



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

## GELTUNGSBEREICHSPLAN 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.

### A. Festsetzungen durch Planzeichen: Zeichenerklärung

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

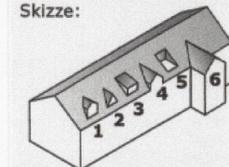
### B. Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen:

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.
  - 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 Abstandsflächensatzung 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 angesetzt, 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

### Skizze:



### Bezeichnungen am Dach

- 1 Satteldach- / Giebelgaube
- 2 Dreiecksgaube
- 3 Schleppgaube
- 4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
- 5 Dacheinschnitt
- 6 Quergiebel (Risalit)

### C. Hinweise:

DB AG - DB Immobilien:  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahn ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eisenbahn Bundesamt:  
Sofern geplant, sind Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung blendfrei zum Betriebsgelände zu errichten. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

### 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 ...19.01.2022..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 „Oberes Müllerland“ in der Fassung vom 21. 02. 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. 03. 2022 bis 05. 04. 2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 „Oberes Müllerland“ in der Fassung vom 21. 02. 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. 03. 2022 bis 05. 04. 2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 03. 05. 2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 „Oberes Müllerland“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21. 02. 2022 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 04.05.2022

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt  
Feldkirchen-Westerham, den 10.05.2022

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 „Oberes Müllerland“ wurde am 11.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 11.05.2022

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister



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

Satzungsbeschluss: 03. 05. 2022

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, 21.02.2022