

**Präambel:**

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch zeichnerischen Teil, Planzeichen und Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der Urfassung und der bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 10. Änderung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen. Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden.



**ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000**

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

**Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 10. Änderung:**

**1. Art der baulichen Nutzung:**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO, zulässig ist ein Mehrgenerationenhaus

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

GR 195 Höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen in m² für Hauptgebäude.

Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskrugung bis 1,50 m, Terrassen, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen und Lichtschächte dürfen die zulässige Grundfläche um 25 % überschreiten.

Die festgesetzte Grundfläche GR incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,56 überschritten werden.

WH = 6,80 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude

WH = 3,40 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für erdgeschossige Anbauten am Hauptgebäude

Seitliche Wandhöhe Nebengebäude/Garagen maximal 3,00 Meter,

Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Grenzbauten gilt die zulässige Wandhöhe gem. BayBO.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 25 cm bis maximal 40 cm über der Geländeoberkante liegen. Das Gebäude ist auf diese Höhe wasserfest zu bauen (wasserdichter Keller, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, etc.). Nachteilige Veränderungen für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

**3. Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:**

o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

← vorgeschriebene Firstrichtung

Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 15° bis 27° auszubilden. Erdgeschossige Anbauten am Hauptgebäude mit einer Tiefe bis max. 2,05 m dürfen als Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° ausgeführt werden.

☐ Zur Erschließung des 1. Obergeschosses ist eine Außentreppe an der Ostseite zulässig.

☐ An der Westseite ist ein eingeschoßiger, aufgeständerter Balkon bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.

Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen und Lichtschächte sind gem. § 31, Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**4. Verkehrsflächen:**

☐ Straßenverkehrsflächen  
☐ Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße.

- - - - - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

◀ Zufahrt

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

**5. Grünordnung:**

Baum bestehend oder neu zu pflanzen gem. Festsetzung. Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Baumstandorte:

● Pro angefangene 200 m² Grundstücksgröße ist 1 heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Mindestqualität H 3xv mDB STU 12-14. Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

**6. Sonstige Planzeichen:**

■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 nach der 1. Änderung

■ Geltungsbereich der 10. Änderung

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung

**Hinweise:**

- best. Gebäude

- abzubrechende Gebäudeteile

- Räume für Freie Berufe sind nach § 13 BauNVO zulässig.

**- 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 BfLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**- Sturzflutrisiko-Management:**

Falls Maßnahmen aus dem Sturzflutrisiko-Management vorliegen, sind diese umzusetzen.

**- Niederschlagswasser/Versickerung:**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreIV) und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) zu beachten.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen.

**- Naturschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Vögeln usw.) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

**- Leitungstrassen Telekommunikation**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 14.02.2023 die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss für die 10. Änderung wurde am 22.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ in der Fassung vom 20. 03. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03. 2023 bis 25. 04. 2023 beteiligt.

3. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ in der Fassung vom 20. 03. 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03. 2023 bis 25. 04. 2023 öffentlich ausgelegt.

4. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 16. 05. 2023 die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16. 05. 2023 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 16.05.2023

Johannes Zistl  
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt  
Feldkirchen-Westerham, den 28.05.2023

Johannes Zistl  
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Am Schlossweg“ wurde am 24.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 24.05.2023

Johannes Zistl  
Erster Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN NR. 04  
"AM SCHLOSSWEG"  
10. ÄNDERUNG  
gem. § 13 a BauGB**

Satzungsbeschluss 16. 05. 2023

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

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
Gerhard Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philipp Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 16. 05. 2023

