

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 als Satzung.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch zeichnerischen Teil, Planzeichen und Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der Urversion und bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 3. Änderung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen.



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 3. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:

unverändert

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1. GR 76 max. zulässige Grundfläche in m² für Hauptgebäude festgesetzt im zeichn. Teil, z.B. GR 76.

2.2 Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 6.6 Dachgestaltung festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung der Grundfläche der jeweiligen Hauptgebäude um max. 20 % ist für Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Lichtschächte zulässig.
Terrassen dürfen die Grundfläche bis zu einer Fläche von 30 m² überschreiten.

2.3 GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen, darf durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max.0,72 überschritten werden.

3. Wandhöhen und Höhenlage:

WH 6,00 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 40 cm über der Geländehöhe im Mittel liegen.
Die gemittelte Geländehöhe errechnet sich aus dem Durchschnittswert der Höhen an den Gebäudeecken.

WH 3,00 max. zulässige seittl. Wandhöhe für Garagen und Nebengebäuden 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 der Geländehöhe im Mittel liegen.
Die gemittelte Geländehöhe errechnet sich aus dem Durchschnittswert der Höhen an den Gebäudeecken.

4. Abstandsflächen:

Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Abstandsflächenansatz über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

5.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Dachüberstände gem. 6.6. Dachgestaltung ist zulässig.
Eine Überschreitung der Baugrenzen mit einer max. Tiefe von 1,5 m für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien, Lichtschächte, Vordächer, Erker (max. Breite 5,0 m), und sonstige untergeordnete Anbauten ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Fläche von max. 20 m² gem. § 23 Abs. 3 BauNVO überschreiten.

5.2 Zur Erschließung des Untergeschosses ist eine Außentreppe mit einer Treppenlaufbreite von max. 1,135 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Baugestaltung

6. 1. Dachgestaltung:


SD Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 26°
Flachdächer auch bei Garagen sind nicht zugelassen

Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).


7. Verkehrsflächen, öffentlich und privat:

 private Erschließungsstraße

 Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße.

 Einfahrt

8. Grünordnung:


 Baum bestehend, im Kronenbereich plus 1,50 m darf kein Eingriff erfolgen.
Bestehende Bäume können im Mindestpflanzgebot eingerechnet werden.

 Baum zu entfernen

9. Sonstige Planzeichen:

 Geltungsbereich der 3. Änderung

Hinweise:

 best. Gebäude

 vorgeschlagene Grundstücksteilung

Die Hinweise der Urversion und vorhergehenden Versionen gelten auch für diese Änderung

Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sternecker Weg“ gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss für die 3. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sternecker Weg“ 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sternecker Weg“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sternecker Weg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen und veröffentlicht die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sternecker Weg“ im Internet.

Feldkirchen-Westerham, den

.....
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den

.....
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sternecker Weg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den

.....
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 89 "AM STERNECKER WEG" 3. ÄNDERUNG GEM. § 13 A BAUGB

Entwurf 11.01.2025

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10
83620 Feldkirchen-Westerham

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
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, 11. 01. 2025