

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 Erfassung 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:
 - 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, und Außentreppen zulässig.
 - 2.3 Der Balkon über der Garage Gebäude A darf als Flachdach ausgeführt werden und darf die zulässige Grundfläche bis 2,6 m Tiefe (incl. Dachüberstand) 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 Abstandsflächenentfernung gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- 2.7 Für das geplante 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. Z.B. Verbindung Gebäude A/B.
3. Höhenlage: Der Straßenrand an der Garageneinfahrt liegt bei ca.591,66 ü.N.N., was der OK Gullyschacht der Straßenentwässerung 5SCA025SSK entspricht.
4. Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:
 - 4.1 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. Dachgestaltung:
 - 5.1 Allgemein:
 - ↔ Firstrichtung Satteldach
 - ↘↗ Neigungsrichtung Pultdach
 - FD Für Garagen im Hang ist Flachdach zulässig wenn eine Traufseite weniger als 1,20 über dem natürlichen Gelände liegt.
- 5.2
 - A Gebäude A:
FD/SD/PD Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7°, sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-22° sind zulässig. Ein Dachüberstand von max. 0,6 m ist zulässig. Bei Grenzüberschreitung ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.
 - 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.
- 5.4 Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
6. Verkehrsflächen:
 - Grüne Straßenverkehrsflächen
Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße.
 - Umgrünung von Flächen für Garagen. Stellplätze sind außerhalb der Umgrünung 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

7. Grünordnung:
 - 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 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.

8. Sonstige Planzeichen:
 - Geltungsbereich der 13. Änderung
 - Abwasserkanal
- Hinweise:**
- best. Gebäude
 - abzubrechende Gebäudeteile
 - Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.
 - 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 BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- Niederschlagswasser/Versickerung:
Unversichertes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWVfreiV) und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGW) 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 30. 03. 2023 bis 02. 05. 2023 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 30. 03. 2023 bis 02. 05. 2023 öffentlich ausgelegt.
 4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 16. 05. 2023 beschlossen gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) den geänderten und ergänzten Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ in der Fassung vom 10. 08. 2023 erneut öffentlich auszulegen und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen. Öffentl. Auslegung und Behördenbeteiligung von bis.....
 5. 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
Johannes Zisl
Erster Bürgermeister

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zisl
Erster Bürgermeister

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zisl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM



**BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"SCHÄFERERWEG"
13. ÄNDERUNG
gem. § 13 a BauGB**

Entwurf , erneute Auslegung 16.08.2023

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/Neuhaas
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 16.08.2023