

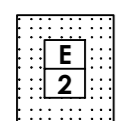
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Vorbemerkung:
 Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" betrifft die Änderung der überbaubaren Grundfläche im Plan, die in diesem Zusammenhang zutreffenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (B 1. Baukörper) und die Festsetzungen zum Biergarten (A 6.7).
 Soweit von dieser Änderung textliche Festsetzungen betroffen sind, sind diese farblich hervorgehoben.
 Im Übrigen werden die Festsetzungen der 8. Änderung in diese 9. Änderung übernommen.

1.0 ■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

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

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

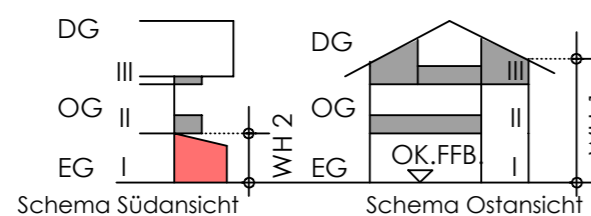


Im Erdgeschoß EG ist nur eine Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder Gaststätte zulässig.

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 Giebellaupe.



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 ■■■■ Von Bebauung freizuhalten Fläche
 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 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 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 Fugenteil bei Pflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen.

6.7 ■■■■ Flächen mit Zweckbestimmung - Biergarten -

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

1. Baukörper
 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.

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

2.50 2.50 Erdgashochdruckleitung mit Kondensatsammler Schutzstreifen beidseitig 2,5m von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung freizuhalten

Planungsgrundlagen
 Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lageplangenaueigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen. Für den Bebauungsplan ist die Bauordnungsverordnung (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.

Verfahrensvermerke

1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 10.10.2017 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" beschlossen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis wiederholt beteiligt.

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

6.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen- Westerham, den

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister) (Siegel)

7.0 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

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister) (Siegel)

GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM
 Landkreis Rosenheim

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen-Ortskern I"

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen-Ortskern" ersetzt die 8. Änderung des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit November 2016.

Ortsteil Vagen

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Art. 4, 5, 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

Fassung: Vorentwurf Dezember 2017
 Planfassung wiederh. Auslegung März 2018
 Planfassung zur Bekanntmachung Juni 2018

Zeichnungsmaßstab: M 1:1000

Planung:

plg | Planungsgruppe Strasser Mühlenstraße 20a Tel.: 08034 - 9099590
 83098 Brannenburg Fax: 08034 - 90995929
 Sch/SL info@architekt-werner-schmidt.de

765/450

BV 17187