

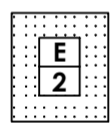
**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

Für die Festsetzungen dieser 8. Änderung des Bauabwuchsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" ist die Zifferfolge der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus der rechtskräftigen 6. Änderung des Bauabwuchsplanes (2012) übernommen. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen und nicht darstellungsrelevant, gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen 6. Änderung auch für diese 8. Änderung.

**1.0** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bauabwuchsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

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

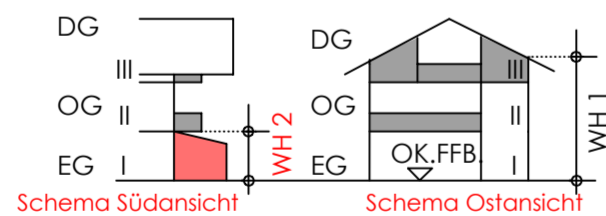


Im Erdgeschoß EG ist nur eine Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder Gaststätte zulässig

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**2.3** z.B. WH 6.50 Maximal zulässige Wandhöhe (m) WH1 gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhe WH2 des Wintergartens ist Unterkante Giebellauben.



**2.3.1** Abgrenzung unterschiedliche Wandhöhe

**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 Baugrenze stellt das absolute Maß der baulichen Hauptanlage dar. Soweit die zulässige Grundflächenzahl ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die Grundfläche anzurechnenden nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen.

Die maximal zulässige Grundfläche im MD1 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Im Einzelfall kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der bzgl. der GRZ festgelegten Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

**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)

**4.0 Grünordnung und Freiflächen**

**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 Thuja 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 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

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

**6.5** PRIVATE VERKEHRSFÄCHEN

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 Rosenfuge oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Der Fugenteil bei Pflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen.

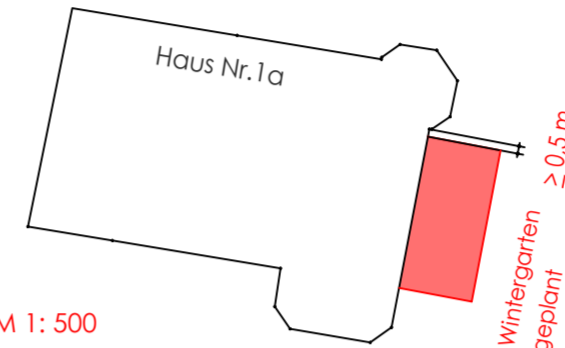


**6.7** Flächen mit Zweckbestimmung - Biergarten - Ausführung nur in offenen wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Riesel, wassergebundene Wegedecke.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**

**1.** Baukörper

Die für die Originalität der Fassade, Haus Nr. 1a, signifikanten Bauteile dürfen durch den Wintergartenanbau nicht überbaut werden. Die Wandhöhe des Wintergartens ist auf Unterkante Balkonkonstruktion begrenzt. Das entspricht ca. 3,00 m ab OK.FFB.EG. Auf die Festsetzung zur Wandhöhe (WH 2) unter Ziffer A 2.3 wird verwiesen. Zum Erker ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, siehe Grundriss-schema.



Grundriss M 1: 500

Der Wintergarten ist in einer transparenten und filigranen Rahmenkonstruktion zu errichten. Die Hüllflächen sind ausnahmslos zu verglasen. Markisen als Sonnenschutz sind nur einfarbig (uni) ohne Muster oder Streifen in zurückhaltenden Farbtönen zulässig. Sie dürfen das Erscheinungsbild der Fassade nicht dominieren.

**3.** Dachgestaltung

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhaus, Carport o.ä. sind Pultdächer zulässig.

**C HINWEISE**

z.B. 1/6

Flurnummer



Bestehende Flurstücksgrenzen



Bestehende bauliche Haupt- und Nebenanlagen



Geplanter Baukörper



Biergarten



Erdgashochdruckleitung mit Kondensatsammler Schutzstreifen beidseitig 2,5m von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung freizuhalten

2,50

2,50

**Verfahrensvermerke**

**1.0** Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 07.06.2016 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" beschlossen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2016 bekannt gemacht.

**2.0** Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom August 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2016 bis 21.10.2016 beteiligt.

**3.0** Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom August 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2016 bis 21.10.2016 öffentlich ausgelegt.

**4.0** Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.11.2016 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom August 2016 als Sitzung beschlossen.

Feldkirchen- Westerham, den 15.11.2016

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

**5.0** Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 23.11.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen- Westerham, den 18.11.2016

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

**GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM**  
 Landkreis Rosenheim

**8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen-Ortskern I"**



Ortsteil Vagen

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 August 2016  
 Planfass. f. Bekanntmachung 08. Nov. 2016

Zeichnungsmaßstab: M 1:1000

Planung:

Planungsgruppe Strasser GmbH Mühlensstraße 20a Tel.: 08034 - 9303  
 83098 Brannenburg Fax 08034 - 9305  
 Sch/Va

Zweigstelle: Architekturbüro Werner Schmidt info@architekt-werner-schmidt.de

765/450 BV 16807

Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lageplangenaueigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1000 Stand Mai 2015; Daten des Bayer. Landesamts für © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.