



11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II"

DER LAGEPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN
FLURKARTE GEMARKUNG VAGEN
IM MASSSTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

STAND

DEZEMBER 2020

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" gem. § 13 a BauGB Textliche Hinweise und Verfahrensvermerke

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

S A T Z U N G.

Die 11. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feldolling Süd II“. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 11. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

Inhalt des Bebauungsplanes

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Hinweise
- C Festsetzungen durch Text
- D Hinweise durch Text
- E Verfahrensvermerke

Grundlagen

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Rosenheim vom 27.11.2020

Fassung vom: 03.12.2020

Planverfasser: Architekturbüro Limmer
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer
Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley
Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669
mail@architekt-limmer.de

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



PLANZEICHNUNG

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II"

Lageplan M 1 : 1000

Fassung vom 03.12.2020



ZEICHENERKLÄRUNG

 Geltungsbereich der 11. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II"



Allgemeines Wohngebiet

WH 6,00

Wandhöhe gem. BayBO als Hochstmaß

SD

Satteldach, Dachneigung 20° - 27°



zwingend festgelegte Firstrichtung
mittig über Baukörper angeordnet



Baugrenzen

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

2 WE

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in
Wohngebäuden



Private Erschließung, ist wasserdurchlässig
auszubilden

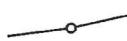


heimische Laub- / Obstbaum zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv mB STU 14-16 cm



heimischer Laub- / Obstbaum Bestand zu erhalten,
Lage angenähert

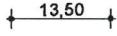
B HINWEISE



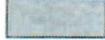
Bestehende Grundstücksgrenzen

1890/12

Bestehende Flurnummern



Maßzahl in Metern



Bestehendes Gebäude



Vorschlag von Flächen für Stellplätze

C Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feldolling Süd II“ wird im Sinne des § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 3 BAuNVO:

1. Wohngebäude

1.2 Nicht zulässig sind gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Angabe:

- Der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ und
- Der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Die Festsetzung der GRZ sowie die Festsetzung der Wandhöhe, ersetzen die bisherige Festsetzung der Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse.

2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit höchstens 0,4 festgesetzt.

2.2 Zulässige Wandhöhe WH

Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,0 m festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe (m) gemäß § 18 BauNVO, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Anbauten sind in ihrer Höhenentwicklung firstgleich anzuschließen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

OK.FFB im EG max. 0,40 m über natürlichem Gelände

2.4 Wohneinheiten

Es sind max. 2 WE zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Satz 2 BauNVO

zulässig, sowie es sich um untergeordnete Bauteile handelt.

Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge bis 2/3 der Gebäudefront beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.

Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m² und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Erdgeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten) sind bis zu 1/3 der Außenwandlänge des Gebäudes und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Für die Abstandsflächen gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO.

4. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr:

Garagen, Carports, Stellplätze

4.1 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.

4.2 Stellplätze

Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.3 Die anzulegenden Zuwege, Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind nur aus wasserdurchlässigen Decken und Belägen zulässig.

4.4 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO nachzuweisen.

5.2 Aneinander gebaute Gebäude

Aneinander gebaute Gebäudeteile, Doppelhaushälften, Garagen und Nebengebäude sind profilgleich auszubilden

5.3 Dächer

Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20-27 Grad zugelassen. Anbauten sind mit gleicher Dachneigung wie der Bestand zu errichten.

Für untergeordnete Anbauten und Gebäude wie z. B. Wintergärten, Garagen o. ä. sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 20 und 27 Grad zulässig. Für Flachdächer ist eine Dachneigung bis 5 Grad zulässig.

Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
Dacheindeckung: mit Dachziegeln bei Dächern mit mehr als 5 Grad Neigung.

6. Festsetzungen zur Grünordnung

6.1 Baumbestand

Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- bzw. Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt oder entfernt werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrs-technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

6.2 Baumpflanzungen

Standorte für Baumpflanzungen werden für das Grundstück entsprechend Planeintrag festgesetzt. Vor der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

6.3 Gehölzpflanzungen

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Bäumen herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

D Hinweise durch Text:

Rodungsarbeiten:

Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gartengeräteschuppen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ökologisches Bauen:

Passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) sowie Regenwassernutzung werden empfohlen.

Landwirtschaft:

Die Eigentümer und Nutzer des Grundstücks haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke im Osten und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden. Hierzu zählen insbesondere auch Gerüche und das Läuten von Kuhglocken.

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 vierfach 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:

Gebäude sind bis Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen (Ausführungen der Keller wasserdicht und auftriebssicher, das gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Leitungen und Kanäle:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische 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 Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert 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.

Immissionsschutz:

Immissionsschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) werden empfohlen. Kosten werden jedoch weder von der DB noch von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham erstattet.

E Verfahrensvermerke:

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 10.11.2020 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feldolling Süd II“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

- 2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dez. 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2020 bis 19.01.2021 beteiligt.
- 3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dez. 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2020 bis 19.01.2021 öffentliche ausgelegt und ergänzend auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.
- 4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.02.2021 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feldolling Süd II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2021 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 10.02.2021


Hans Schaberl
1. Bürgermeister



- 5.0 Ausgefertigt

Feldkirchen, Westerham, den 16.02.2021


Hans Schaberl
1. Bürgermeister



6.0 Der Satzungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feldolling Süd II“ wurde am 17.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Bas. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den 17.02.2021


Hans Schaberl
1. Bürgermeister



Planung:



Architekturbüro Limmer

Emmeran Emmeran Dipl.-Ing. FB-Architekt

Holzkerchen 60 17 82616 Maisach
Tel. 09224 7750 E-Mail 0161 437-3548
Fax 09224 61659 E-Mail maier@emmeran-architekten.de
www.emmeran-architekten.de

Valley, den 17.02.2021

