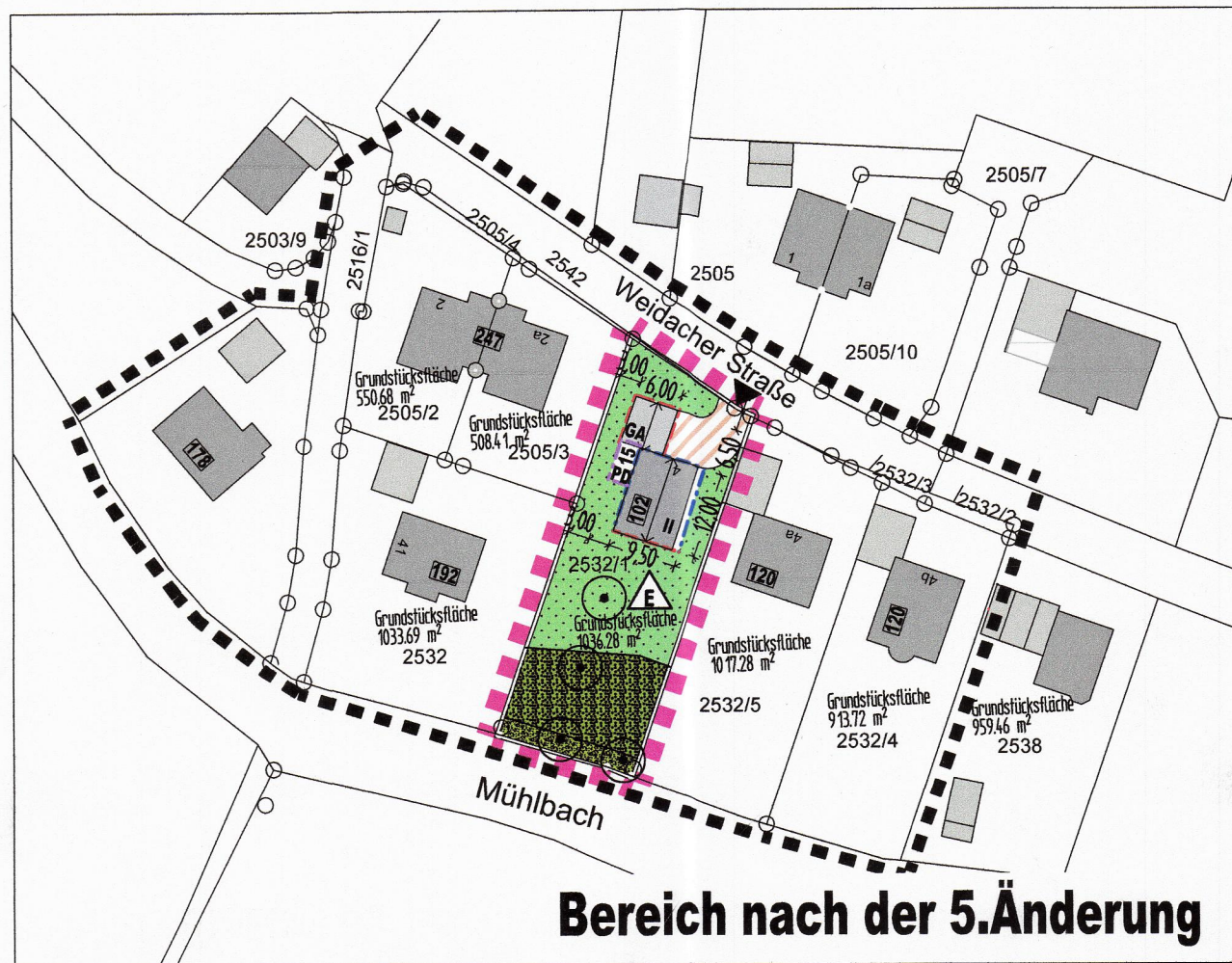
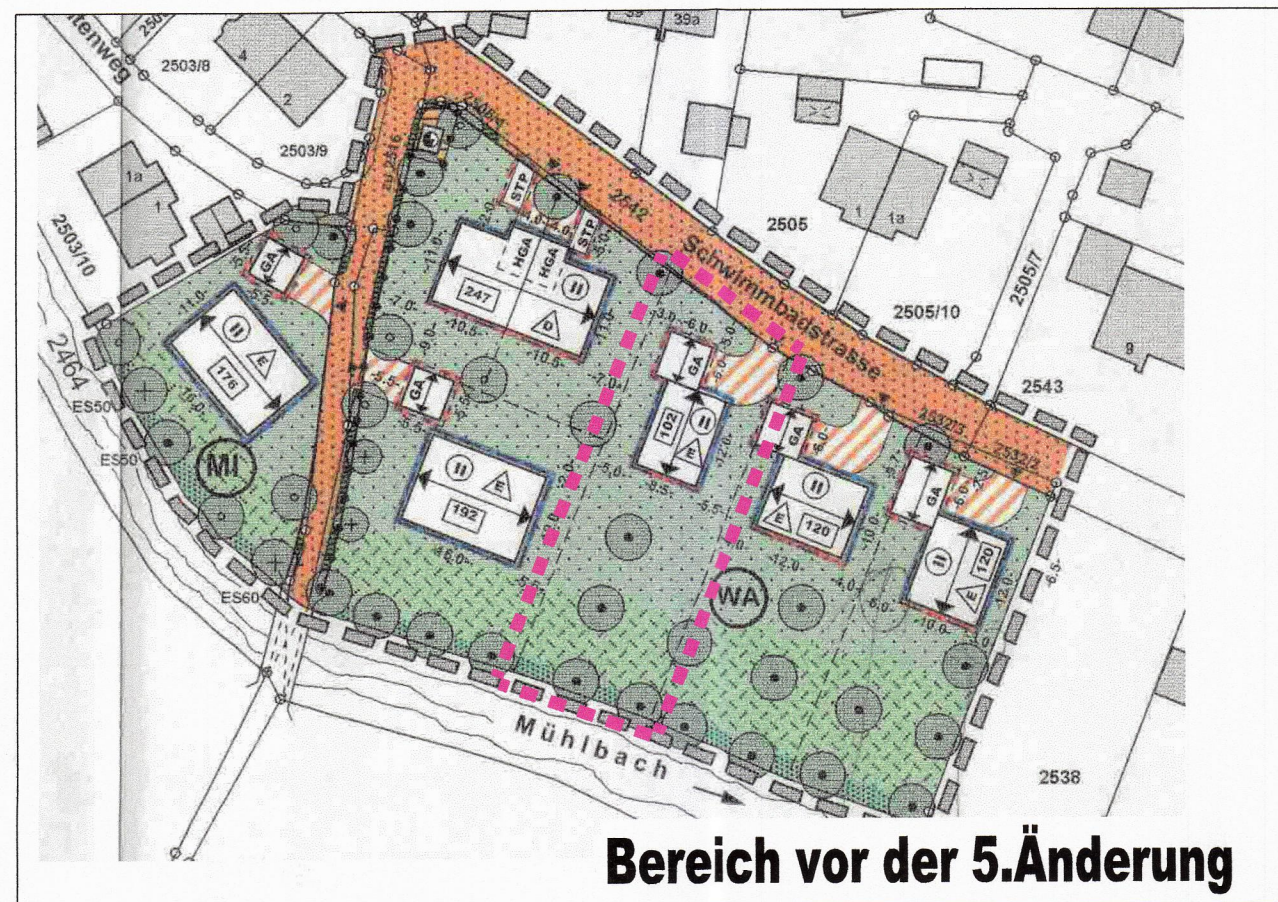




