

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
- GR 2, z.B. 50 Grundflächen für Garagen in m² als Höchstmaß, hier z.B. 50 m²
- GR 3, 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

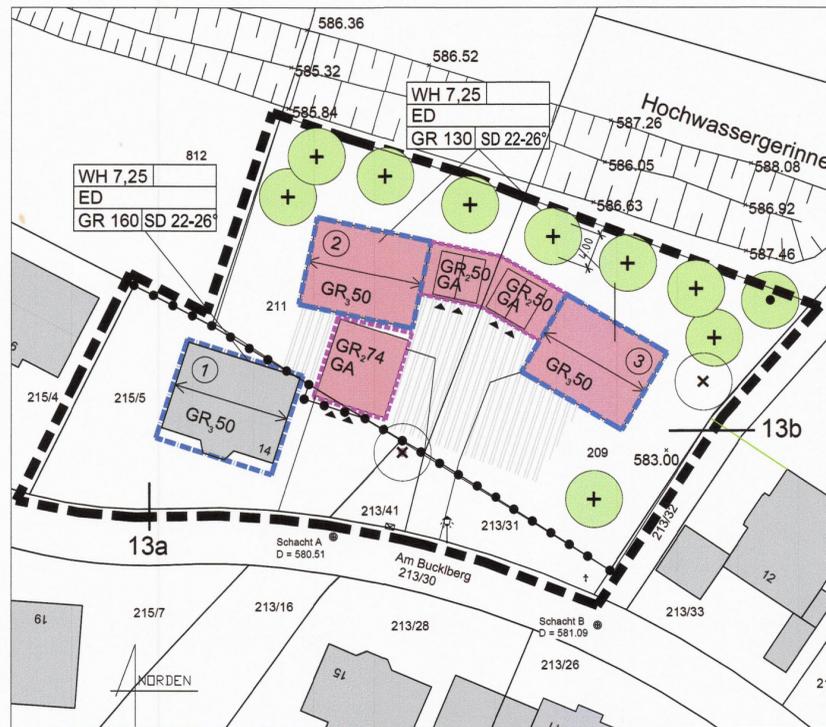
1.5 Grünordnung

- 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
- 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 Freifächengestaltungsplan nachzuweisen. Für Gewerbe gilt die GaStellV.

5. Abstandsflächen

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe 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. Gründordnung

Mindestpflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume
Je angefangene 200 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
 - Brettacher
- 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 Ortsrandeingrünung 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 verpflanzter Strauch, Höhe 100 - 150 cm

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Feisenbirne
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna 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 Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und dürfen nicht verändert werden. (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG)

- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 09.02.2021 die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Bucklberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Bucklberg“ in der Fassung vom März 2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 03.03.2022 – 05.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf der 9. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom März 2022 in der Zeit vom 03.03.2022 – 05.04.2022 beteiligt.
- Wiederholte Auslegung und Behördenbeteiligung zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Juli 2022 erfolgte in der Zeit vom 28.07.2022 – 30.08.2022.
- Nach Beschluss des Bauausschusses wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Oktober 2022 wiederholt und eingeschränkt vom 06.10.2022 – 27.10.2022 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange erneut vom 06.10.2022 – 27.10.2022 wiederholt und eingeschränkt beteiligt.

- Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 15.11.2022 die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Bucklberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 16.11.2022

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Feldkirchen-Westerham, den 22.11.2022

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Bucklberg“ wurde am 23.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 23.11.2022

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 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 Bebauungsplans 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: Entwurf: Juli 2022 Entwurf: Oktober 2022 Planfassung: November 2022

Planungsbüro:

petzenhammer architektur + stadtplanung GmbH

pater-rupert-mayer- strasse 25 83043 bad aibling info@petzenhammer.net www.petzenhammer.net