Festsetzungen

01. Maß der baulichen Nutzung

GR 125	Grundfläche nach §19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 125 m2 Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 45 m2/ Wohngebäude zulässig. Hinweise: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschoßen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentreppen, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen. Eine Doppelanrechnung von sich überlagernden, anrechenbaren Grundflächen ist unzulässig.
Grundflächenzahl §19(4)	Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier 0,60 Hinweise: Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
II	Anzahl der Vollgeschoße, z.B. 2 Vollgeschoße
GH 4,25	Gebäudehöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 4,25 m Die Gebäudehöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
541,50 NN	Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 541,50 NN Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig bei Erweiterungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländeveränderungen minimiert werden. Gebäude (auch ins Gelände eingeschnittene Gebäude), sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

02. Baugrenzen, Bauweise

	Baugrenze Die Baugrenzen dürfen für Terrassen (ohne und mit Überdachung) überschritten werden. Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 3,0 m begrenzt.
o	offene Bauweise
Abstandsflächen	Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Können die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bei Neubauten, Umbauten und Aufstockungen nicht gänzlich am eigenen Grundstück untergebracht werden, müssen diese über rechtsverbindliche Abstandsflächenübernahme am betroffenen Nachbargrundstück nachgewiesen werden.

03. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

	Umgrenzung für Garagen und Nebenanlagen
uGA/ N	hangintegrierte Garage und Nebenanlage
Garagen	Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Stellplätze	Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Nebenanlagen	Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Gartenhäuschen sind davon abweichend bis zu einer Grundfläche von 10 m2 pro Wohnhaus auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Nebenanlagen zulässig.

04. Sonstige Festsetzungen

	Grenze des Änderungsbereiches
	Abgrenzung Änderungsteil (Ä) / Einbeziehungsteil (E) innerhalb des Geltungsbereiches der Änderungsplanung
Weitere Festsetzungen	Im Änderungsbereich werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße" der Urfassung von 2004 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt. Alle anderen Festsetzungen/ Grünordnungsmaßnahmen/ Örtlichen Bauvorschriften/ Hinweise des Urbebauungsplanes gelten weiterhin. Diese werden Teil der Änderungssatzung.

05. Aufgehobene Festsetzungen des Urbebauungsplanes im Änderungsbereich

	südliche Abgrenzungslinie Geltungsbereich
	„dominante großkronige Laubbäume zu erhalten"

