

Planzeichenerklärung

1.0 Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR, z.B. 130 Grundflächen in m² als Höchstmaß, hier z.B. 130 m²
 GR₂, z.B. 50 Grundflächen für Garagen in m² als Höchstmaß, hier z.B. 50 m²
 GR₃, z.B. 50 Grundflächen für Erker, Terrassen und Balkone in m² als Höchstmaß, hier z.B. 50 m²
 WH, z.B. 7,25 Wandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. max. 7,25 Meter
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig

1.3 überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
 Baugrenze Nebenanlagen, Garagen (GA) und Carports (CP)

1.4 Gestalterische Festsetzung

SD Satteldach, zulässige Dachneigung 22 - 26 Grad
 Firstrichtung

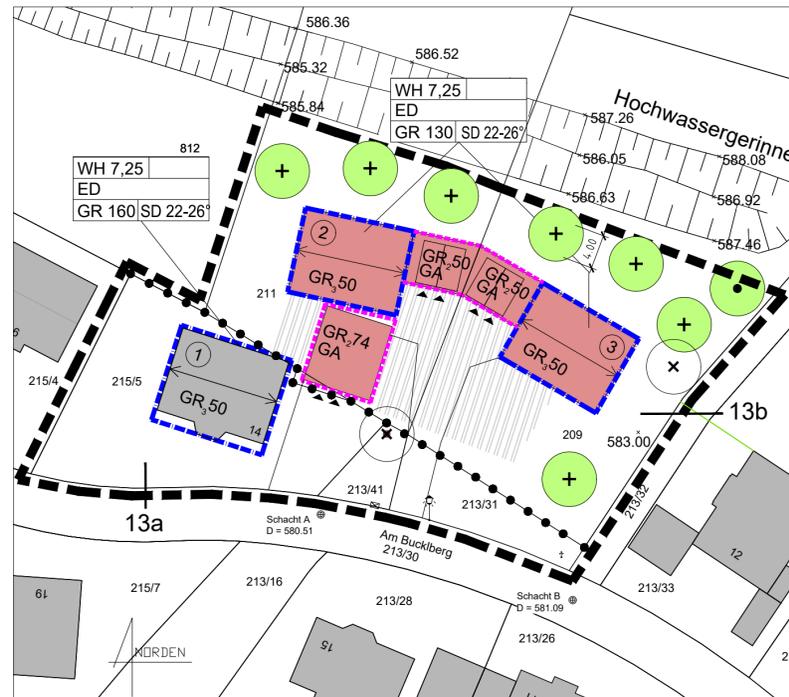
1.5 Grünordnung

Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern
 Baum zu fällen
 Baum zu erhalten
 heimischer Laubbaum neu zu pflanzen

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Verfahren, z.B. nach § 13a BauGB
 Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig

Teil A Festsetzungen durch Planzeichnung



2.0 SONSTIGE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:

Flurstücksgrenzen
 z.B. 1130
 Flurstücksnummern
 Bezeichnung der Bauparzelle, hier z.B.: 3
 Bestand Kanaldeckel Entwässerung mit Höhe ü.NN
 Geländehöhe Bestand ü.NN
 best. Stromverteilerkasten
 best. Hochwassergerinne
 bestehende Straßenlaterne
 bestehender Hydrant
 Ein- bzw. Ausfahrt zu Garagen

Teil B Festsetzungen durch Text

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 72 "Bucklberg" wird im Geltungsbereich dieser Änderung und Erweiterung durch den Planteil vollständig ersetzt bzw. erweitert. Die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 72 "Bucklberg" werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen geändert oder ergänzt. Im Übrigen bleiben die textlichen Festsetzungen bestehen und gelten auch für die Erweiterung des Bebauungsplans.

1. Maß der baulichen Nutzung

Die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR), sowie die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen.
 Die zulässige Grundfläche darf durch die für Garagen festgesetzte GR₂ sowie durch die für Erker, Terrassen und Balkone festgesetzte GR₃ überschritten werden.
 Durch die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 GRZ (Summenmaß) überschritten werden.

2. Höhenlage, Wandhöhen

Die zulässige Wandhöhe (WH) gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante im Gebäudemittel hangabwärts bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

3. Bauliche Gestaltung

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 22° - 26° zulässig.
 Auf Nebengebäuden und Garagen sind auch begrünte Flachdächer und Terrassen zulässig.
 Quergiebel sind mit einer Breite bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

4. Stellplätze

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).
 Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück mit dem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
 Für Gewerbe gilt die GaStellV.

5. Abstandflächen

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO, der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 27.01.2021.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

Anpassende Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gekennzeichneten Bereich zulässig.
 Stützwände sind in Naturstein auszuführen und sind in Form von L-Steinen bzw. Sichtbeton unzulässig.

7. Grünordnung

Mindestpflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standort- und klimagerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Von der dargestellten Lage der Bäume kann aufgrund technischer, verkehrstechnischer oder gestalterischer Gründe um max. 5 m abgewichen werden.

Artenliste Bäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Tilia cordata Winter-Linde
 Quercus robur Stiel-Eiche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche

Obstbäume - Sortenliste - Auswahl:

Apfel:

- Rote Sternrenette
 - Jakob Lebel
 - Kaiser Wilhelm
 - Roter Boskop
 - Bretbacher

Birne:

- Williams Christ
 - Gute Luise
 - Zwetschge
 - Hauszwetschge
 - Wagenheimer

Weitere Obstsorten können der Streuobstliste des Landratsamtes Rosenheim entnommen werden.

Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

In der entsprechend Planeintrag festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern sind im Sinne einer Ortsrandeingerührung heimische Sträucher, gemäß der Artenliste Sträucher zu pflanzen. Je 5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste Sträucher:

Mindestpflanzqualität: 2 x verplanter Strauch, Höhe 100 - 150 cm

Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyns Eingrifflicher Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa spec. Wildrosen in Arten
 Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Hinweise

1. Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und dürfen nicht verändert werden. (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG)

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) am
 Bekanntmachung am
 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom
 Beteiligung der Behörden und Träger
 öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom
 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am
 Ausfertigungsverfügung: am

Die Bebauungsplanänderung ist in der vorliegenden Fassung vom Bauausschuss in der Sitzung vom als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Feldkirchen- Westerham den,
 Siegel Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am
 Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung in Kraft.

Die Satzung liegt in der Verwaltung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalte Auskunft verlangen. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen gemäß §§ 44, 214, 215 BauGB hingewiesen

Feldkirchen- Westerham den,
 Siegel Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beschließt aufgrund
 - § 13 a und § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV)
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses folgende Satzung:

9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Am Bucklberg"

Fl.Nr. 213/31, 213/41, 215/5
 und Teilfläche von 209, 211 Am Bucklberg,
 Feldkirchen-Westerham

gemäß § 13a und § 13b BauGB

Planfassung vom: 19.07.2022

Planungsbüro:

petzenhammer
 architektur + stadtplanung GmbH

pater-rupert-mayer- strasse 25
 8 3 0 4 3 b a d a i b l i n g
 i n f o @ p e t z e n h a m m e r . n e t
 w w w . p e t z e n h a m m e r . n e t