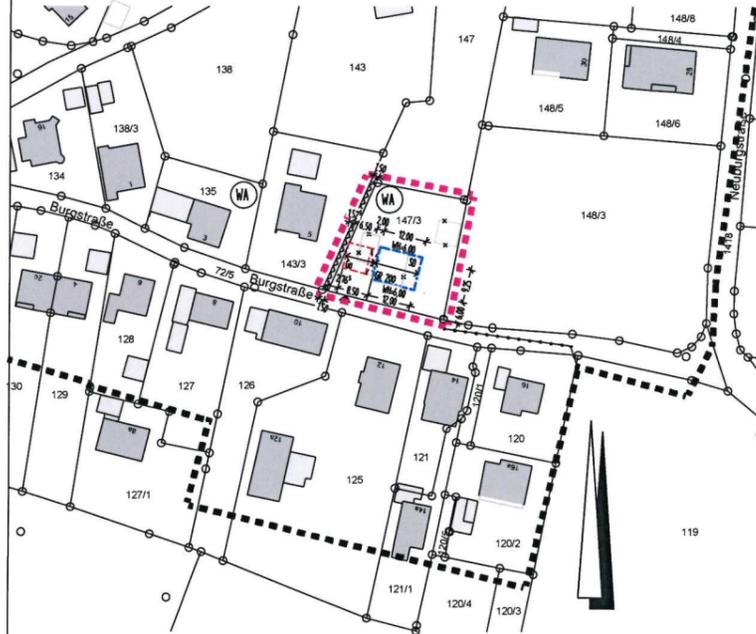


Präambel:

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 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 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 12. 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 Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 12. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO, gem. Festsetzung in der Urversion.

2. Maß der baulichen Nutzung:

GR 200 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. 0,36 überschritten werden.

WH = 6,00 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 Rohfußbodens im EG muss mind. 0,25 m über Straßenniveau im Mittel an der Südseite liegen.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baul. 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. Ein Balkon an der Ostseite im EG darf bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge bis zu 6,0 m die Baugrenzen überschreiten. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,50 m, bis 3,0 m an der Ostseite im EG, Terrassen, Dachüberstände und sonstige mit der Hauptanlage verbundene Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen überschreiten.

← vorgeschriebene Firstrichtung

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

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.

4. Verkehrsflächen:

Umgrenzung von Flächen für Garagen Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen. Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grenze zur öffentl. Straße.

5. Grünordnung: Es gelten die Festsetzungen in der Urversion.

6. Sonstige Planzeichen:

■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 nach der Urversion.

■ Geltungsbereich der 12. Änderung

x-x abzubrechende Gebäudeteile

Hinweise:

■ - best. Gebäude

- 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 BLDfD 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“ (TREGNW) 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.

- Leitungstrassen 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.

- Risikosturzflutmanagement Untersuchungsgebiet:

Die Änderungsfläche liegt im Gebiet des Risikosturzflutmanagements Untersuchungsgebiet der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Durch die immer weiter zunehmenden Sturzflutereignisse wird empfohlen, das geplante neue Gebäude durch geeignete Maßnahmen hochwassersicher auszubilden (z.B. Ausbildung von wasserdichten Kellern, druckdichte Fenster, wasserdichte Lichtschächte etc.). Für die sichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich. Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. Auffüllungen der Grundstücke über die vorhandene Geländeoberfläche hinaus können den Wasserabfluss verändern. Auffüllungen sind deshalb zu unterlassen.

Verfahrensvermerke:

- 1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 15.03.2022 die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße Vagen“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 12. Änderung wurde am 30.03.22... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße Vagen“ 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 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße Vagen“ 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 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße Vagen“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.09.2022 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 21.09.22

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Feldkirchen-Westerham, den 27.09.22

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Vagen Fichtenstraße“ 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. 80
"FICHTENSTRASSE VAGEN"
12. ÄNDERUNG
gem. § 13 a 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: 08026/7527
Fax: 08026/7771
E-mail: architekt@krogoll.de

Schliersee, 20.09.2022