

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 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 Rohfußbodens im Erdgeschoss soll mindestens 25 cm über der Geländeoberkante liegen. Das Gebäude soll auf diese Höhe wasserfest gebaut werden (wasserdichter Keller, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, etc.). Nachteilige Veränderungen für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

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
x-x 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“ (TRENGW) 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.
- **Leitungsstrassen 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:

- 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 23.02.22 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 21.04.2022 bis 24.05.2022 beteiligt.
- 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 21.04.2022 bis 24.05.2022 öffentlich ausgelegt.
- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 05.07.2022 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.07.2022 als Satzung beschlossen.
Feldkirchen-Westerham, den 06.07.2022
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den 12.07.2022
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ wurde am 13.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Feldkirchen-Westerham, den 13.07.2022
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



**BEBAUUNGSPLAN NR. 04
"AM SCHLOSSWEG"
8. ÄNDERUNG
gem. § 13 a BauGB**

Satzungsbeschluss 05.07.2022

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
Bayrischzellstrasse 3 a
83727 Schliersee / Neuhaus
Telefon: 08026/7527
Fax: 08026/7771
E-mail: architekt@krogoll.de

Schliersee, 04. 07. 2022



ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000