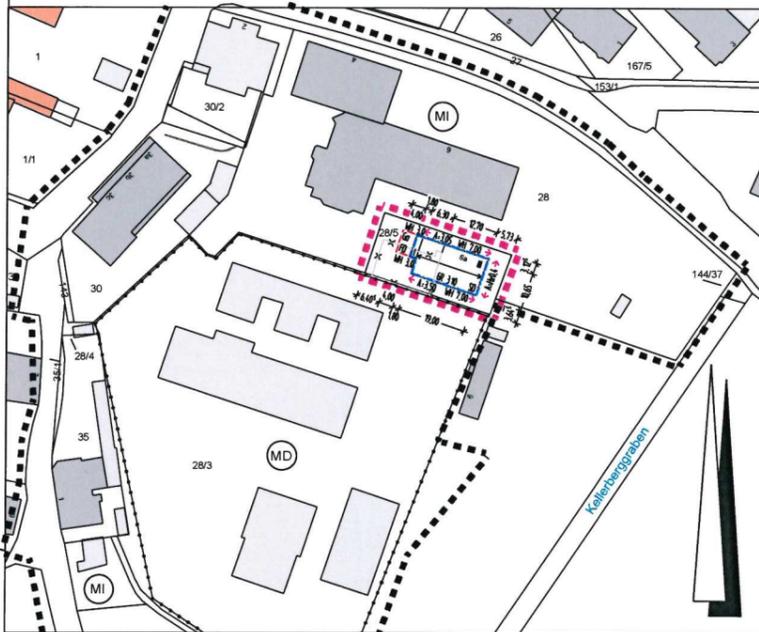


**Präambel:**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13 a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 als Satzung.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch zeichnerischen Teil und Text, Planzeichen und Hinweise, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der Erfassung bleiben bestehen und werden für die 3. 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**

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

**Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 3. Änderung:**

- Art der baulichen Nutzung:  
 (MI) Mischgebiet nach § 6 BauNVO, unverändert gem. Festsetzung in der Urversion.
- Maß der baulichen Nutzung:  
 GR 310 Höchstzulässige Grundfläche in m² gemäß § 19 Abs.1 BauNVO.  
 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,68 überschritten werden.  
 WH = 7,00 Seitliche, zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude im Änderungsbereich.  
 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 natürlichen Gelände im Mittel liegen.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB):  
 ← A=3,50 → Bereich der Baugrenze in dem ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche gilt, hier notwendige Abstandsfläche 3,50 m.  
 Die sonst 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, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche:  
 o offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze  
 Die Festsetzung der zul. Grundfläche ist größer als die festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenzen dienen zur Lage der Außenwände der Hauptbaukörper und der städtebaulichen Ordnung im Geltungsbereich. 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.  
 ← vorgeschriebene Firstrichtung  
 1 Außentreppe zur Erschließung des Kellergeschosses ist zulässig und darf die Baugrenzen überschreiten.
- Verkehrsflächen:  
 - - - - - Umgrenzung von Flächen für Garagen  
 Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- Grünordnung: Es gelten die Festsetzungen in der Urversion.
- Sonstige Planzeichen:  
 ■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 nach der Urversion.  
 - - - - - Geltungsbereich der 3. Änderung  
 x-x abzubrechende Gebäudeteile

**Hinweise:**

Für den Änderungsbereich gelten die Hinweise der Urversion.

- best. Gebäude

**Bodendenkmäler:**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 05.04.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 3. Änderung wurde am 20.04.22 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“ in der Fassung vom 27.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2022 bis 16.08.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“ in der Fassung vom 27.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2022 bis 16.08.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 20.09.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.06.2022 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 21.09.22

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Feldkirchen-Westerham, den 27.09.22

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“ wurde am 28.09.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 28.09.22

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister



GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



**BEBAUUNGSPLAN NR. 90  
"ÖSTLICH DER SALZSTRASSE"  
3. ÄNDERUNG  
gem. § 13a BauGB**

Satzungsbeschluss 20.09.2022

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: 08028/7527  
Fax: 08028/7771  
E-mail: architek@krogoll.de



Schliersee, 27. Juni 2022