

(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.)

ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 500

1. Art der baulichen Nutzung:

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO, gemäß der bisherigen Festsetzung.
2. Maß der baulichen Nutzung:
 - 2.1 GR Die zulässige Grundfläche in m² wird im zeichnerischen Teil für die Hauptgebäude festgesetzt.
 - 2.2 Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 5. Dachgestaltung festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 20 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer, Lichtschächte Außentreppen und Wintergärten zulässig
 - 2.3 Der Balkon über der Garage darf als Flachdach ausgeführt werden und darf die zulässige Grundfläche bis 2,6 m Tiefe überschreiten.
 - 2.4 GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,70 überschritten werden.
 - 2.5 **Wandhöhen:**

WH 5,7 Gebäude A:
Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im UG in Meter.
Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im UG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Die Oberkante des Fertigfußbodens im UG darf nicht höher als der Gullydeckel 5SCA025SSK , ca.591,66 ü.N.N. liegen.

WH 9,0 Gebäude B:
Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im UG in Meter.
Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im UG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Die Oberkante des Fertigfußbodens im UG darf nicht höher als 1,25 m über dem Gullydeckel, 5SCA025SSK ca.591,66 ü.N.N. liegen.
 - 2.6 Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen
 - 2.7 Für das geplanten Gebäude A an der Grenze zu Flur Nr. 338 ist eine Abstandsflächenübernahme notwendig, die vor Bekanntmachung nachgewiesen werden muss.
 - 2.8 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zulässig.
3. Höhenlagen: Der Straßenrand an der Garageneinfahrt liegt bei ca.591,66 ü.N.N., was der OK Gullyschacht der Straßenentwässerung 5SCA025SSK entspricht. OK FFB der Garage liegt ca. 10 cm unter OK Gullyschacht.
4. Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:
 - 4.1

o offene Bauweise
 - 4.2

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 4.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Dachüberstände gem. 5. Dachgestaltung, sowie max. 1,5 m für Balkone, Loggien, Lichtschächte, Erker und Vordächer und sonstige untergeordnete Anbauten betragen.
 - 4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 4.5 Eine Außentreppe zur Erschließung des Erdgeschosses ist zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

5.1	A	Gebäude A:	
FD/SD/PD		Flachdächer, sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7° sind zulässig. Ein Dachüberstand von max. 0,6 m ist zulässig. Bei Grenzüberschreitung ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich	
5.2	B	Gebäude B:	
SD		Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 26° und mittigem First. Für Dachüberstände sind folgende Maße einzuhalten: Am Giebel mind. 1,2 m und max. 1,50 m, an der Traufe mind. 0,8m und max. 1,30 m.	
5.3		Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.	
5.4		Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig	
5.5	FD	Für Garagen im Hang ist Flachdach zulässig wenn eine Trauseite weniger als 1,20 über dem natürlichen Gelände liegt.	

	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

Baum bestehend oder neu zu pflanzen gem. Festsetzung.
Die entsprechenden 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 mhd STU 12-14. Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planflächenantrag festgesetzt.
Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

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 ortsföblich 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 gem   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 gem   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.

5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den
.....
Johannes Zisl
Erster Bürgermeister

Siegel

Feldkirchen-Westerham, den
.....
Johannes Zisl
Erster Bürgermeister

Siegel

Entwurf , erneute Auslegung 20.06.2023

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, 20.06.2023