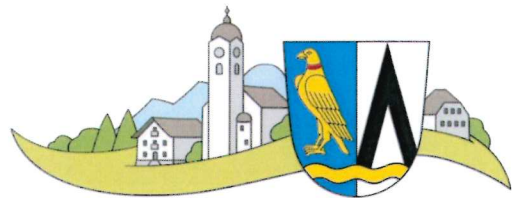


GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM



## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Weidach West"

DER LAGEPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN  
FLURKARTE GEMARKUNG VAGEN  
IM MASSSTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

|       |           |  |  |
|-------|-----------|--|--|
| STAND | JUNI 2021 |  |  |
|-------|-----------|--|--|

## **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Weidach West" gem. § 13 a BauGB Textliche Hinweise und Verfahrensvermerke**

### Präambel:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 1 Abs. 8 sowie § 10, § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

### **SATZUNG.**

Die 4. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weidach West“. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 4. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise durch Text
- D Verfahrensvermerke

### **Grundlagen**

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Rosenheim vom 09.06.2021

**Fassung vom: 21.06.2021**

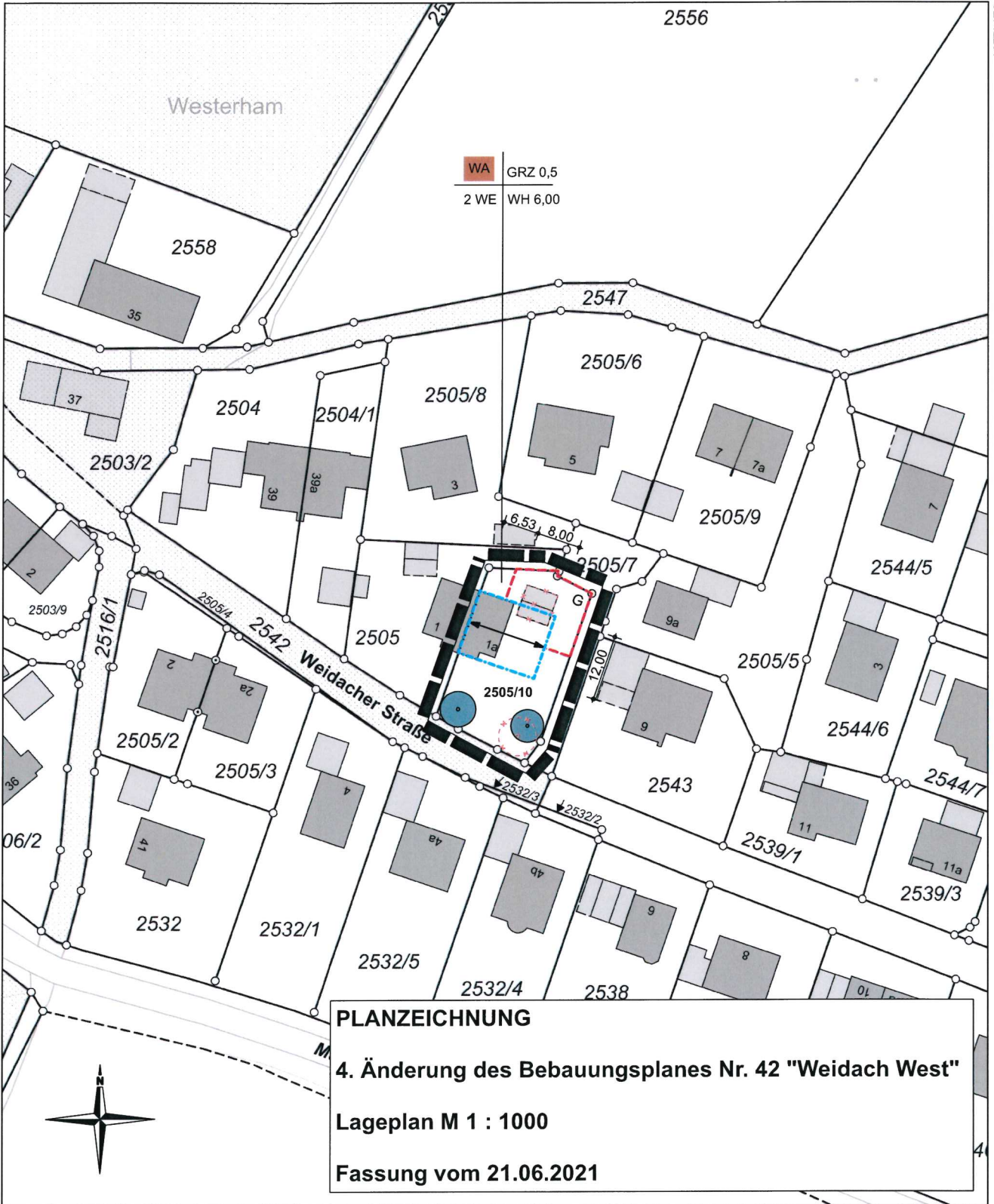
Planverfasser: **Architekturbüro Limmer**  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer  
Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley  
Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669  
[mail@architekt-limmer.de](mailto:mail@architekt-limmer.de)

