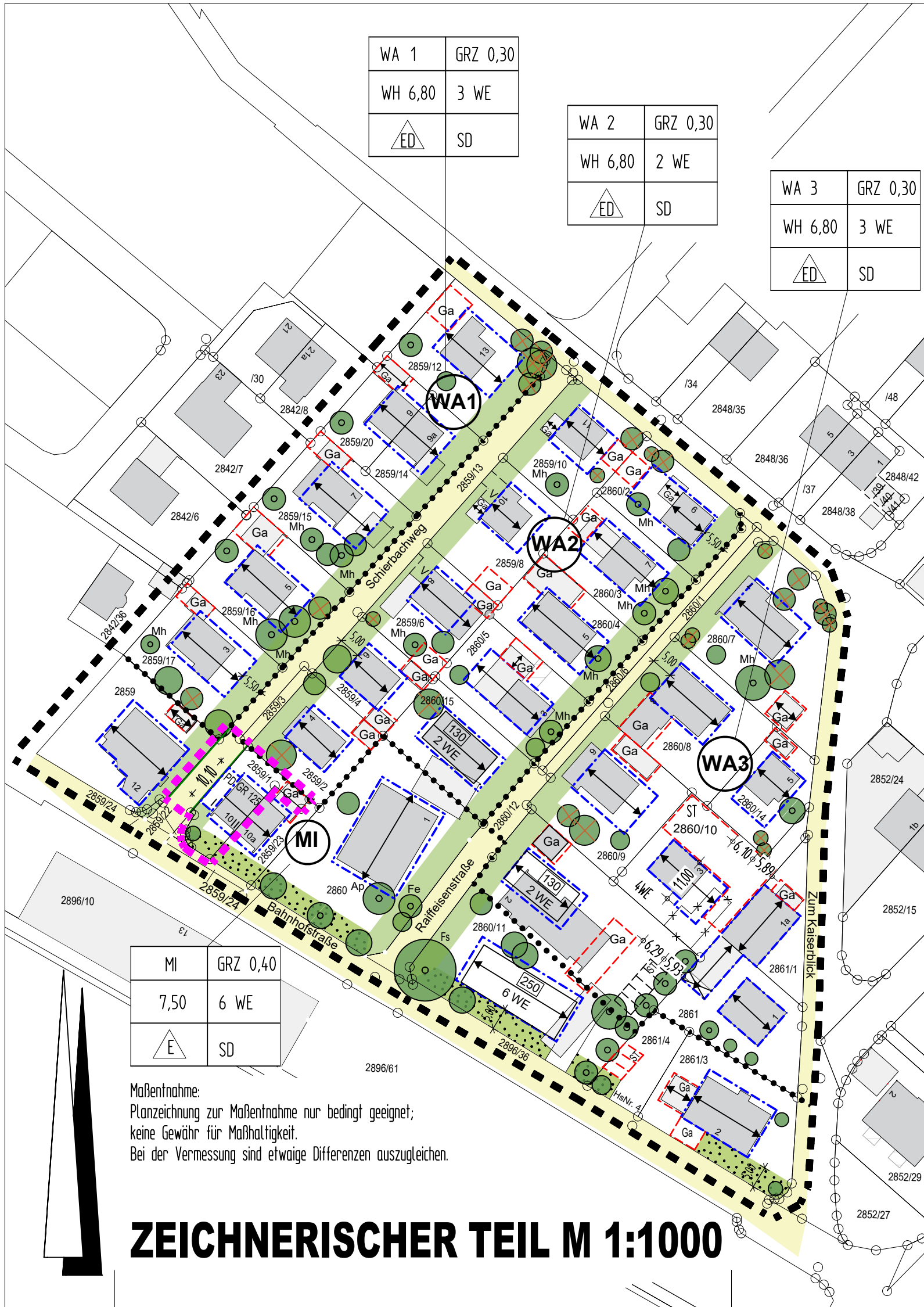




Präambel:

(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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 als Satzung.) Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen, Text, zeichnerischen Teil und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO,sowie Hinweise der Urversion des rechtkräftigen Bebauungsplanes einschl. bisheriger Änderungen bleiben bestehen und werden für die 4. Änderung ergänzt. Sollten Festsetzungen in Widerspruch stehen, so gelten die Festsetzungen der 4. Änderung. Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden.

Zusätzliche Festsetzungen durch Planzeichen:
Zeichenerklärung

- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 4. Änderung
- Baugrenze
- [ST/Ga] Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Garagen
- ↔ vorgeschriebene Firstrichtung
- best. Gebäude

Zusätzliche Festsetzungen durch Text:
Art der baulichen Nutzung:
Die Baufläche im Geltungsbereich der 4. Änderung ist als Mischgebiet gem. der Urversion Pkt. 2.2 festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung:
GR 125 Die Höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen beträgt 125 m²
- Die festgesetzte Grundfläche GR kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um 70% überschritten werden.
- Die seitliche, zulässige Wandhöhe für den erdgeschossigen Anbau am Schierbachweg beträgt max. 3,0 m
- Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
- Die notwendige Abstandsfläche darf nicht über der Mitte des Schierbachweges liegen.

Zusätzliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- PD Zusätzlich zu Pkt. 3.1 Dachgestaltung der Urversion:
Für den erdgeschossigen Anbau ist ein Pultdach zulässig.
Die zulässige Dachneigung für das Pultdach beträgt 10° bis 15°

Hinweise :

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. Baum- 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungs-Pflanzungen gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikations-linien und sonstigen Leitungen nicht behindert werden.

Eisenbahnbundesamt/DB-Immobilien:
Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarten Bebauungen führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Denkmalschutz:
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Treten Baudenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Verfahrensvermerke:

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Schierbachweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 4. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Schierbachweg“ 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Schierbachweg“ 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 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 93 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"SCHIERBACHWEG"
4. ÄNDERUNG GEM. § 13 a BauGB

Entwurf: 10.03.2023

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10
83620 Feldkirchen-Westerham

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
Gerhard Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 10. 03. 2023