



Maßnahme:
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000

Fassung nach der 2. Änderung

Präambel:
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 als Satzung

Die Festsetzungen durch Planzeichen, Text und bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der ursprünglichen Fassung vom, der 1. Änderung vom und 2. Änderung vom bleiben bestehen und werden für die 3. Änderung in folgenden Punkten festgesetzt:

Festsetzungen durch Planzeichen:
Zeichenerklärung

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 3. Änderung

Geänderte bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
Pkt. 3.2 Dachgestaltung:
Dachgauben, Dacheinschnitte (Dachterrassen) und sonstige Dachaufbauten (Ziffn. 1, 2, 3 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach" sind unzulässig.
Zwerch- und Quergiebel (Risalit) entspr. Ziff 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach" sind zugelassen und zwar, Quergiebel nur einseitig, Zwerchiegel beidseitig, bzw. je ein Quergiebel und ein Zwerchiegel je Gebäude.
Die überbaute Fläche der Quergiebel wird auf die zulässige Grundfläche, bzw. Grundflächenzahl angerechnet. Durch Quergiebel darf die max. zulässige GRZ nicht überschritten werden.
Die zulässige Giebelbreite wird für Einzelhäuser, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes, höchstens 5,00 m, begrenzt. Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzt, vor die Hauptfassade bis max. 1,50 m vortretende Gebäudeteile. Sie dürfen die Baugrenze überschreiten.
Für Doppel- und Reihenhäuser wird die zulässige Giebelbreite, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Sollte sich bei der Berechnung der zulässigen Giebelbreite ein Wert < 2,50 m ergeben, so würde eine Giebelbreite von 3,00 m zugelassen. Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzt, vor die Hauptfassade bis max. 1,50 m vortretende Gebäudeteile. Sie dürfen die Baugrenze überschreiten.
Die Dachneigung des Giebels darf allgemein um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.
An der Fassadenseite von Quergiebeln dürfen sich keine weiteren Vorbauten befinden (Wintergärten, Erker o.ä.), Balkone sind zulässig. Zwerch- und Quergiebel sind mittig anzuordnen. Die notwendigen Abstandsflächen sind gemäß gemeindlicher Abstandsflächenverordnung einzuhalten.

- Skizze: **Bezeichnungen am Dach**
- 1 Satteldach- / Giebelgaube
 - 2 Dreiecksgaube
 - 3 Schieppgaube
 - 4 Zwerchiegel / -haus / Lukarne / Standgaube
 - 5 Dacheinschnitt
 - 6 Quergiebel (Risalit)

Hinweise:
Eisenbahnbundesamt/DB-Immobilien:
Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarten Bebauungen führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind hinzunehmen und entsprechende Schutzmaßnahmen werden weder von der Gemeinde noch von der DB übernommen oder bezuschusst.

- Verfahrensvermerke**
1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom **03.08.21** die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Schierbachweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 3. Änderung wurde am **11.08.21** ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Schierbachweg“ in der Fassung vom **10.08.21** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.08.21** bis **21.08.21** beteiligt.
 3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Schierbachweg“ in der Fassung vom **10.08.21** wurde mit der Begründung gemäß Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.08.21** bis **21.08.21** öffentlich ausgelegt.

Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom **05.10.21** den Bebauungsplan gemäß Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **04.10.21** Satzungsbeschluss.
Feldkirchen-Westerham, den **06.10.21**
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

gefertigt
Feldkirchen-Westerham, den **10.10.21**
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Feldkirchen-Westerham, den **13.10.21**
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Feldkirchen-Westerham, den **13.10.21**
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 93 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "SCHIERBACHWEG" 3. ÄNDERUNG

TRÄGER: GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
OLLINGER STR. 10
83620 FELDKIRCHEN-WESTERHAM

PLANUNG: KROGOLL ARCHITEKTEN
GERHARD KROGOLL DIPL.ING.UNIV.
PHILIPP KROGOLL DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
TELEFON: 08026/7527
FAX: 08026/7771
E-MAIL: architekt@krogoll.de

Schliersee, 10. 10. 2021