

**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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 als Satzung.)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch zeichnerischen Teil, Planzeichen und Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der 4. Änderung und der bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 7. 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.



Maßentnahme:  
Planzeichnung zur Maßentnahme 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 7. Änderung:**

- Art der baulichen Nutzung:
  - M Mischgebiet nach § BAUNVO, gemäß der bisherigen Festsetzung.
  - O „Versorgungsfläche“ für die Erzeugung und Verteilung von Wärme aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung "Nahwärme" als gewerbliche Hackschnitzelheizung.
- 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 7.1 Dachgestaltung festgesetzten Dachüberstände überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 20 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Lichtschächte zulässig.
  - 2.3 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.100% überschritten werden. Zur Ermittlung der GRZ II dürfen private Grünflächen nicht berücksichtigt werden.
- Wandhöhen und Höhenlage:
  - Bauteil C: WH 6,10 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im EG in Meter. Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht höher als 20 cm über dem Gullydeckel Schacht 2SCWO25KS (D= 549,87 ü.N.N.) liegen.
  - Bauteil A: WH 6,30 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im EG in Meter. Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht höher als 20 cm über dem Gullydeckel Schacht 2SCWO10HS (D= 549,76 ü.N.N.) liegen.

Höhe von Kaminen  
Kaminhöhen sind entsprechend dem Nutzungszweck unter Berücksichtigung der Emissionen auf die Nachbargebäude zu errichten.
- Abstandsflächen:
  - 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:
  - Im Bauteil C sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:
  - 6.1 o offene Bauweise
  - 6.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenze
  - Baugrenze GR NG
- Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Dachüberstände gem. 7.1. Dachgestaltung, sowie max. 1,5 m für Balkone, Loggien, Lichtschächte, Vordächer, Erker, und sonstige untergeordnete Anbauten betragen.
- Zur Erschließung des Untergeschosses und des 1. Obergeschosses ist jeweils eine Außentreppe zulässig.
- zweckgebundene Nebenanlagen zur Lagerung von Brennstoffen sind zulässig
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Baugestaltung
  - 7.1. Dachgestaltung:
    - ↔ Firstrichtung Satteldach
    - SD Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 26° Für Dachüberstände sind folgende Maße einzuhalten: Am Giebel mind. 0,6 m und max. 2,00 m, an der Traufe mind. 0,6m und max. 1,30 m. Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
- Verkehrsflächen, öffentlich und privat:
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen. Bei Einfahrtstiefen <5.0 m vor den Garagen zur öffentl. Verkehrsfläche ist der Einbau von elektrischen Toren nachzuweisen
  - Einfahrt
  - Bereich Einfahrt

Wasserdurchlässige Beläge:  
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kiesflächen) zulässig.

- 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 300 m² Grundstücksgröße ist 1heimischer 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.
  - Private Grünfläche als Ortsrandeigrünung mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

- Sonstige Planzeichen:
  - Geltungsbereich der 13. Änderung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Hinweise:**

- best. Gebäude
- abzurechnende Gebäudeteile
- Abwasserkanal

- 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“ (NWFV) 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.

**Verfahrensvermerke:**

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 12.03.2024 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 7. Änderung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ 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 ..... die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ 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



**BEBAUUNGSPLAN NR. 52  
"SCHWIMMBADSTRASSE"  
7. ÄNDERUNG  
GEM. § 13 A BAUGB**

Vorentwurf 02. 05. 2023, geä. 04.06.2024

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, 04.06.2024