



**BEBAUUNGSPLAN NR. 14 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
"STEININGER WIESE"  
5. 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: architek@krogoll.de

Schliersee, 10. 10. 2021

- Bestehende Leitungstrassen/Telekom:  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FSGV, 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.  
- Gefahren durch Wasser:  
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher allgemein bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebsicher auszuführen.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 „Steininger Wiese“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 5. Änderung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 „Steininger Wiese“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 „Steininger Wiese“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 „Steininger Wiese“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den .....

Siegel

.....  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Feldkirchen-Westerham, den .....

Siegel

.....  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 „Steininger Wiese“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den .....

Siegel

.....  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

- FD/SD zulässiges Flachdach/Satteldach bei Garagen
- WH = 6,80 max. zulässige Wandhöhe in Meter.  
Die Wandhöhe WH wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante im Mittel bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze und Garagen/Carports
- ←→ vorgeschriebene Firstrichtung
- SD Satteldach, Dachneigung 18° - 26°
- II Anzahl max. zulässiger Vollgeschoße

**Zusätzliche Festsetzungen durch Text:**

Art der baulichen Nutzung:  
Für die Änderungsbereiche A und B wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind nur Wohngebäude nach § 4 Abs.2 Nr. 1 BauNVO. Die nach § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Räume für Freie Berufe sind nach § 13 BauNVO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:  
Für die Berechnung der Grundflächen gilt die BauNVO von 1990. Das maximale Maß der überbaubaren Grundfläche durch Hauptgebäude im Änderungsbereich A und B wird durch die Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen, Balkone(auch länger als 1/3 der Gebäudefront, mit einer Auskragung bis 1,35 m), Erker(untergeordnet), Dachüberstände, Vordächer werden nicht zur Grundfläche der Hauptanlage gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten. Die gültigen Abstandsregelungen sind einzuhalten.

Die Gesamt GRZ(II) darf 0,54 nicht überschreiten. Zur Berechnung der GRZ ist die Grundstücksfläche maßgeblich.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt im Änderungsbereich A und B maximal 6,80 m. Die Wandhöhe WH wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante im Mittel bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Die Festsetzungen durch Text im ursprünglichen Bebauungsplan unter Gestaltungs festsetzungen Nr. 10. a-c,e, i-o, r-t, v haben für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 keine Gültigkeit.

Sind sonstige Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan im Widerspruch zu der 5. Änderung, so gelten die Festsetzungen der 5. Änderung.

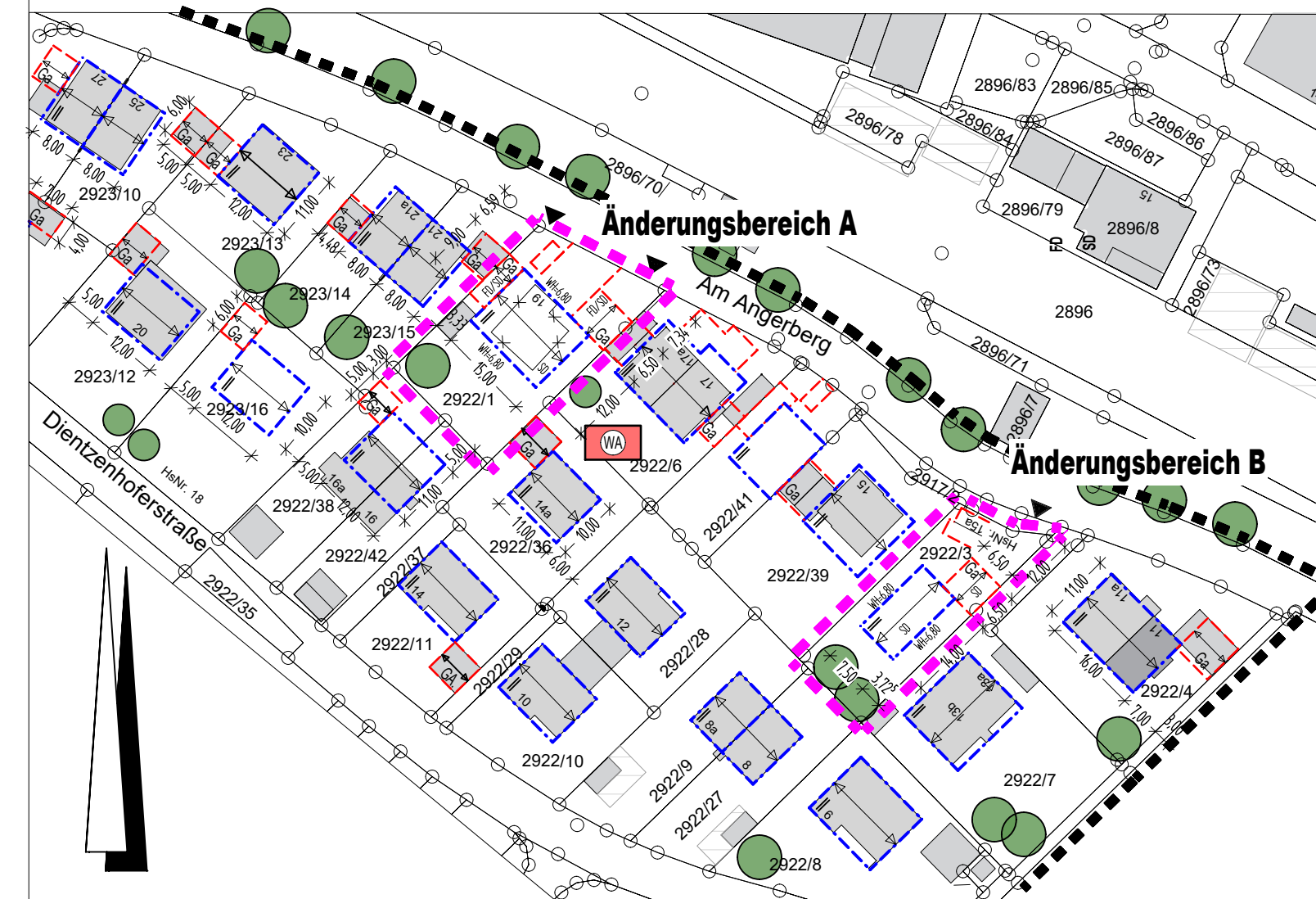
Dachgestaltung Garagen:  
An best. Grenzgaragen mit Satteldach darf nur profilgleich angebaut werden, oder als Flachdach. Satteldächer müssen einen Dachüberstand von mind. 0,60 m aufweisen.

**Hinweise:**

- Räume für Freie Berufe sind nach § 13 BauNVO zulässig.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- Bodendenkmäler:  
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**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 5.Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 als Satzung)



**ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000**

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

Die Festsetzungen durch Planzeichen, Text und bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der ursprünglichen Fassung vom ..... und der 1. Änderung bis 4.Änderung bleiben bestehen und werden für die 5. Änderung in folgenden Punkten ergänzt:

**Zusätzliche Festsetzungen durch Planzeichen**  
Zeichenerklärung

- ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.14
- ■ ■ ■ Geltungsbereich der 5. Änderung
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO