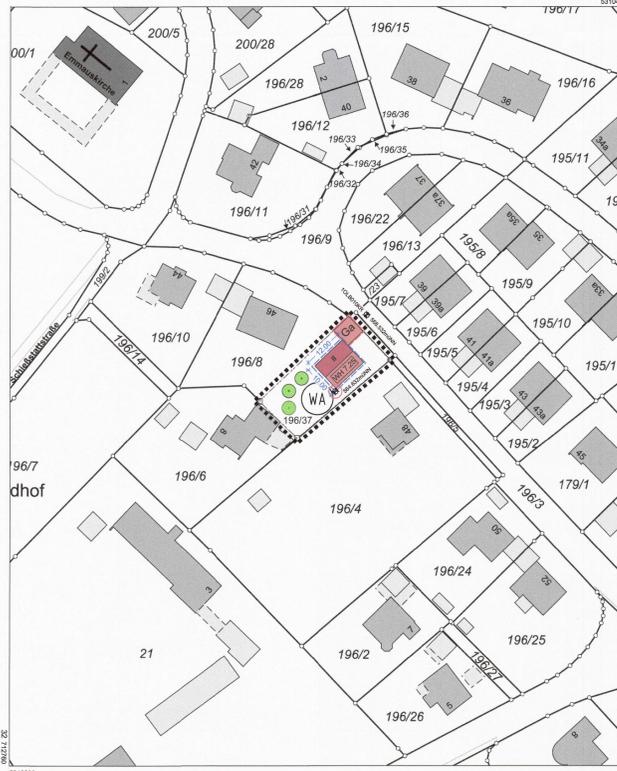


Auszug Bebauungsplan Nr. 28 "Ölberg" M 1 : 1000

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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Flurstück: 196/37
Gemarkung: Feldkirchen
Gemeinde: Feldkirchen-Westerham
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern
Erstellt am 24.09.2024



Maßstab 1:1000

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

Bebauungsplanänderung M 1 : 1000

A Festsetzung durch Text und Planzeichen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 17. Bebauungsplanänderung

--- Geltungsbereich der 15. Änderung

2. **Maß der baulichen Nutzung**

a) Grundflächenzahl = 0,25
Geschosflächenzahl = 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

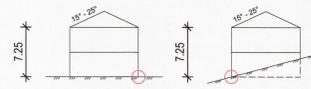
b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer mittleren Wandhöhe von 2,75 m, sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 20 m² zulässig. Ebenfalls zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordneten 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: Engoblierte Ziegelware rotbraun
Dachüberstand: mind. 0,60 m

Die Wandhöhe darf maximal 7,25 betragen



Messpunkt für die Wandhöhe gilt ein Bezugspunkt an der Süd-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 Gebäudesseite auszurichten.

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

6. **Einfriedungen**

Auf der Straßenseite Jäger- oder Staketenzaun mit hinterplanter 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.

7. **Stützmauern**

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**

Die oberirdische Aufstellung von Flüssigkeitsbehältern ist nicht gestattet.

9. **Elektrische Versorgungsleitungen**

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

10. **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 (Vogelbrützeit) gemäß Art. 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz untersagt. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 "Ölberg" unverändert weiter, soweit sie nicht durch die vorliegende 17. Änderung geändert werden.

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

Bodendenkmäler:
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DachsG 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 Starkregeneinlässen)
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 planter 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 Bauordnungsverordnung (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 hat in der Sitzung vom 18.06.2024 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ölberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ölberg“ in der Fassung vom Oktober 2024 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 16.10.2024 – 19.11.2024 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf Änderung in der Fassung vom Oktober 2024 in der Zeit vom 16.10.2024 – 19.11.2024 beteiligt.
- Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom April 2025 erfolgte in der Zeit vom 09.04.2025 – 13.05.2025.

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 03.06.2025 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Ölberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom April 2025 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 04.06.2025
Johannes Zistl, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:
Feldkirchen-Westerham, den 20.06.2025

Johannes Zistl, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ölberg“ wurde am 25.06.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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. Über die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den 25.06.2025
Johannes Zistl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM



17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

"Ölberg"

Flur-Nr. 196/37, Gemarkung Feldkirchen

Fassung: Entwurf 06. April 2025
Planfassung f. Bekanntm. 20.06.2025

Planung:



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

