

**(Präambel:**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13 Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 als Satzung.)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen und Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der Urfassung und der 1. Änderung bleiben bestehen und werden für die 8. Änderung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen:

**Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 8. Änderung:**

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO, zulässig ist ein Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung:

GRZ I 0,42 Grundflächenzahl I gemäß § 19 Abs.1 BauNVO

GR 222m² Höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen in m² für Hauptgebäude zur städtebaulichen Festsetzung.

Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,50 m, Terrassen, Dachüberstände und sonstige mit der Hauptanlage verbundene Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ I kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,66 überschritten werden.

Außentreppen zur Erschließung des Kellergeschosses sind zulässig und dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

WH = 6,00 Seitliche, zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude

Seitliche Wandhöhe Nebengebäude/Garagen maximal 3,00 Meter

Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m über dem Straßenniveau im Mittel an der Grundstücksgrenze liegen.

Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 17° bis 24° auszubilden.

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.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze:

o offene Bauweise

--- Baugrenze

←→ vorgeschriebene Firstrichtung

Außentreppen zur Erschließung des Kellergeschosses sind zulässig und dürfen die Baugrenzen überschreiten.

4. Verkehrsflächen:

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

◀ Zufahrt

▼ Bereich Ein- und Ausfahrt

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

Die Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße bildet die Straßenbegrenzungslinie.

5. Sonstige Planzeichen:

--- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 nach der 1. Änderung

--- Geltungsbereich der 8. Änderung

×× abzubrechende Gebäudeteile

**Hinweise:**

- best. Gebäude

- Räume für Freie Berufe sind nach § 13 BauNVO zulässig.

- **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.

- **Niederschlagswasser/Versickerung:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGNW) zu beachten. Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen.

- **Naturschutz** Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Vögeln usw.) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

- **Leitungstrassen Telekommunikation** Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 15.02.2022 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 8. Änderung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ in der Fassung vom 02. 04. 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ in der Fassung vom 02. 04. 2022 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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ 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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ 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



**ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000**

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM



**BEBAUUNGSPLAN NR. 04  
"AM SCHLOSSWEG"  
8. ÄNDERUNG**

# Entwurf

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, 02. 04. 2022, geä. 12.04.2022