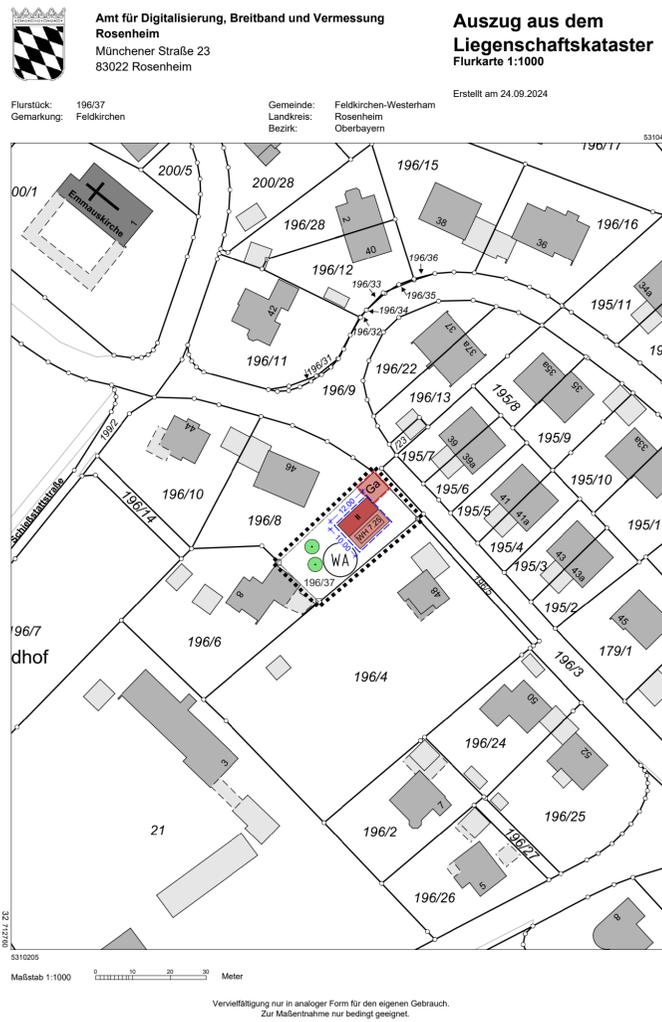




Auszug Bebauungsplan Nr. 28 "Ölberg" M 1 : 1000



Bebauungsplanänderung M 1 : 1000

**A Festsetzung durch Text und Planzeichen**

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Ölberg betrifft das Schaffen eines Baurechts für das neu geschaffene Flurstück mit der Nummer 196/37, früher 196/4.

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 17. Bebauungsplanänderung
- Geltungsbereich der 15. Änderung

**2 Maß der baulichen Nutzung**

- a) Einzelhäuser  
Grundstücksflächenzahl = 0,25  
Geschoßflächenzahl = 0,50

**3 Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt

**4 Überbaubare Grundstücksflächen**

- a) Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

- Baugrenzen
- überbaubare Grundstücksfläche für Garagen

- b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer mittleren Wandhöhe von 2,75 m, sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 20 m² zulässig. Ebenfalls zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordneten Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand treten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

- c) öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzung

**5 Äußere Gestaltung**

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 15° - 25°  
Dachdeckung: Engobierte Ziegelware rotbraun  
Dachüberstand: mind. 0,60 m

Die Wandhöhe darf maximal 7,25 betragen

Messpunkt für die Wandhöhe ist die Gebäudemitte hangabwärts, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnitt Außenkante Dachhaut

Für Garagen sind Flachdächer zulässig

Die Firstrichtung ist zwingend entlang der längeren Gebäudeseite auszurichten.

Der Baukörper muss rechteckig sein, quadratische Baukörper sind nicht zulässig.

**6 Einfriedungen**

Auf der Straßenseite Jäger- oder Staketenzaun mit hinterpflanzter Hecke. Die Hecke darf 2,0 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Jäger- und Staketenzaun in einer einheitlichen Höhe von 1,00 m auszuführen.

Zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe. Die Errichtung eines Zaunes ist nicht zwingend festgesetzt.

**7 Die Errichtung von Behelfsheimen oder Wochenendhäusern ist untersagt.**

**8 Kellergaragen mit Abfahrtsrampen sind unzulässig.**

**9 Vor Gebäuden mit Ladengeschäften u. dgl. sind ausreichende Parkmöglichkeiten zu schaffen**

**10 Die oberirdische Aufstellung von Flüssigkeitsbehältern ist nicht gestattet.**

**11 Sämtliche elektrische Versorgungsleitungen - auch zu den einzelnen Häusern - sind zu verkabeln.**

**12 Aufgeständerte PV-Anlagen sind unzulässig**

**13 Grünordnung**

- zu pflanzender heimischer Laubbaum im Umkreis von 10 m
- Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

Als Ausgleich für die Anhebung der Wandhöhe ist ein zusätzlicher einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

**B Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäude bestehend
- Vorgeschlagener Baukörper

Das Fällen von Bäumen sowie die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzern ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Vogelbrutzeit) gemäß Art. 39 Abs.5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz untersagt. Im Übrigen gelten die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 "Ölberg" unverändert weiter, soweit sie nicht durch die vorliegende 17. Änderung geändert werden.

**Ökologisches Bauen:**  
Passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) sowie Regenwassernutzung werden empfohlen.

**Bodendenkmäler:**  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.

**Entwässerungspläne:**  
Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Der Bauherr hat eigenverantwortlich vor Planung bzw. Baubeginn alle Spartenpläne eigenverantwortlich bei den jeweiligen Spartenträgern (Wasser, Kanal, Strom, Kabel, Internet...) einzuholen und zu beachten. Vorhandene Sparten dürfen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

**Hochwasserangepasste Bauweise: (wegen Starkregenereignissen)**  
Gebäude sind bis Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen (Ausführung der Keller wasserdicht, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

**Leitungen und Kanäle:**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzung ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht verhindert werden.

**DIN- und sonstige Vorschriften:**  
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Abstandsflächen:**  
Die Abstandsflächen sind zwingend einzuhalten  
Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde vom 01.02.2021

**Präambel:**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 1 Abs. 8 sowie § 10, § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung

**Verfahrensvermerke:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Ölberg" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den .....  
Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den .....  
Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Die 17. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Ölberg" tritt damit in Kraft. Die 17. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen

Feldkirchen-Westerham, den .....

Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM



**17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ölberg"**

Flur-Nr. 196/37, Gemarkung Feldkirchen

Fassung: Entwurf 16. Oktober 2024  
Planfassung f. Bekanntm. ....

Planung:



MOSER HOFFMANN ARCHITEKTUR  
An der Alten Spinnerei 5a 83059 Kolbermoor  
Tel. 08061/3466620 Fax: 08061/3466621  
mail@moserhoffmann-arch.de