgermeister) ..... (Siegel)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

6. ÄNDERUNG
des BEBAUUNGSPLANES NR. 60 mit integrierter Gründordnung

"VAGEN - ORTSKERN I"
Gemarkung Vagen

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

Satzung.

FASSUNG:	Städtebauliches Konzept / Vorentwurf	Juli 2011
	Entwurf	Oktober 2011
	Entwurf, Überarbeitet	Juni 2012
	Planfassung zur Bekanntmachung	.....

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1000

PLANUNG:

Werner Schmid