Grünordnung

	zu erhaltender Einzelbaum
	zu pflanzender Laubbaum oder Obstbaum - Pflanzregel: Standort ortsgebunden gem. Plandarstellung - Mindestanforderung Laubbaum: III. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 12- 14 cm, Kronendurchmesser 100-125 cm, Endhöhe 6- 10 m - Mindestanforderung Obstbaum: Hochstamm, Stammhöhe ≥ 180 cm, veredelt auf starkwachsender Unterlage oder Säming
	zu pflanzende Sträucher - Pflanzregel: Pflanzung 1-reihig in unregelmäßigen Pflanzabständen, Pflanzabstand maximal 3 m - Mindestanforderung Sträucher Höhe 100-125 cm - Artenliste Sträucher: Cornus sanguinea — Hartriegel Corylus avellana — Hasel Euonymus europaea — Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare — Liguster Lonicera xylosteum — Heckenkirsche Prunus spinosa — Schlehe Sambucus nigra — Schwarzer Holunder Viburnum lantana — Wolliger Schneeball Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball Rosa canina — Hundsrose Rosa rubiginosa — Weinrose
Hausgärten	In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume zu pflanzen. - Pflanzregel: 1 Baum pro angefangene 300 m2 Grundstücksfläche Bestandsbäume und Bäume aufgrund anderer Begrünungsanforderungen werden auf die Pflanzregel von Hausgärten angerechnet.
Dachbegrünung	Flachdächer von unterirdischen Gebäudeteilen außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mind. 40 cm hoch sein.
Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege	Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.
Ersatzmaßnahmen	Gefällte Bäume (altersbedingt, baubedingt) sind durch Neupflanzungen auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Ersatzpflanzungen von Laubgehölzen müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm aufweisen. Bei Ersatzpflanzungen von Obstgehölzen sollte bei Nachpflanzungen am gleichen Standort die Obstsorte gewechselt werden oder bei Nachpflanzungen der gleichen Obstsorte ein neuer Standort gewählt werden.
Pflanzzeit	Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform	zulässig sind Satteldächer, begrünte Pult- und Flachdächer
Dachneigung	Satteldächer, Pultdächer 18°-25° Flachdächer < 5°
Dachdeckung	naturrote Dachziegel, Dachsteine, Faserbeton- Wellplatten. Flachdächer sind zu begrünen. Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Erker sind auch Überdachungen in Metall oder Glas zulässig.
Geländeveränderungen/ Stützmauern	Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bei den Außenanlagen (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von -/+ 100 cm gegenüber dem natürlichen bzw. vorhandenem Gelände zulässig. Davon abweichende Geländeveränderungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischerer Geländeverlauf erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Notwendigkeit ist nachzuweisen. Die Geländeprofilierung ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan anhand von Profilschnitten oder in dreidimensionaler Weise darzustellen.
Aufgehobene Vorschrift Gebäudegrundriss	„Hauptgebäude sind im Grundriss als Rechteck auszuführen"
Oberflächenwasser/ Nachbarschutz	Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
Entwässerungspläne	Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren in 4-facher Ausfertigung vorzulegen.
Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle"	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstige unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden
	Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern
	Nordpfeil

Hinweise

	Geltungsbereich Urbebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße" von 2004
112	bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer
	bestehendes Gebäude mit Hausnummer
	geplantes Gebäude
	abzubrechendes Gebäude
	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern
110 kV	bestehende 110 KV Freileitung „Kolbermoor- Vagen" des Bayernwerks, mit Schutzzone, hier 2 x 25,0 m. Bei Hochbauprojekten, Kranaufstellungen, Bepflanzungen in der Schutzzone sind Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Die Mindestabstände sind mit der Serviceabteilung des Bayernwerks vorab zu klären. Pläne für Bau- und Pflanzvorhaben sind vor Baubeginn dem Bayernwerk vorzulegen und genehmigen zu lassen.
	bestehende Gehölze
	zu rodende Gehölze
Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen	Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden. Hierzu gehören insbesondere auch Gerüche und das Läuten von Kuhglocken.
Bodendenkmäler	Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.
Niederschlagswasser	Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen oder aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
Starkregen/ Überflutungen	Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung abzuschließen.

Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses-

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.
Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB in Verbindung mit §13 b BauG durchgeführt.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. §2(1) BauGB — am 11.05.2021

öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB — vom bis 23.09. - 26.10.21

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB — vom bis 23.09. - 26.10.21

erneute öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB — vom bis 02.12.21 - 16.12.21

erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB — vom bis 02.12.21 - 16.12.21

Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB — am 11.01.2022

Feldkirchen, den 13.01.2022

(Siegel)

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

ausgefertigt

Feldkirchen, den 24.01.2022

(Siegel)

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung

Feldkirchen, den 26.01.2022

(Siegel)

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße" in der Urfassung von 2004 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham auf.
Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hans und Christine Schuler _____

Antragsteller

Hans und Christine Schuler
Goldbachstr. 8
83620 Feldkirchen

Dipl. Ing. Franz Fuchs _____

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereiinsel 3A
83059 Kolbermoor

Gem. Feldkirchen-Westerham

Bpl. Nr. 80 „Fichtenstraße"
11. Änderung

Bereich Fl. Nr. 112
Gem. Vagen

Planfertigung

des Entwurfs vom 06.09.2021
in der Fassung vom 11.01.2022

Maßstab 1:1000
0,43 m2
F&F