

Präambel:

(Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, Baunutzungsverordnung -BauNVO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 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 13. 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.



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

ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 500

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 13. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO, gemäß der bisherigen Festsetzung.

2. Maß der baulichen Nutzung:

GR 65 Höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen in m² für Hauptgebäude zur städtebaulichen Festsetzung. Die Grundfläche bestehender Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches hat Bestandsschutz.

Der Balkon über der Garage darf als Flachdach ausgeführt werden und darf die zulässige Grundfläche bis 2,6 m Tiefe überschreiten. Terrassen und Dachüberstände dürfen die zulässige Grundfläche um 15 % überschreiten.

WH = 3,00 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im Hanggeschoß über der Garage. 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 notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen. Die geplanten Gebäude der Änderung stehen an der Grenze zu Flur Nr. 338. Hierfür ist eine Abstandsflächenübernahme notwendig, die vor Bekanntmachung nachgewiesen werden muss.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zulässig.

3. Höhenlage: Der Straßenrand an der Garageneinfahrt liegt bei ca. 591,66 ü.N.N. FFB der Garage liegt ca. 10 cm unter dem Straßenrand.

4. Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen: offene Bauweise

Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachgestaltung: Flachdächer, sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7° sind zulässig.

Terrassen, Balkone, Dachüberstände, sind gem. § 31, Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

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

4. Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße.

Umgrenzung von Flächen für Garagen. Stellplätze sind außerhalb der Umgrenzung zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen. Bei Einfahrtstiefen <5,0 m vor den Garagen ist der Einbau von elektrischen Toren nachzuweisen

5. 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.

6. Sonstige Planzeichen:

Geltungsbereich der 9. Änderung

Hinweise:

- best. Gebäude

- abzubrechende Gebäudeteile

- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.

- Bestehende Abwasser-Hauptleitung der Gemeinde: Im Geltungsbereich verläuft eine Abwasser-Hauptleitung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Im Genehmigungsverfahren ist der genaue Verlauf zu prüfen, zu berücksichtigen und die geforderten Abstände sind einzuhalten. Die geplanten Baukörper sind höhen- und lagemäßig entsprechend zu planen und in den Plänen durch Höhenschnitte darzustellen.

Der Schutz der Leitung während der Bauzeit muss gewährleistet sein.

Sollte eine Verlegung der Leitung notwendig sein, sind die Kosten hierfür vom Bauwerber zu tragen.

Der Leitungsverlauf muss vor Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans grundbuchrechtlich gesichert werden.

Zufahrt zur Garage: Die Garage ist so zu planen, dass durch die beengten Straßenverhältnisse eine ordnungsgemäße Benutzung möglich ist.

- 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 BLD 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“ (TRENWV) 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.

Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 13. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ 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. 55
"SCHÄFERERWEG"
13. 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
Philippe Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architek@krogoll.de

Schliersee, 10.03.2023