Lageplan M 1 : 1.000

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text umfassen die im Bebauungsplan "Vagen - Ortskern I" verwendeten Planzeichen. Ergänzende Festsetzungen und Änderungen sind eingefügt und farblich markiert.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vagen Ortskern I" in der Fassung vom Februar 1994 auch für diese Änderung. Soweit zutreffend wurden diese, zum besseren Verständnis, in die Bebauungsplanänderung übernommen. Festsetzungen durch Text wurden in die Ziffernfolge übernommen.

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

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.

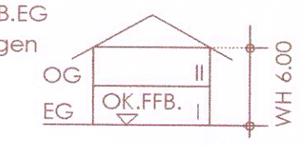
Nicht zulässig sind
9. Tankstellen.

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

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

2.3 z.B. WH 6.00 Maximal zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut (siehe auch Ziff. B 1).



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

2.4 5 WE Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Die Wohnnutzung je Wohngebäude wird, soweit im Planteil nicht einzeln festgesetzt, auf maximal 5 Wohneinheiten WE begrenzt.

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

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

Hinweis

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ 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.

Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar, abgesehen der zulässigen geringfügigen Überschreitungen nach Ziff. A 3.1 Baugrenze. Soweit die zulässige Grundflächenzahl GRZ ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die Grundfläche anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.

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.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.2 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.

3.3 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.

Umgrenzung Nebenanlage Bestand

4.0 Grünordnung und Freiflächen

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

Private Grünflächen sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung des Ortsteiles Vagen. Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und zu pflegen.

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt) einzureichen. In diesem sind Angaben zur Flächengestaltung, zur Flächenbilanz, zu Materialien, zu Pflanzstandorte und -arten sowie zum Geländeprofil mit Höhen zu treffen.

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

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 i.V.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

C HINWEISE

z.B. 174 Flurnummer

Bestehende Flurstücksgrenzen

Bestehende bauliche Haupt- und Nebenanlagen

Gebäude geplant

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.

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 Bay. Landesamts f. 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 11.7.13 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.5.13 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.4.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3.6.13 bis 3.7.13 beteiligt.

3.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.4.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3.6.13 bis 3.7.13 öffentlich ausgelegt.

4.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.8.13 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen- Westerham, den 13.8.2013

(Siegel)

Schweiger
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

7. ÄNDERUNG
des BEBAUUNGSPLANES NR. 60
mit integrierter Grünordnung

"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:	Vorentwurf	April	2013
	Entwurf	Mai	2013
	Planfassung zur Bekanntmachung	August	2013
ZEICHNUNGSMASSTAB:		M	1 : 1.000

PLANUNG:

Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Sch / Kai

Tel. 08034/ 9303
Fax. 08034/ 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Planformat 765/400

BV 13718