



**BEBAUUNGSPLAN NR. 37 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"OBERES MÜLLERLAND"
2. ÄNDERUNG**

Entwurf



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

GELTUNGSBEREICHSPAN DER 2. ÄNDERUNG M 1: 1000

(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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 "Oberes Müllerland" als Satzung)

Die Festsetzungen durch Planzeichen (A), bauliche Nutzung (B) und Hinweise (C) der 1. Änderung mit der Bekanntmachung vom 24.09.2002 bleiben bestehen und werden für die 2. Änderung in folgenden Punkten neu festgesetzt:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr 37 "Oberes Müllerland" besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil und dem Geltungsbereichsplan. Der Geltungsbereichsplan mit seinen Begrenzungslinien ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Festsetzungen durch Planzeichen:
Zeichenerklärung

■ ■ ■ ■ ■ Begrenzungslinie des Geltungsbereichsplans der 2. Änderung

Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Bauliche Nutzung
Für Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel ist ein Kniestock im Rahmen der Festsetzungen der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zulässig.

Geänderte bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 2.1 Dachform
Die Hauptdächer sind als Satteldächer von 18° - 25° Neigung auszubilden. Trauf- und Giebelseiten mit Ausnahme der Garagen und Nebengebäude mind. 90 cm Vordach.
~~Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~
 - 2.2 Allgemein:
Dacheinschnitte (Dachterrassen) und sonstige Dachaufbauten Ziff. 2 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach" sind unzulässig.
Die notwendigen Abstandsflächen sind gemäß gemeindlicher Abstandsflächenatzung einzuhalten.
 - 2.3 Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel (Risalit) entspr. Ziff 1, 3, 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach" sind zugelassen und zwar, Dachgauben(Satteldach) beidseitig, Quergiebel nur einseitig, Zwerchgiebel beidseitig, bzw. je ein Quergiebel und ein Zwerchgiebel je Gebäude.
 - 2.4 Zwerch- und Quergiebel:
Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzte, vor die Hauptfassade bis max. 1,50 m vortretende Gebäudeteile. Sie dürfen die Baugrenze überschreiten.
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 50% der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Anrechnung des Dachüberstandes, höchstens 6,00 m, begrenzt.
Zwerch- und Quergiebel müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 1,60 m einhalten.
Zwerch- und Quergiebel bei Doppelhäusern müssen symmetrisch angeordnet werden.
Für Doppelhäuser wird die zulässige Giebelbreite, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 50 % der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Anrechnung des Dachüberstandes begrenzt.
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.
 - 2.5 Dachgauben:
Zulässig sind nur Satteldach- und Schleppgauben. Der Dachgaubenfirst, bzw. Ansatz der Schleppgaube muss mind. 0,50 m lotrecht unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein. Der Abstand gegenüber der Außenseite der Giebelwände muß mind. 1,60 m betragen. Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens der Dachgaubenbreite untereinander haben.
Die Dachgauben dürfen zusammen höchstens 50% der Außenwandlänge einnehmen. Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 1,60 m einhalten. Die Eindeckung und Verkleidung der Dachgauben sind farblich dem Hauptdach anzugleichen; Holzverkleidungen sind zulässig.
Die Dachdeckung(Ziegelreihen) muss vor der Gaube durchgehen.
An Dachseiten mit Dachgauben sind keine zusätzlichen Zwerch- und Quergiebel zulässig.



Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 11. 01. 2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 „Oberes Müllerland“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss für die 2. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 „Oberes Müllerland“ in der Fassung vomwurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 „Oberes Müllerland“ 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 „Oberes Müllerland“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10
83620 Feldkirchen-Westerham

5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

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

6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 „Oberes Müllerland“ 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

Schliersee, 14. 02. 2022, geä. 21.02.2022