

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.
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.
WH 9,0 Gebäude B:
Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im UG in Meter.
2.6 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.
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:
Firsrichtung 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 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.
5.3 Gebäude B:
SD Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 26° und mittigem First.
5.4 Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
6. Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen für Garagen.
7. Grünordnung:
Baum bestehend oder neu zu pflanzen gem. Festsetzung.

8. Sonstige Planzeichen:

Geltungsbereich der 13. Änderung

Abwasserkanal

Hinweise:

best. Gebäude

abzubrechende Gebäudeteile

U+1 zulässig ist ein Untergeschoss und 1 Vollgeschoss

- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.

-Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Bereich überbaubarer Flächen sind zulässig, z.B. Verbindung Gebäude A/B.

Höhenlage:

Der Straßenrand an der Garageneinfahrt liegt bei ca.591,66 ü.N.N., was der OK Gullyschacht der Straßentwässerung 5SCA025SSK entspricht. Dies ist der Bezugspunkt für die max. Wandhöhen.

Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze:

Für das geplante Gebäude A an der Grenze zu Flur Nr. 338 ist eine Abstandsflächenübernahme notwendig, die mit dem Bauantrag nachgewiesen werden muss.

Räume für Freie Berufe:

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:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGNW) 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.
2. Zu dem Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ in der Fassung vom 10.03.2023 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 10.03.2023 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 18. 07. 2023 beschlossen gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ zu ändern und zu ergänzen und erneut öffentlich auszulegen.
Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden erneut beteiligt.
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ in der Fassung vom 16. 08. 2023 gem. § 3 Abs 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB fand in der Zeit vom 31. 08. 2023 bis 02. 10. 2023 statt.
Die erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ in der Fassung vom 16. 08. 2023 fand in der Zeit vom 31. 08. 2023 bis 02. 10. 2023 statt.

5. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 10. 10. 2023 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16. 08. 2023 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 17.08.2023

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den 23.10.2023

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Schäfererweg“ wurde am 28.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 28.12.2023

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



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

Satzungsbeschluss 10. 10. 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: architek@krogoll.de

Schliersee, 16.08.2023

