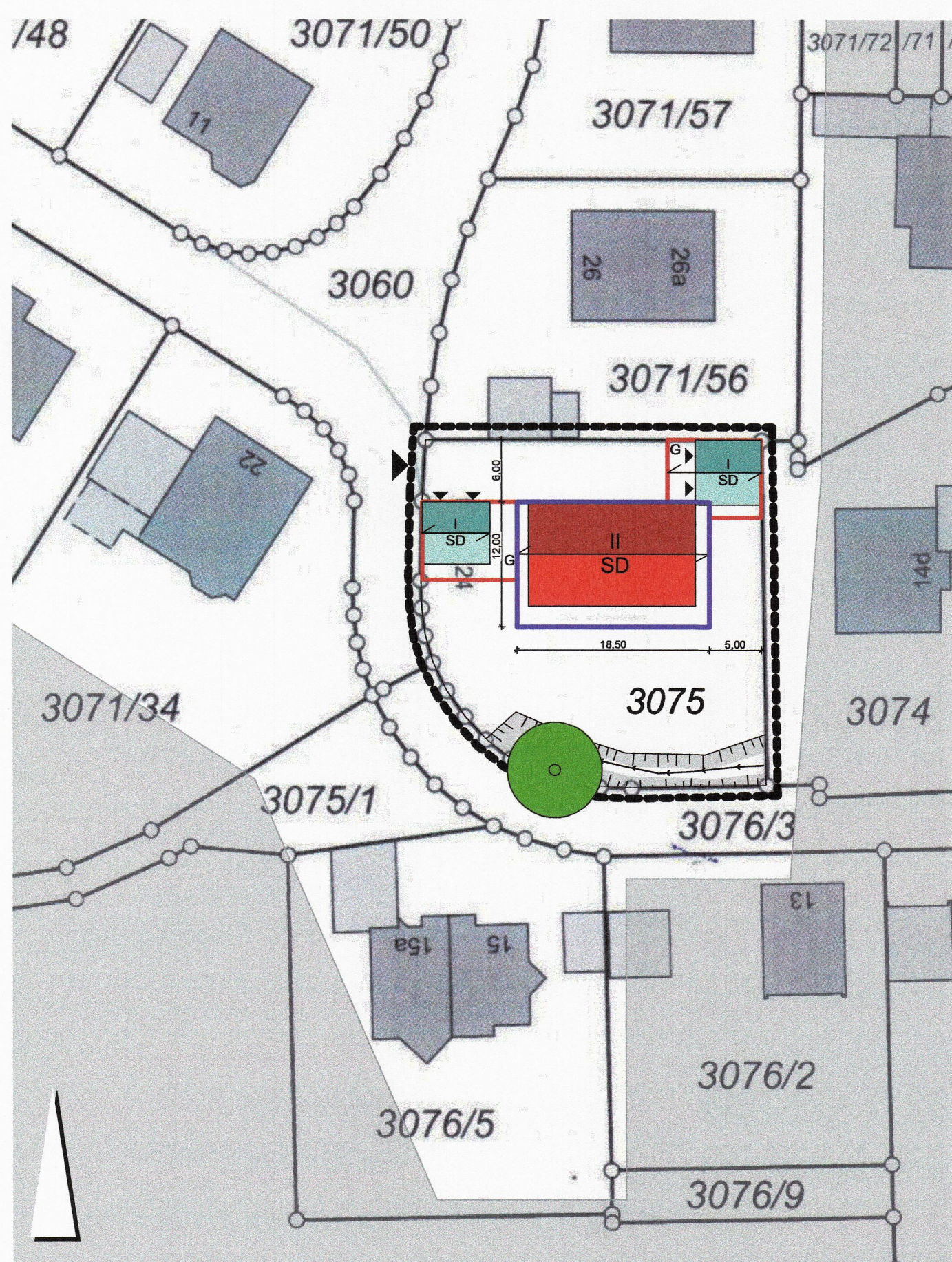




A) GELTUNGSBEREICH:

Die Bebauungsplanänderung gilt auf der Fl.Nr. 3075 Gemarkung Vagen

B) FESTSETZUNGEN:

Für die Festsetzungen dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "Im Hacken" ist die Ziffernfolge der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind eingefügt. Soweit von der Änderung nicht betroffen und nicht darstellungsrelevant, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese Änderung.

1. Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|-----|---|
| 1.1 | WA | allgemeines Wohngebiet
zulässig sind Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen, ein Kniestock ist nicht zulässig. Das Mindestmaß des Vordaches auf Giebel- und Traufseite beträgt min. 60cm. |
| 1.2 | GRZ | Grundflächenzahl max. 0.4 |

2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- | | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 2.1 | | Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO |
| 2.2 | | Firstrichtung zwingend |
| 2.3 | SD | Satteldach Dachneigung 20° - 30° |

3. Grundstücksgröße

- | | |
|-----|----------|
| 3.1 | entfällt |
|-----|----------|

4. Flächen für Garagen

- 4.1 Bauraum für Garagen

- 5 - 26 hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan

15. Freiflächen und Grünordnung

- vorhandener Baumbestand, zu erhalten

27. Geltungsbereich

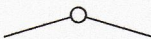
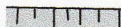
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Bebauungsplanänderung

C) BAULICHE GESTALTUNG

Festsetzungen durch den Text

- | | |
|-------|--|
| 1 - 4 | hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan |
| 5. | Die Wandhöhe des Wohngebäudes, gemessen von OK Fertigboden bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut darf das Maß von max. 6,65 m nicht überschreiten. |
| 6 | hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan |
| 7. | Die Wandhöhen von Garagen und Nebengebäuden richten sich nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO. Als natürliches Gelände gilt die vorhandene Höhe des Geländes des Nachbargrundstücks an der Grundstücksgrenze. |
| 8 - 9 | hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan |
| 10. | Die Unterpunkte werden gestrichen |

D) HINWEISE

- | | |
|--|--|
|  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 3075 | Flurnummer |
|  | Baubestand (Wohnhaus) |
|  | Garagen bzw. Nebengebäude |
|  | geplanter Neubau mit Satteldach mit 2 Geschossen |
|  | geplante Garagen |
|  | vorhandene Böschung |
|  | vorhandener Bach |

Bodendenkmäler:
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bestehende Leitungstrassen:
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV, 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.

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 schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher allgemein bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Gewässerpflege:
Das über das Grundstück verlaufende Gewässer III. Ordnung muss gem. Art. 25 Abs. 1 WHG zur Gewässerpflege von der öffentlichen Verkehrsfläche aus frei zugänglich sein.
Eine Einfriedung kann nördlich des Gewässers, oberhalb der Böschungskante erfolgen.

Rodung von Bäumen/Gehölzen:
Vorhandene Bäume/Gehölze dürfen gem. §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit, ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02, gefällt werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 21.09.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Im Hacken" beschlossen.
Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom November 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 21.12.2021 beteiligt.
- 3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom November 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 21.12.2021 öffentlich ausgelegt.
- 4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschuss vom 11.01.2022 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 12.01.2022

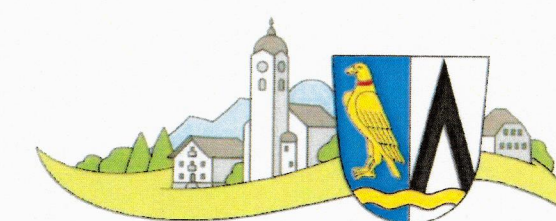
5.0 Ausgefertigt

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 24.01.2022

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 26.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz BauBG bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 26.01.2022

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM



GEMEINDE: FELDKIRCHEN-WESTERHAM
Ortsteil Westerham, Landkreis Rosenheim

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "Im Hacken"
Fl.Nr. 3075 Gemarkung Vagen
M 1: 500

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Art. 4, 5, 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung

Fassung: Entwurf vom November 2021
geändert: Januar 2022

Planfassung für Bekanntgabe.....24.01.2022

Planung:   KARIN WIEDEMANN ARCHITEKTIN
Corneliusstrasse 9 80469 München
Tel. 0049 175 2412233
email. karin.wiedemann@avivenda.de