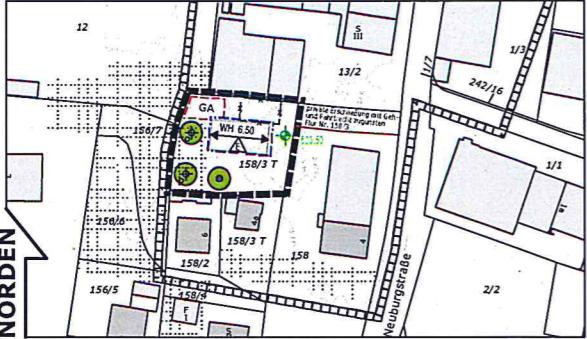


# LAGEPLAN M 1 : 1.000



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8 sowie § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die 11. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planell des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I", rechtskräftig seit 25.11.1994. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

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

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I".
- 1.2 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen nach §172 Abs. 1 BauGB

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 WH 6,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Baugrenze gemäß § 23 BauVO
- 3.2 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen

### 3.3 Nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

- 4.1 Flächen für Garagen

### 6. Festsetzungen zur Grünordnung

- 6.1 Ortsbildprägend Hausgarten und Obstwiesen

## B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Besteheende Haupt- und Nebengebäude
- Besteheende Grundstücksgröße
- Flurnummer, z.B. 158/3
- Bebauungsvorschlag
- Zum Abbruch vorgesehener Baukörper
- Referenzpunkt, Höhe OK über NN [m], z.B. 523,50 m ü. NN
- Laub- / Obstbaum, zu erhalten
- Standortvorschlag Baumpflanzung

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauVO festgesetzt.

- Zulässig sind entsprechend § 5 Abs. 2 BauVO:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  3. sonstige Wohngebäude,
  4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  6. sonstige Gewerbebetriebe,
  7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  8. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

9. Tankstellen.

Die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sind nicht zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
  - der maximal zulässigen Wandhöhe WH,
  - der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ.
Die bisherige Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen GH wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe WH ersetzt.

Auf die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

- 2.2 **Maximal zulässige Wandhöhe**  
Zulässige Wandhöhe (m) gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Die zulässige Wandhöhe wird planstellbezogen festgesetzt.

Für Neubauten von Garagen und sonstigen Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

### 2.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über dem bestehenden Gelände darf 0,30 m nicht überschreiten.

### 2.4 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

Im Dorfgebiet MD wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

### 3. Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird die Wohnnutzung je Wohngebäude auf maximal 3 Wohnungen beschränkt.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

#### 4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente z.B. Erker, Balkone, Wintergärtner, Vordächer, etc. bis max. 1,5 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Liegen Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

#### 4.2 Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

### 5. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen des ruhenden Verkehrs

#### 5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

#### 5.2 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 Wohnung 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

#### 5.3 Flächen für Garagen

Die Garagen sind nur innerhalb der entsprechend Planzeichen ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei der Grenzbebauung entsprechend Plandarstellung von Garagen und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

#### 5.4 Flächen für KFZ-Stellplätze

Die Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder ähnlich wasserdrücklichen Belägen auszuführen. Der Fugenanteil bei Pflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen.

#### 5.5 Garagenvorplatz

Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 m vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

### 6. Gestalterische Festsetzungen

#### 6.1 Höhenlage der Gebäude

Die textliche Festsetzung unter Ziff. C 2.3 und C 6.4 ersetzt die Festsetzung des Urplans.

#### 6.2 Dachform, Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben. Zulässige Dachneigung im MD:

Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen: DN 22° - 29°

Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss (II+D): DN 28° - 30°

Aus gestalterischen Gründen und durch Bindungen an den Baubestand sind in Bezug auf die folgenden Festsetzungen Ausnahmen möglich.

Für untergeordnete Anbauten und Garagen sind Sattel-, Flachdächer zulässig. Bei Umbauten und Erweiterungen sind Dachverlängerungen höhen- und profilstatisch auszuführen.

#### 6.3 Dachüberstände

Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:

Giebel- / Traufseite 0,60 m.

Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.

### 6.4 Dachgauben, Querriegel und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Querriegel sind nur an einer Traufseite der Hauptanlagen zugelassen. Die Breite der Querriegel ist max. über 1/3 der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig. Der First des Querriegels muss lotrecht gemessen mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst enden. Die Dachneigung des Querriegels darf bis zu 5 Grad größer sein als die des Hauptdaches.

### 6.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

### 6.6 Fassadengestaltung

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

### 6.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländevelauchs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.

### 7. Festsetzung zur Grünordnung

#### 7.1 Gehölzpflanzungen

Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je 250 m<sup>2</sup> Freifläche mindestens 1 regionstypischer Laub-/Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Die im Planstell dargestellten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Die im Planstell dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

Von der dargestellten Lage der Gehölze kann geringfügig abweichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen.

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig. Geschnittenen Hecken und Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferen- und Thujenhecken) sind nicht zulässig.

#### 7.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten bzw. Staketten oder als Koppelzäune mit maximal zwei Rundholz-Querstangen zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Durchlaufende Sockelmauern sind unzulässig.

#### 7.3 Ortsbildprägende Hausgarten und Obstwiesen

Die mit dem Planzeichen gemäß Ziff. A 6.1 bezeichneten nicht überbauten Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und zu pflegen. Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den, mit dem Planzeichen gemäß Ziff. A 6.1 versehenen Flächen nicht zulässig.

### 8. Artenschutz

Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

Bei Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen in Abstimmung mit der UNB durch entsprechende Vermeldungsmaßnahmen zu schützen.

## D HINWEISE DURCH TEXT

**Denkmalpflege** Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.

**Gefahren durch Wasser** Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwanken den Grundwassersständen kommen.

Gebäude sind daher mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerräume sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc