

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 5. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind ausschließlich Wohngebäude gem. §4 Abs.2 Nr.1 BauNVO zulässig, bedingt durch die geringe Grundstücksfläche, die geringe Parkfläche sowie die Zufahrtssituation. Alle sonstigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.

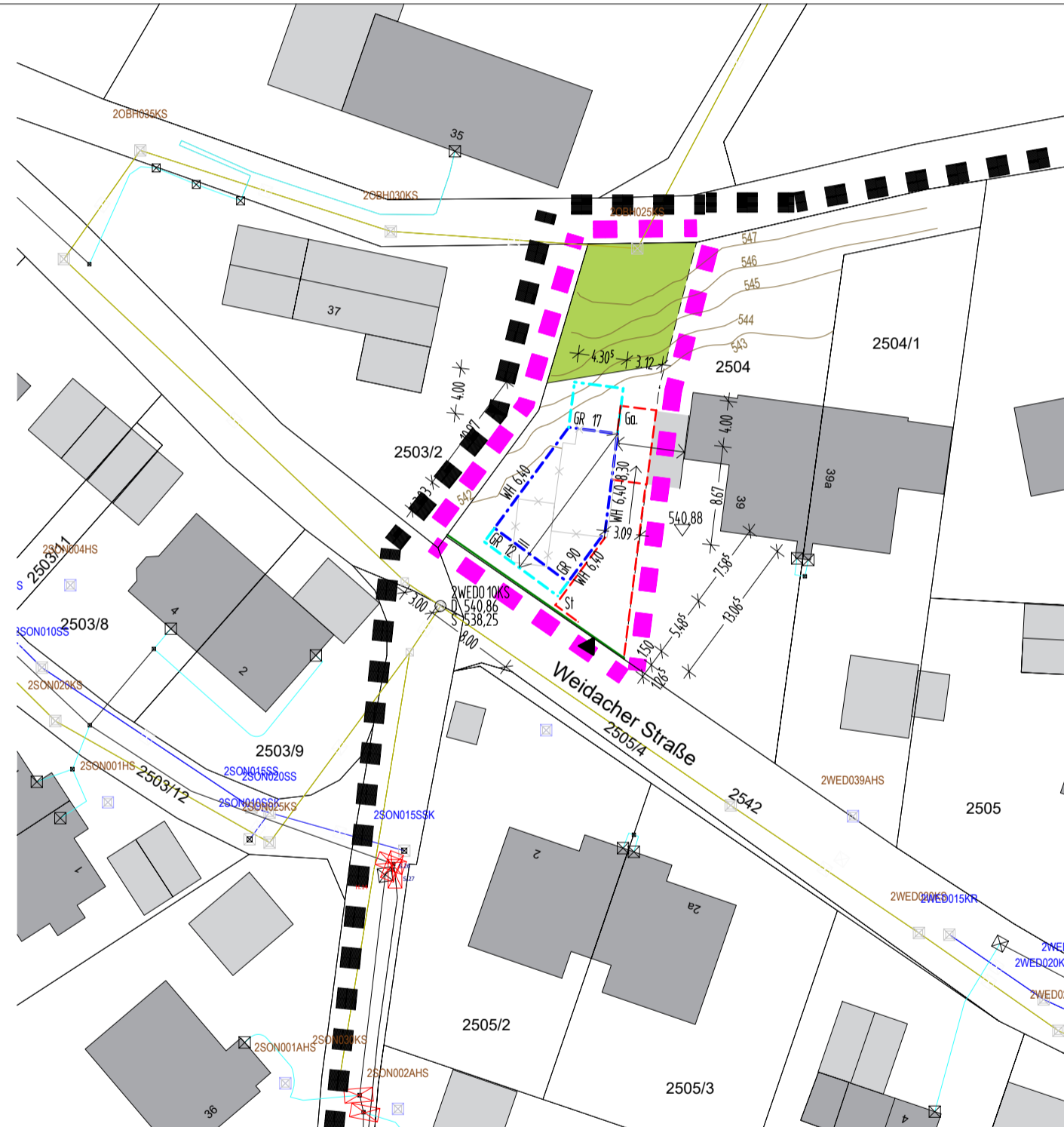
2. Maß der baulichen Nutzung:

GR 90 max. zulässige Grundfläche in m² für Hauptgebäude, festgesetzt im zeichn. Teil, z.B. GR 90.

Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für Dachüberstände überschritten werden. Eine weitere gesonderte Grundfläche von
- 12 m² und max. Tiefe von 1,5 m an der Südseite ist für Balkone zulässig,
- 17 m² und max. Tiefe von 4,0 m und Breite von 4,50 m an der Nordseite ist für Terrasse sowie unterirdische Bauteile zulässig.

GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundfläche GR, incl. zulässiger Überschreitungen und die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen dürfen die Gesamtgrundflächenzahl GRZ II bis max.0,60 überschreiten.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 2 Vollgeschosse.



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

ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 500

3. Wandhöhen und Höhenlage:

WH 6,40 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude

WH 6,40- 8,35 Wandhöhe Ostseite Hauptgebäude

Seitliche, max. zulässige Wandhöhe an der östlichen Gebäudeseite: am südlichen Gebäudeeck maximal 6,40 m, am nördlichen Gebäudeeck maximal 8,35 m; zwischen beiden Punkten linear ansteigend.

Maß der Höhenfestsetzung:

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 30 cm über 540,86 ü.NN (Schachtdeckel 2WEDO10KS) liegen.

Sollte die hochwasserangepasste Bauweise eine höhere Oberkante des Fertigfußbodens ergeben, so gilt diese vorrangig.

WH 3,00 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Grenzgaragen, Grenzgaragen sind prüfgleich an die jeweilige Nachbargarage anzubauen.

4. Abstandsflächen:

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

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, Garagen und Carports dürfen auch auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Das Zusammenbauen von Garagen auf benachbarten Grundstücken ist zulässig.

--- Baugrenze für das Hauptgebäude

--- gesondert festgesetzte Baugrenzen für Balkone, Terrassen und unterirdische Gebäudeteile

Gartengerätehäuser nach § 14 BauNVO sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen bis zu einer max. Fläche von 7,5 m² zulässig, mit einer maximalen Einzelfläche von 3,0 x 2,5 m und einer max. Firsthöhe von 3,00 m. In der festgesetzten privaten Grünfläche sind Gartengerätehäuser zulässig. Sie sind ausschließlich in Holzbauweise mit Satteldach und mittigem First auszuführen

6. Baugestaltung

6.1. Dachgestaltung:

SD Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 26°

Dachüberstand:

Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:
- Hauptgebäude: am Giebel 1,0 m, an der Traufe 1,0 m.
- An der Nordseite darf der Dachüberstand linear zum First auf 0,3 m verkürzt werden.
- Nebengebäude: am Giebel 0,4 m, an der Traufe 0,3 m.
- Garagen müssen einen Dachüberstand von mind. 0,3 m haben.

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

Grenzgaragen:

Die Dächdeckung ist in Material und Farbgebung an die Nachbargarage anzugleichen.

← Firstrichtung

6.2 Soweit Einfriedungen an der öffentlichen Straße vorgesehen sind, sind diese mind. 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche in das jeweilige Privatgrundstück zurückzusetzen.

Einfriedungsverbot im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten an der öffentliche Straße um Wende- und Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

7. Verkehrsflächen, öffentlich und privat:

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

◀ Einfahrt

Wasserdurchlässige Beläge:
Für Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, 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.

--- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

8. Grünordnung:

Private Grünfläche, die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

9. Sonstige Planzeichen:

--- Geltungsbereich der 5. Änderung

--- Geltungsbereich Gesamtbebauungsplan

Hinweise:

--- best. Gebäude
--- vorgeschlagene Grundstücksteilung
--- best.Höhenlinie vor Umsetzung der Planung

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 BLD 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:
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. auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG des Wohnhauses (Änderungsbereich) zusätzlich 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.

Verfahrensvermerke:

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 06. 05. 2025 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Weidach West“ gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 5. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.
- Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Weidach West“ 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Weidach West“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Weidach West“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzungsbeschluss beschlossen und veröffentlicht die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Weidach West“ im Internet. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden 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/bauleitplanungportal

- Weiter sind die Unterlagen per E-Mail anforderbar unter bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de
- Die Unterlagen werden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Weidach West“ 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

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 als Satzung).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch zeichnerischen Teil, Planzeichen und Text, baunutzungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der Urversion und bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 5. Änderung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen.

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



**BEBAUUNGSPLAN NR. 42
"WEIDACH WEST"
5. ÄNDERUNG
GEM. § 13 A BAUGB**

Entwurf 17. 06. 2026

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

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
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, 17. 06. 2026