



**BEBAUUNGSPLAN NR. 93 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"SCHIERBACHWEG"
4. 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



Eisenbahnbundesamt/DB-Immobilien:
Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarten Bebauungen führen können. Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb (Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe etc.) sind zu dulden.
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Schutzmaßnahmen gegen die Emissionen werden weder von der DB AG noch von der Gemeinde übernommen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Denkmalschutz:
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Treten Baudenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.
Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

- Verfahrensvermerke:**
- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 14. 02. 2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Schierbachweg“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss für die 4. Änderung wurde am 22.02.2023..... ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Schierbachweg“ in der Fassung vom 10. 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.
 - Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.93 „Schierbachweg“ in der Fassung vom 10.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2023 bis 25.04.2023 öffentlich ausgelegt.
 - Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 16.05.2023 den Bebauungsplan gem. § 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 23.05.2023

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 als Satzung.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen, Text, zeichnerischen Teil und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der Urversion des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschl. bisheriger Änderungen bleiben bestehen und werden für die 4. Änderung ergänzt.
Sollten Festsetzungen in Widerspruch stehen, so gelten die Festsetzungen der 4. Änderung.
Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden.

**Zusätzliche Festsetzungen durch Planzeichen:
Zeichenerklärung**

- Geltungsbereich der 4. Änderung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Garagen
- vorgeschriebene Firstrichtung
- best. Gebäude

Zusätzliche Festsetzungen durch Text:

Art der baulichen Nutzung:
Die Baufläche im Geltungsbereich der 4. Änderung ist als Mischgebiet gem. der Urversion Pkt. 2.2 festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:
GR 125 Die Höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen beträgt 125 m²

Die festgesetzte Grundfläche GR kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um 70% überschritten werden.

Die seitliche, zulässige Wandhöhe für den erdgeschossigen Anbau am Schierbachweg beträgt max. 3,0 m

Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Die notwendige Abstandsfläche darf nicht über der Mitte des Schierbachweges liegen.

Zusätzliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

PD Zusätzlich zu Pkt. 3.1 Dachgestaltung der Urversion:
Für den erdgeschossigen Anbau ist ein Pultdach zulässig.
Die zulässige Dachneigung für das Pultdach beträgt 10° bis 15°

Hinweise :

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. Baum- 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 Leitungen nicht behindert werden.

WA 1	GRZ 0,30
WH 6,80	3 WE
	SD

WA 2	GRZ 0,30
WH 6,80	2 WE
	SD

WA 3	GRZ 0,30
WH 6,80	3 WE
	SD

MI	GRZ 0,40
7,50	6 WE
	SD

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

ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000

