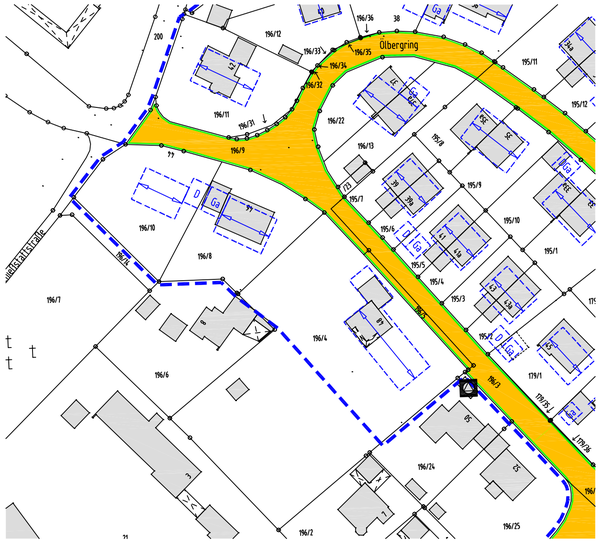


Auszug Bebauungsplan Nr. 28 "Ölberg" M 1 : 1000

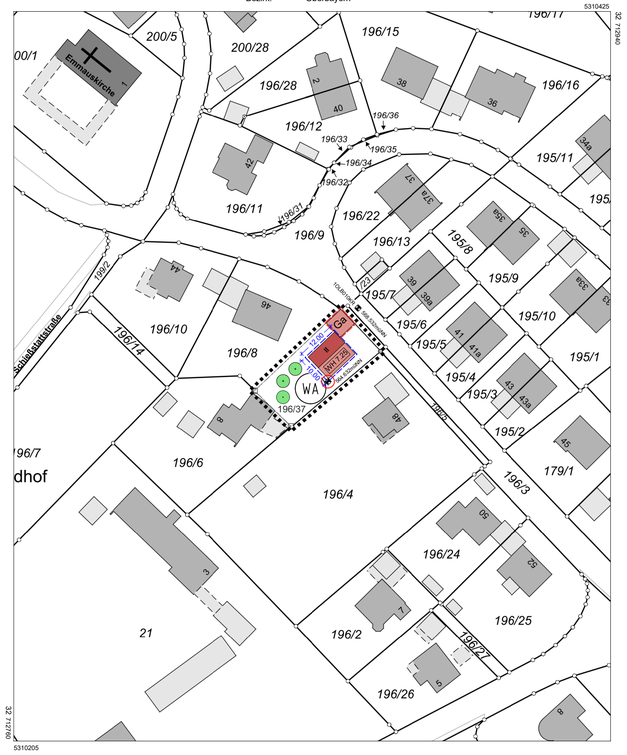
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim
Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 24.09.2024

Flurstück: 196/37
Gemarkung: Feldkirchen

Gemeinde: Feldkirchen-Westerham
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

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

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 17. Bebauungsplanänderung

Geltungsungsbereich 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

Ga — überbaubare Grundstücksfläche für Garagen

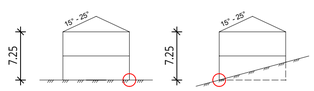
b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer mittlernen Wandhöhe von 2,75 m, sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 20 m² zulässig. Ebenfalls zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordneten 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 gilt ein Bezugspunkt an der Südost-Ecke der Baugrenze, von welchem vom natürlichen Gelände bis Außenkante Dachhaut die max. Wandhöhe von 7,25 m zu messen ist.

OK Bezugspunkt 564.632müNN
OKFFB Hanggeschoss 564.632müNN +- 30cm

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Die Firstrichtung ist zwingend entlang der längeren Gebäudeseite auszurichten.

Der Baukörper muss rechteckig sein, quatratische 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.

Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 12 cm erhalten.

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

7. Stützmauern auf dem Grundstück sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Es sind nur Mauern aus Naturstein zulässig. Grundstücksveränderungen sind nur im Bereich der Zufahrt, sowie zur Errichtung einer Terrasse bzw. Anböschung ans Hauptgebäude zulässig.

8. Kellergaragen mit Abfahrtsrampen sind unzulässig.

9. Die oberirdische Aufstellung von Flüssigkeitsbehältern ist nicht gestattet.

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

11. Aufgeständerte PV-Anlagen sind unzulässig.

12. Grünordnung

Baum zu erhalten, bei Ausfall zu ersetzen

zu pflanzender heimischer Laubbaum im Umkreis von 10 m

Je 200 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

179/3 — Flurstücksnummer

Gebäude bestehend

Vorgeschlagener Baukörper

Höhenbezug mit Angaben Höhe müNN

Das Fällen von Bäumen sowie die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren 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, unterirdsche Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunkationslinien 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, ebeenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüberlichen 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

Felkirchen-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	01. April 2025
	Planfassung f. Bekanntm.	.....

Planung:

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