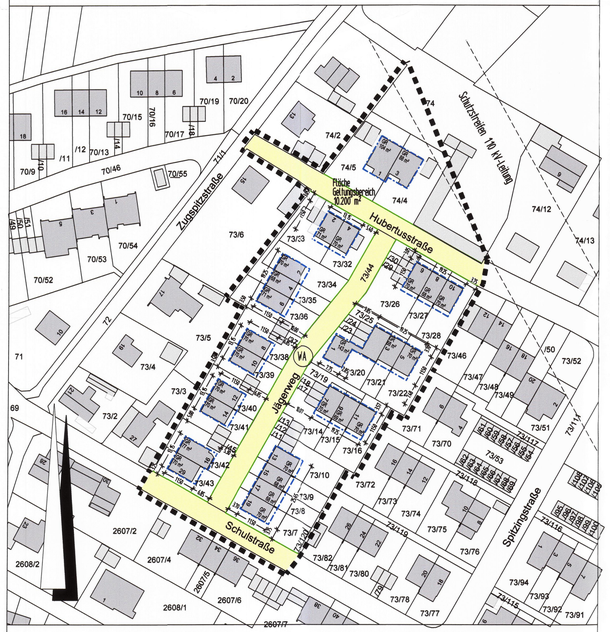
Präambel:

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 als Satzung.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen und Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der ursprünglichen Fassung und der bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 2. Änderung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen.



Zeichnerischer Teil der 2. Änderung M 1: 1000

Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planzeichen und textliche Festsetzungen der 2. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind zulässig:
gem. § 4 Abs.2 Nr.1.BauNVO: Wohngebäude
gem. § 4 Abs.2 Nr.2.BauNVO: nicht störende Handwerksbetriebe
gem. § 4 Abs.2 Nr.3.BauNVO: Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und Zwecke.
Ausgeschlossen sind die sonstigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, sowie auch ausgeschlossen sind ausnahmsweise Nutzungen gem. § 4 Abs 3 Nr.1 bis Nr. 5 BauNVO.

gem. § 13 BauNVO sind einzelne Räume für freie Berufe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

GR 70 m² Höchstzulässige Grundfläche in m² , z.B.70 m²

GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen darf für die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um max.70% überschritten werden.

Die seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im EG beträgt 6,80 m.
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf max. 0,30 m über NN des nächstgelegenen Hausanschluss- bzw. Kanaldeckels liegen.

Die seitl. Wandhöhe der Schleppdach- Zwerchgiebel und Zwerchgiebel darf die zulässige Wandhöhe um max.1,50 m überschreiten.

Abweichend von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird festgesetzt:
Die anfallenden Abstandsflächen der Wandhöhe an den Seiten der Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel enden an der jeweiligen Flurstücksgrenze.

3 Vollgeschosse sind als Höchstgrenze zulässig.

3.Höhenlage: Die Höhenlage ist festgesetzt durch die Höhenlage über NN des nächstgelegenen Hausanschluss- bzw. Kanaldeckels.

4. Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:

Es gilt offene Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachgestaltung:
Dachform
Die Hauptdächer sind als Satteldächer von 18° - 26° Neigung auszubilden. Die Dachneigung für Doppel- und Reihenhäuser ist für jeden Gebäudekomplex einheitlich auszuführen.
Die Gebäude dürfen untereinander keine unterschiedlichen Dachneigungen haben.
Dachüberstände bis max. 1,60 m sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel:
Schleppdach-Zwerchgiebel sind zulässig und dürfen eine Dachneigung von 5°- 15° haben.
Zwerchgiebel sind zulässig und dürfen eine Dachneigung von 15°-26° haben.
Der Anschnittspunkt oder First muss mind. 30 cm unter der Hauptfirstlinie liegen.
Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 1,25 m und von der Gebäudetrennwand einen Mindestabstand von 1,00 m haben.
Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel von Mittelhäusern müssen symetrisch angeordnet werden.
Dachüberstände von Schleppdach-Zwerchgiebeln und Zwerchgiebel sind an die Traufseiten der Hauptdächer anzupassen und dürfen seitlich max. 0,3 m, gemessen an der Unterkante Sparren, betragen.

Dachgauben sind zulässig gem. BayBO.
Der Ansatz der Schleppdachgauben, sowie First von Satteldachgauben muss mind. 0,30 m lotrecht unter der Haupfirstlinie angeordnet sein.
Der Abstand gegenüber der Außenseite der Giebelwände muß mind. 1,25 m und der Abstand zu Gebäudetrennwänden muss mind. 1,0 m betragen.betragen.

Die Dachdeckung(Ziegelreihen) muss traufseitig vor den Schleppdachgauben durchgehen.

Die Eindeckung und Verkleidung der Schleppdach-Zwerchgiebel, Zwerchgiebel und Schleppdachgauben sind untereinander anzugleichen.

Terrassen dürfen die Baugrenzen um max. 30 m² überschreiten.
überschreiten.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.Grünordnung:
Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Bestehende Bäume werden angerechnet. Diese sind bei Ausfall zu ersetzen.

6. Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsflächen

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.

Straßenbegrenzungslinie zu öffentlicher Verkehrsfläche

7. Sonstige Planzeichen:

Geltungsbereich der 2. Änderung

bestehende Gebäude

Hinweise:

Die Seitenwände der Schleppdach-Zwerchgiebel sind brandschutztechnisch sicher gem. Brandschutznachweis herzustellen.

Schutzstreifen 110-kV-Freileitung:
Innerhalb des Schutzstreifens ist die Bebauung und die Wuchshöhe von Bäumen zum Schutz der Freileitung eingeschränkt.

Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 27.08.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten 1" für den gesamten Geltungsbereich beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 2. Änderung wurde am 04.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten 1" in der Fassung vom 12. 04. 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. 04. 2025 bis 20. 05. 2025 beteiligt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten 1" in der Fassung vom 12. 04. 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. 04. 2025 bis 20. 05. 2025 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 03. 06. 2025 beschlossen gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten 1" 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 wurden erneut beteiligt.

Die erneute öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten 1" in der Fassung vom 21. 06. 2025 gem. § 3 Abs 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB fand in der Zeit vom 02. 07. 2025 bis 05. 08. 2025 statt.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten:
- Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht
- www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal
- Weiter waren die Unterlagen per E-Mail anforderbar unter bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de
- Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetpotal des Landes zugänglich gemacht.

Die erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten 1" in der Fassung vom fand in der Zeit vom 02. 07. 2025 bis 05. 08. 2025 statt und wurde im Internet veröffentlicht.

5. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 25. 09. 2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten 1" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21. 06. 2025 als Satzung beschlossen und im Internet veröffentlicht.

Feldkirchen-Westerham, den 26.09.2025

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den 07. 10. 2025

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten 1" wurde am 08.10.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 08. 10. 2025

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM **LANDKREIS ROSENHEIM**

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "JÄGERBREITEN 1"
2. ÄNDERUNG
gem. § 13a Bau GB

Satzungsbeschluss: 25. 09. 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: 08026/7774
email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 25. 09. 2025