Bereich nach der 5. Änderung



Bereich vor der 5. Änderung

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

ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000

Präambel:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 als Satzung.

Die Festsetzungen durch Planzeichen, Text und bauordnungsrechtliche Festsetzungen der 3. Änderung vom 10.05.2002 bleiben bestehen und werden für die 5. Änderung in folgenden Punkten ergänzt:

Zusätzliche und bestehende Festsetzungen durch Planzeichen

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14
- Geltungsbereich der 5. Änderung
- Baulinie
- Baugrenze
- 102 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, z.B. 102 m²
- 15 Baugrenze und max. zulässige Grundfläche m² für Wintergärten
- ST/Ga Umgrenzung für Stellplätze und Garagen
- PD nur Pultdach zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- private Garagenzufahrt mit Rasengittersteinen, Natursteinpflaster mit Rasenfuge oder wassergebundener Oberfläche. Asphaltisierung unzulässig!
- Grünordnung unverändert

Zusätzliche Festsetzung durch Text:

1. Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Erdgeschossige Wintergärten zur Wohnraumerweiterung dürfen mit einer Brutto-Grundfläche von 15 m² und einer Tiefe von max. 3,00 m an einer Gebäude(längs)wand errichtet werden. Die zulässige Lage ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.
4. **Gestalterische Festsetzungen:**
zusätzliche Festsetzungen:
4.4 Baugestaltung und Materialien für Wintergärten:
 - a) Dachdeckung: Glas, Blech oder Dachpfannen, Dachpfannen müssen in der Farbe an das Hauptdach angepasst werden.
 - b) Wintergärten unter Balkonen müssen in der gesamten Länge unter dem Balkon liegen und dürfen seitlich nicht überstehen.
 - c) Der oberste Punkt des Wintergartendaches darf an den Balkon nicht höher als der fertige Balkonboden anschließen.
 - d) Als Dachform für Wintergärten ist nur Pultdach mit einer Neigung von 8° - 22° zulässig.
 - e) Die Seitliche Wandhöhe für Wintergärten darf max. 3,00 Meter betragen.
 - f) Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.

Hinweise:

best. Gebäude

Wasserrechtliche Belange:

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m am Mühlbach, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Denkmalschutz:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 13.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Im Anger“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 5. Änderung wurde am 21.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Im Anger“ in der Fassung vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 21.12.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Im Anger“ in der Fassung vom 26.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 21.12.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 11.01.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Im Anger“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2021 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 12.01.2022

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den 24.01.2022

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Im Anger“ wurde am 26.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 26.01.2022

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 57 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "IM ANGER" 5. ÄNDERUNG

Satzungsbeschluss: 11.01.2022

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

Planung: Krogoll Architekten
Gerhard Krogoll Dipl.Ing.Univ.
Philipp Krogoll Dipl.Ing.Univ.
Architekten + Stadtplaner
Bayrischzellerstrasse 3 a
83727 Schliersee / Neuhaus
Telefon: 08026/7527
Fax: 08026/7771
E-mail: architekt@krogoll.de

Schliersee, 26. 10. 2021