

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 7. Änderung und der bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 7. Änderung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 7. Änderung:

- 1. 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 Hacktschnitzelheizung.
2. Maß der baulichen Nutzung:
2.1.a GR max. zulässige Grundfläche in m² für Hauptgebäude, festgesetzt im zeichn. Teil.
2.1.b GR NG max. zulässige Grundfläche in m² für Nebengebäude, festgesetzt im zeichn. Teil.
2.2 Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 6.1 Dachgestaltung festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
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.
3. Wandhöhen und Höhenlage:
Bauteil C: WH 6,10 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im EG in Meter.
Bauteil A: WH 6,30 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im EG in Meter.
Bauteil B: Nebengebäude WH 3,0 max. zulässige seittl. Wandhöhe für Nebengebäude.
4. Abstandsflächen:
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:
5.1 offene Bauweise
5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
5.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Dachüberstände gem. 6.1. Dachgestaltung ist zulässig.
5.4 Zur Erschließung des Untergeschosses und des 1. Obergeschosses ist jeweils eine Außentreppe zulässig.
5.5 zweckgebundene Nebenanlagen zur Lagerung von Brennstoffen im Bereich Nahwärmeversorgung sind zulässig.
5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
6. Baugestaltung
6.1. Dachgestaltung:
SD Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 26°
7. 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.
gewidmeter Fußweg



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

ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 500

- 8. Grünordnung:
Baum bestehend, im Kronenbereich plus 1,50 m darf kein Eingriff erfolgen
Baum neu zu pflanzen gem. Festsetzung.
Baum gefällt
Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.
9. Sonstige Planzeichen:
Geltungsbereich der 7. Änderung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Hinweise:
best. Gebäude
abzubrechende Gebäudeteile
Abwasserkanal
- Bodendenkmäler:
- Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- Niederschlagswasser/Versickerung:
- Naturschutz
Verfahrensvermerke:
1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 12.03.2024 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ beschlossen.
2. 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.
3. 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.
4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom ... beschlossen gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ in der Fassung vom 18.09.2024 gem. § 3 Abs 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB fand in der Zeit vom ... bis ... 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ in der Fassung vom 18. 09. 2024 fand in der Zeit vom ... bis ... statt.
5. 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 ...
Johannes Zistl Siegel
Erster Bürgermeister
6. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den ...
Johannes Zistl Siegel
Erster Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zu der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB Ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Feldkirchen-Westerham, den ...
Johannes Zistl Siegel
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



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

erneute Auslegung 18. 09. 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, 18. 09. 2024