# A Festsetzungen durch Planzeichen

Flurstück: 2505/10  
 Gemarkung: Vagen

Gemeinde: Feldkirchen-Westerham  
 Landkreis: Rosenheim  
 Bezirk: Oberbayern

5308542

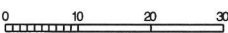


**PLANZEICHNUNG**  
**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Weidach West"**  
 Lageplan M 1 : 1000  
 Fassung vom 21.06.2021



5308322

Maßstab 1:1000











Meter

32712051

3271231

4

## ZEICHENERKLÄRUNG

|   |  |
|---|--|
|    | Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Weidach West"              |
|    | Allgemeines Wohngebiet   |
| GRZ 0,5   | Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,5  |
|    | Baugrenzen   |
|    | Firstrichtung zwingend   |
| SD  | Satteldach, Dachneigung 18° - 23°  |
| F = 8,5 m   | Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Rohkellerdecke bis Oberkante First |
|    | Umgrenzung von Flächen für Garagen   |
|    | heimischer Obstbaum zu pflanzen<br>Mindestqualität: H 3xv mB STU 14-16 cm              |
|   | heimischer Laub- / Obstbaum Bestand zu erhalten,<br>Lage angenähert                    |
|  | zu fällender Baum  |

## HINWEISE

|   |                               |
|---|-------------------------------|
|  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| <b>1890/12</b>  | Bestehende Flurnummern        |
|  | Maßzahl in Metern             |
|  | Bestehendes Gebäude           |

## **B Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der gesamte Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weidach West“ wird im Sinne des § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 3 BAuNVO:

1. Wohngebäude

#### **1.2 Nicht zulässig sind gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO:**

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Angabe:

- Der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ und
- Der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Die Festsetzung der GRZ sowie die Festsetzung der Wandhöhe, ersetzen die bisherige Festsetzung der max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ).

#### **2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ**

Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit höchstens 0,5 festgesetzt.

#### **2.2 Zulässige Wandhöhe WH**

Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,0 m festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe (m) gemäß § 18 BauNVO, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Anbauten sind in ihrer Höhenentwicklung first- und traufgleich anzuschließen.

#### **2.3 Maximal zulässige Firsthöhe wird mit 8,5 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Rohkellerdecke bis Oberkante First.**

#### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

OK.FFB im EG max. 0,40 m über natürlichem Gelände

#### **2.5 Wohneinheiten**

Es sind max. 2 WE zulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Satz 2 BauNVO zulässig, sowie es sich um untergeordnete Bauteile handelt.

Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge bis 2/3 der Gebäudefront beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.

Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Erdgeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten) sind bis zu 1/3 der Außenwandlänge des Gebäudes und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **3.2 Für die Abstandsflächen gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO.**

#### **3.3 Quergiebel sind mittig an der Doppelhaushälfte, mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude und bis zu einer Breite von 4,50 m zulässig.**

### **4. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr:**

Garagen, Carports, Stellplätze

#### **4.1 Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig. Vor den Garagen ist ein Straßenabstand von mind. 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Garagen und Carports dürfen eine max. Wandhöhe (gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberseite Dachhaut) von 3,0 m und eine Nutzfläche von 50 qm nicht überschreiten.

Garagen und Carports sind mit Satteldach in gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.

#### **4.2 Stellplätze**

Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

#### **4.3 Die anzulegenden Zuwege, Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind nur aus wasserdurchlässigen Decken und Belägen zulässig.**

#### **4.4 Anzahl der Stellplätze**

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

### **5.1 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO nachzuweisen.

### **5.2 Aneinander gebaute Gebäude**

Aneinander gebaute Gebäudeteile, Doppelhaushälften, Garagen und Nebengebäude sind profilgleich auszubilden.

### **5.3 Dächer**

Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 18-23 Grad zugelassen. Anbauten sind mit gleicher Dachneigung wie der Bestand zu errichten.

Für untergeordnete Anbauten und Gebäude wie z. B. Wintergärten, Garagen o. ä. sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 18 und 23 Grad zulässig. Für Flachdächer ist eine Dachneigung bis 5 Grad zulässig.

Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Dacheindeckung: mit Dachziegeln bei Dächern mit mehr als 5 Grad Neigung.

## **6. Festsetzungen zur Grünordnung**

### **6.1 Baumpflanzungen**

Standorte für Baumpflanzungen werden für das Grundstück entsprechend Planeintrag festgesetzt. Vor der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

### **6.2 Gehölzpflanzungen**

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Bäumen herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

## **C Hinweise durch Text:**

### **Rodungsarbeiten:**

Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

### **Allgemein zulässig sind:**

- Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gartengeräteschuppen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **Ökologisches Bauen:**

Passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) sowie Regenwassernutzung werden empfohlen.

**Landwirtschaft:**

Die Eigentümer und Nutzer des Grundstücks haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden. Hierzu zählen insbesondere auch Gerüche und das Läuten von Kuhglocken.

**Bodendenkmäler:**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.

**Entwässerungspläne:**

Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vierfach vorzulegen.

Der Bauherr hat eigenverantwortlich vor Planung bzw. Baubeginn alle Spartenpläne eigenverantwortlich bei den jeweiligen Spartenträgern (Wasser, Kanal, Strom, Kabel, Internet...) einzuholen und zu beachten. Vorhandene Sparten dürfen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

**Leitungen und Kanäle:**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

**DIN- und sonstige Vorschriften:**

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.



**D    Verfahrensvermerke:**

1.0    Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 10.11.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weidach West“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0    Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Juli 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2021 bis 10.08.2021 beteiligt.

3.0    Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Juli 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2021 bis 10.08.2021 öffentlich ausgelegt und ergänzend auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.


4.0    Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.09.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weidach West“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen.

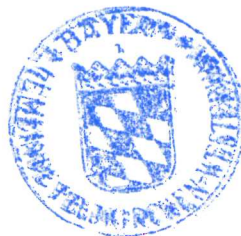
Feldkirchen-Westerham, den 22.09.2021

  
Hans Schaberl  
1.Bürgermeister



5.0    Ausgefertigt  
Feldkirchen, Westerham, den 27.09.2021

  
Hans Schaberl  
1.Bürgermeister



- 6.0 Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weidach West“ wurde am 29.09.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Bas. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den 29.09.2021

  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister



Planung:



Architekturbüro Limmer

Emmeran Limmer | Dipl.-Ing. FH Architekt

Holzkirchner Str. 17 | 83628 Valley  
Tel. 08024 7790 | Mobil 0151 46731546  
Fax 08024 91569 | mail@architekt-limmer.de  
www.architekt-limmer.de

Valley, den 24.09.2021

Limmer Emmeran