

## 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 (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I", rechtskräftig seit 25.11.1994, einschließlich der 3. Änderung. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die 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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I".

### 2. Art der baulichen Nutzung

Einschränkungen in Verbindung mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO für Gebäudeteile bzw. Geschossenbenen:



im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

In allen Geschossen Wohnnutzung ausgeschlossen.

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

WH 7,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 7,50 m.

II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß, z.B. mindestens zwei bis höchstens drei Vollgeschosse.

Abgrenzung unterschiedliche Höhenentwicklung.

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

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO.

Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen.

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

TG Flächen für Tiefgaragen einschließlich der TG-Rampe.

6. Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung - Dorfplatz - Gehricht und KFZ-Stellplätze zugunsten der Allgemeinheit. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Gestaltung entsprechend den Zielen der Dorferneuerung.

### 7. Gestalterische Festsetzungen

SD Nur Satteldach zulässig.

FD Satteldach und Flachdach zulässig.

### 8. Festsetzungen zur Grünordnung

8.1 Dominierender Baumbestand, zu erhalten.

8.2 Helmischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mDB STU 12-14 cm.

## B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurnummer, z.B. 158/3

Geplantes Bauvorhaben

Zum Abriss vorgesehener Baukörper

Referenzpunkt, Höhe OK Schachtdeckel über NN [m], z.B. 523,86 m ü.NN

Tiefgarage Rampe

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind entsprechend § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbststellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind

9. Tankstellen.

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

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe:

- der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- der maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ,
- der maximal zulässige Wandhöhe WH.

Die bisherige Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe WH ersetzt.

### 2.2 Maximal zulässige Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß wird planteilbezogen festgesetzt.

Für Satteldächer gilt:  
Maximal zulässige Wandhöhe [m], gemessen von OK\_FFB\_EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Für Flachdächer gilt:  
Maximal zulässige Wandhöhe [m], gemessen von OK\_FFB\_EG bis zur Oberkante OK der Attika.

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 zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um bis zu 50 v.H. überschritten werden, i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,90.

### 3.0 Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird die Wohnnutzung je Wohngebäude auf maximal 9 Wohnungen beschränkt.

### 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

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

### 4.2 Abstandsfächen

Die Abstandsfächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten. Die Abstandsfächen für die geplanten Bauvorhaben auf den Flur Nr. 13/2 dürfen sich abweichend von Art. 6 BayBO teilweise auf die Nachbargrundstücke erstrecken, wenn die Voraussetzungen entsprechend Art. 6 Abs. 2 BayBO erfüllt sind.

### 4.3 Bauweise

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

### 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen des ruhenden Verkehrs

#### 5.1 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Bewegliche Werkstoff- 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 (GaStellIV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.

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

#### 5.3 Flächen für KFZ-Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Die Stellplätze sind mit Rasenfugenplaster, wassergeschützten Decken oder ähnlich wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

#### 5.4 Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen mit Rampe sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenze zulässig.

### 6.0 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

Die Dachneigung wird, orientiert an der gewachsenen Haulandschaft wie folgt festgesetzt:

Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen (II): DN 22° - 28°

Gebäude bis zu 3 Vollgeschossen (III): DN 28° - 30°

Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.

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

Für korrespondierende Dachflächen, z.B. Haupt- und Nebengebäude ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben. Bei Umbauten und Erweiterungen sind Dachverlängerungen höher und profiliert auszuführen.

### 6.3 Dachgauben, Querriegel und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Querriegel sind nur an einer Traufseite der Hauptanlagen zugelassen. Die Breite der Querriegel ist max. 1/3 der traufseitigen Außenwand zulässig. Der First des Querriegels muss lotrecht gemessen mindestens 0,4 m unter dem Hauptfirst enden. Die Dachneigung des Querriegels darf bis zu 5 Grad größer sein als die des Hauptdaches. Die Schleppgauben der Bebauung auf der Flur Nr. 13/2 unterliegen dem Bestandschutz, bei einer Erneuerung des Gebäudes sind diese ebenfalls unzulässig.

### 6.4 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.

### 6.5 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.

### 6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeoberverlaufs (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.

### 7.0 Festsetzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in Verbindung mit § 172 BauGB

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist das nachfolgend aufgeführte Gebäude allein und im baulichen Zusammenhang bedeutend für das Ortsbild und die Ortsgeschichte.

Entsprechend § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedürfen der Abriss, die Änderung oder die Nutzung Änderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

### Flur Nr. 13/2 Bauteil, Straße, Wertung

13/2 Neuburgstraße 2 / Hauptgebäude Ehem. Bauernhaus, heute Bäckerei, bedeutende Raumkante am Dorfplatz und zur Neuburgstraße; in Bezug zu den Gebäuden auf Flur Nr. 1 bes. wirtschaftl. Ausstrahlung auf die Umgebung. Fassaden im Rahmen der Dorferneuerung saniert.

### 8.0 Festsetzung zur Grünordnung

#### 8.1 Baumbestand

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten, bestehenden Laubbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

#### 8.2 Gehölzpflanzungen

Die im Plantell 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.

#### 9.0 Artenschutz

Die Entfernung von Gehölzen ist zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf zusätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzhörde UNB Rosenheim.

9.2 Bei Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden sind Vorkommen von gebäudebrüdenden Vögeln und Fledermäusen in Abstimmung