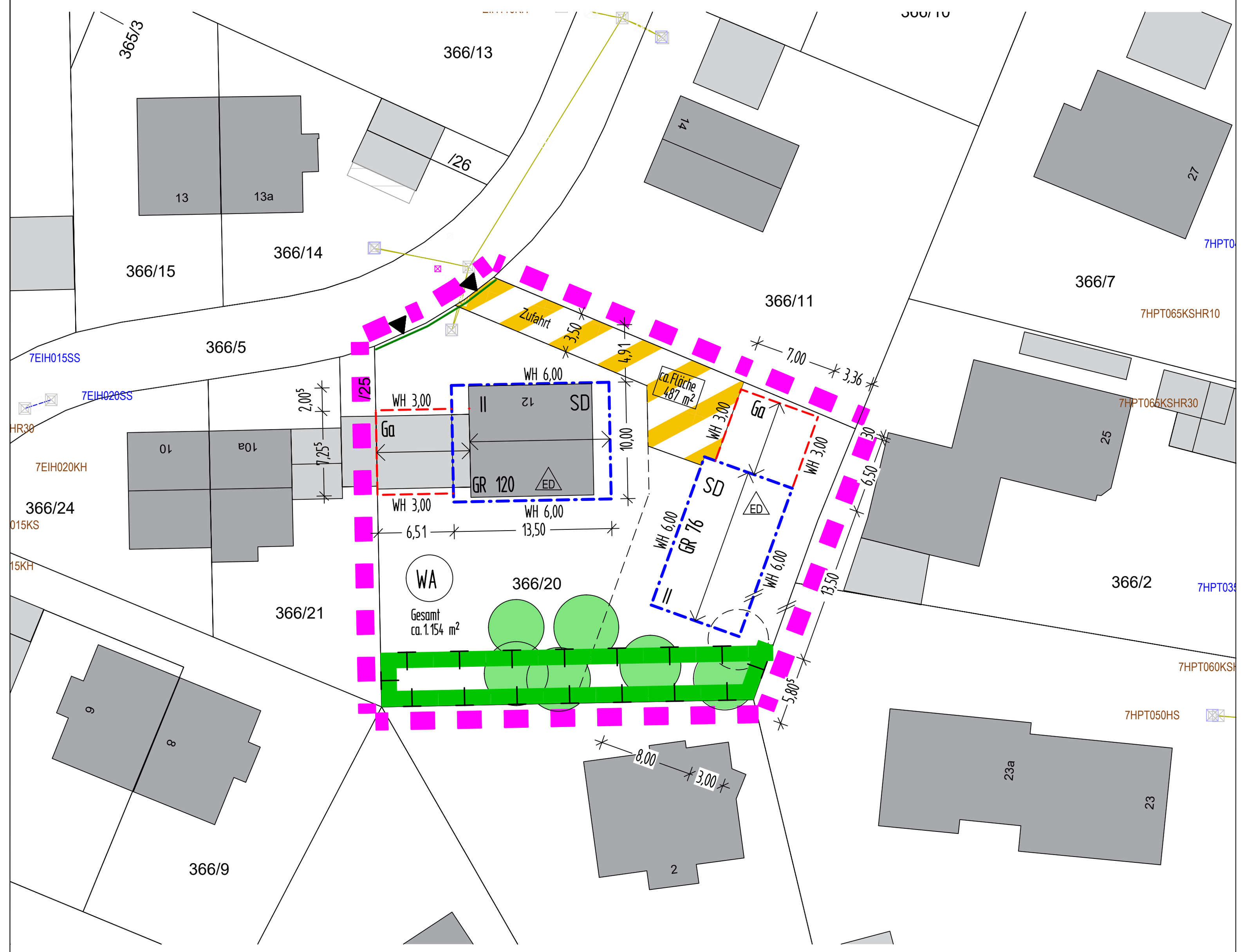
Präambel:

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:

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind ausschließlich Wohngebäude gem. §4 Abs.2 Nr.1 BauNVO zulässig.
Alle sonstigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und gem.§ 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen

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 unveränderten, natürlichen Geländehöhen an den Gebäudeecken.
Sollte die hochwasserangepasste Bauweise eine höhere Oberkante des Fertigfußbodens ergeben, so gilt diese vorrangig.

WH 3,00 max. zulässige seitl. 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 unveränderten, natürlichen Geländehöhen an den Gebäudeecken.

4. Abstandsflächen:
Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Abstandsflächensatzung 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 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
DieStraßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße.

◄ Einfahrt

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

Stellplätze:
Die Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans gültigen Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung.
Diese Stellplatzsatzung gilt als statisch festgesetzt.

8. Grünordnung:

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

Baum zu entfernen

Artenschutz, gesetzliche Vogelbrutzeit:
In der Zeit ab 1. März bis 30. September dürfen keine Rodungen erfolgen.
Während der Bauzeit ist die DIN 18920 einzuhalten; der Wurzelbereich der Bäume ist auch vor Befahrung, Baustoff-oder Aushublagerung zu schützen.

Private Grünfläche:
Extensiv gepflegte Fläche für den ökologischen Ausgleich. Nebenanlagen und Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig.

9. Sonstige Planzeichen:

Geltungsbereich der 3. Änderung

Hinweise:

best. Gebäude

vorgeschlagene Grundstücksteilung

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

Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Artenschutz, gesetzliche Vogelbrutzeit:
In der Zeit ab 1. März bis 30. September dürfen keine Rodungen erfolgen.
Während der Bauzeit ist die DIN 18920 einzuhalten; der Wurzelbereich der Bäume ist auch vor Befahrung, Baustoff-oder Aushublagerung zu schützen.

Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse und Sturzflutrisikomanagement:
Die Berechnungen im Rahmen des von der Gemeinde erstellten Sturzflutrisikomanagement haben ergeben, dass der geplante Zufahrtsbereich zum zu bebauenden Grundstück bei einem 100-jährlichen Abflussereignis von Überflutungen betroffen ist.
Zum Schutz der künftigen Bebauung wird empfohlen, die Erkenntnisse aus dem Konzept bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und das neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten.
Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG des Wohnhauses (Änderungsbereich) zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt werden.
Planer und Bauherren werden auf die Risiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.
Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

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 in seiner Sitzung vom 18. 03. 2025 beschlossen gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) den Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sternecker Weg“ zu ändern und zu ergänzen und erneut öffentlich auszulegen, sowie im Internet zu veröffentlichen. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden erneut beteiligt.

   Die erneute öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sternecker Weg“ in der Fassung vom .... 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sternecker Weg“ in der Fassung vom .... fand in der Zeit vom .... 2025 bis ....2025 statt und wurde im Internet veröffentlicht.

5. 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 ……………..

   …………………………………… Siegel
   Johannes Zistl
   Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt
   Feldkirchen-Westerham, den ……………..

   …………………………………… Siegel
   Johannes Zistl
   Erster Bürgermeister

7. 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 ……………..

   …………………………………… Siegel
   Johannes Zistl
   Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM **LANDKREIS ROSENHEIM**

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

Erneute Beteiligung 10.04.2025

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, 10. 04. 2025