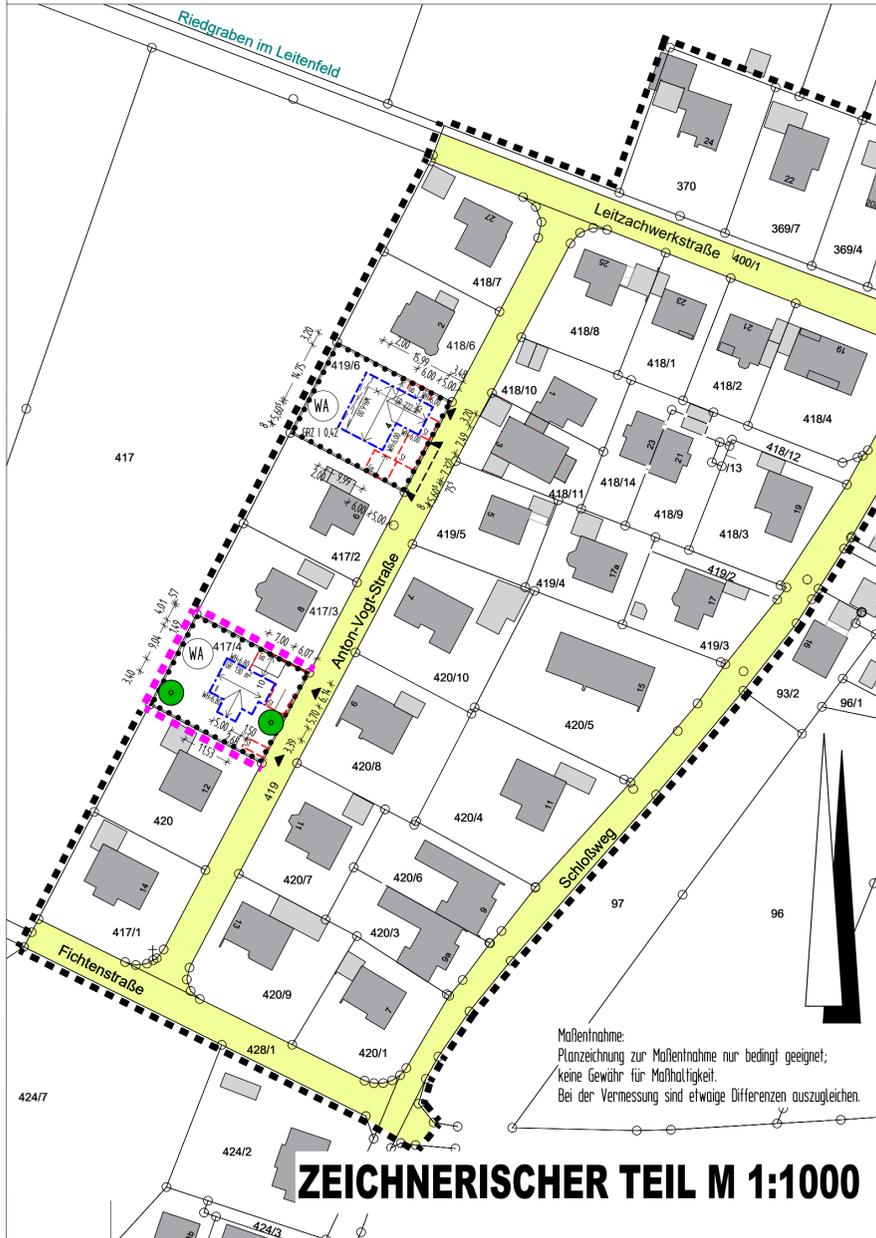


Präambel:

(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 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 als Satzung.)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch zeichnerischen Teil, Planzeichen und Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der Urfassung und der bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 9. Änderung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen. Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden.



ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 9. Änderung:

- Art der baulichen Nutzung:**
 - (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO, zulässig ist ein Mehrgenerationenhaus
- Maß der baulichen Nutzung:**
 - GR 130 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, 1 Wintergarten (T = max. 2,50 m, L = max. 5,00 m) und sonstige mit der Hauptanlage verbundene Gebäudeteile dürfen die zulässige Grundfläche um 80 % überschreiten.

Die festgesetzte Grundfläche GR incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,56 überschritten werden.
 - WH = 6,80 Seitliche, max. 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. Bei Grenzbauten gilt die zulässige Wandhöhe gem. BayBO.

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 15° bis 27° auszubilden.

Der First des Quergiebls, bzw. Querbaues muss 30 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Dachneigung des Quergiebls, bzw. Querbaues darf allgemein um bis zu 8 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung

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.
- Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen:**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 - ← vorgeschriebene Firststrichung
 - Zur Erschließung des Obergeschosses ist eine Außentreppe zulässig.

Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage sind gem. § 31, Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO als Ausnahme und Befreiung außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Eine Außentreppe zur Erschließung des Kellergeschosses ist zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.
- Verkehrsflächen:**
 - Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße.
 - - - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 - ◀ Zufahrt

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- Grünordnung:**
 - Baum bestehend oder neu zu pflanzen gem. Festsetzung. Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Baumstandorte: Pro angefangene 200 m² Grundstücksgröße ist 1 heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Mindestqualität: H 3xv mDB STU 12-14. Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Sonstige Planzeichen:**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 nach der 1. Änderung
 - Geltungsbereich der 9. Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung

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

Hinweise:

- best. Gebäude
- abzubrechende Gebäudeteile
- 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 schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGW) 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 05.07.2022 die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 9. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom die 9. 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

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM



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

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