

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "GOLDBACHSTRASSE"

12. Änderung im Bereich der Fl.Nr. 226/12 Gemarkung Vagen,
Falkensteinerstraße 3

nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1.000

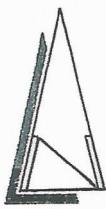
Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 30.11.2021

Entwurf: 18.01.2022

Entwurfsverfasser der 12. Änderung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de



Gemarkung Vagen

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 9 Goldbachstraße und seiner Änderungen gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt fort.

Festsetzungen durch Planzeichen

1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 6,40 2.1. maximal zulässige Wandhöhe in m, 6,40 m
gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden bis Schnittpunkt Dachflächenoberseite mit der seitlichen Wand
OKFFB maximal 0,58 m über OK Rinnstein Falkensteinerstraße an der Grundstücksgrenzenmitte im Rahmen einer hochwasserangepassten Bauweise

3WE

2.2. maximale Zahl der Wohneinheiten, drei Wohneinheiten

GRZ 0,4

2.3. maximal zulässige Grundflächenzahl, 0,4
Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO bis 50% ist zulässig.

DN 23°-32°

2.4. Dachneigung 23°-32°

3.0. Baugrenzen und Firstrichtung



3.1. Baugrenze



3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Sonstige Planzeichen



4.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Ga / St

4.2. Garage / Stellplatz



4.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung des Bebauungsplanes



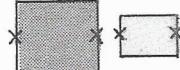
4.4. Pflanzgebot Obstbaumhoch- oder -halbstamm, Lage variabel

Hinweise durch Planzeichen

○ — ○ 1. bestehende Grundstücksgrenzen

226/12

2. Flurnummer 226/12



3. bestehende, zu entfernende Gebäude



4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 Goldbachstraße und seiner Änderungen

Festsetzungen durch Text

Zusätzlich zum Stammbebauungsplan wird festgesetzt:

Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nicht überdachte Terrassen sind bis 4 m Tiefe auch außerhalb der Baugrenzen bis maximal 30 qm Gesamtfläche zulässig.
Balkone und Dachüberstände sowie Rampen für den barrierefreien Zugang im Erdgeschoss sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenze müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.

Die Entfernung und Rodung von Bäumen, Büschen und Sträuchern ist nach Begehung zur Prüfung des Vorhandenseins von Brut- / Höhlen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BnatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für Rodungen liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.

Je 350 qm Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung je 1 standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

- Pflanzliste Sträucher
Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern gem. Pflanzliste, Mindestpflanzgröße 2xv.
100-150 cm, 1,5 reihig, 1 Strauch pro 2,5 qm
Cornus sanguinea - Kornelkirsche, Corylus avellana - Hasel, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Rosa canina - Hundsrose, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball.
- Pflanzliste Laubbäume
Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Eberesche.
- Pflanzliste Obstbäume
Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge, Reneklode

Hinweise durch Text

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gegeben werden.

Schutz von Gehölzen

Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 12. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 12. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

Schaberl
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den

Schaberl
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Bebauungsplan-Änderung 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 12. Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und die § 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den

Schaberl
Erster Bürgermeister

Siegel