



### A FESTSETZUNGEN DRUCH PLANZEICHEN

Die Festsetzungen dieser 5. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Lena-Christ-Straße" sind analog der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans aufgebaut. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind eingefügt.  
 Änderungen bzw. Ergänzungen sind in anderer Schriftfarbe (Rotdruck) dargestellt.

- 1.0 Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.0 Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Strassenbegleitgrün befahrbar
  - Private Verkehrsfläche (Anliegerweg)
  - Öffentlicher Fussweg
- 3.0 Baugrenze, Bauweise - Mass der baulichen Nutzung**
  - Baugrenze
  - GRZ 0,33 z.B. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) - nach § 19 Abs. 1 BauNVO
  - ← vorgeschriebene Firstrichtung der Satteldächer
  - 1,80 z.B. Max. zulässige Grundfläche je Grundstück in m<sup>2</sup>
  - WH 6,50 z.B. Zulässige Wandhöhe [m]
  - WH NN 527,88 z.B. Zulässige Wandhöhe gezogen auf NN [m]
  - ± 0,90 z.B. Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FB.EG.) der Gebäude
- 4.0 Grünordnung**
  - Neuanpflanzungen - Pflanzgebot  
Heimische Laub-/Obstbäume
  - Zu erhaltender Baumbestand
- 5.0 Garagen und Stellplätze**
  - [GA] Fläche für Garage
  - Bei einseitiger Grenzbebauung, entsprechend Planarstellung, von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachoberflächen ein Abstand der Aussenwand von mind. 0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).
- 6.0 Sonstige Festsetzung**
  - WA z.B. Art der baulichen Nutzung
  - A z.B. Quartierbezeichnung (Sektor)
  - Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher baulichen Nutzung

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Lena-Christ-Straße" wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - 1.2 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO festgesetzt.
  - 1.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - 1.4 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe für Sektor (A) und (C) - der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), soweit im Plan nicht abweichend festgesetzt.
    - der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
    - der zulässigen Wandhöhe,
 für Sektor (B)
    - der zulässigen Grundflächen (GR),
    - der zulässigen Wandhöhe.
 Die zulässige Grundflächenzahl bzw. Grundfläche darf durch die in § 19 abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.  
 Die zulässigen Anbauteile unter Ziffer 2.3 sind auf die Grundfläche anzurechnen.
  - 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist max. an 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge, bzw. -breite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.  
 Geschlossene Anbauten, z.B. Erker, Wintergärten dürfen die Baugrenzen max. 1-seitig über 1/3 der Hauslänge, bzw. -breite bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.
  - 2.3 Soweit die zulässige GRZ/GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, stellt die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche dar, ausgenommen der zulässigen geringfügigen Überschreitungen gemäß Ziff. A 4.1 Baugrenze. Die erhöhte, zulässige GRZ/GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.
  - 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - 2.5 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude  
 Die zulässige Wandhöhe WH wird allgemein mit 6,50 festgesetzt, sofern im Planteil durch Planentwurf nicht abweichend festgesetzt.  
 Die zulässige WH wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FB.EG.) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut.  
 Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK.FB.EG.) wird auf NN (Normal Null) bezogen festgesetzt. In begründeten Fällen, z.B. unregelmäßig verlaufendem Gelände oder Bindung an Ver- u. Entsorgungsstrassen können Höhenabweichungen zugelassen werden.  
 Im steil ansteigenden Gelände der südlichen Teilflächen der Flur Nr. 253 und 253/3 wird die zulässige Wandhöhe im Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK. Dachhaut auf NN (Normal Null) bezogen festgesetzt.
- 3.0 Größe der Baugrundstücke**
  - Entfällt
- 4.0 Garage und Stellplätze**
  - 4.1 Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 25.04.2015.  
 Abweichend von der Anlage zu § 20 GaStellV (Notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
  - 4.2 Die Garagen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen, bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.0 Grünordnung**
  - Die in Plan festgelegten Bäume stellen das Mindest-Pflanzgebot dar. Geringfügige Lageabweichungen sind zugelassen.  
 Bevorzugte Arten für Neuanpflanzungen  
 - im Straßenraum und auf Flächen mit öffentlicher Wirkung:
 

Tilia cordata	Linde	H 4 x v. STU 20 - 25
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H 4 x v. STU 20 - 35
Juglans regia	Nussbaum	
Obstbäume (Hochstamm)		

 - Bäume in privaten Grünflächen
 

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	3-4 x v. STU 14 - 16
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Prunus parus	Traubenkirsche	

### C HINWEISE

- 1.0 Planzeichen**
  - Bestehende Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Aufzuhende Grundstücksgrenze
  - Flurnummer
  - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - Bebauung geplant
  - Gebäudebestand, zur Disposition
  - Höhenlinie
  - Referenzpunkt, Höhe OK Schachtdeckel Bestand über NN [m].
  - Abgrenzung von Bodendenkmal
- 2.0 Denkmalpflege**
  - Gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (Art. 16 BayDSchG) bedürfen von der Genehmigung freigestellte Bauvorhaben, ebenso wie verfahrensfreie Bauvorhaben am Baudenkmal oder in der Nähe zum Baudenkmal einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.  
 Die Traufseite der Hauptgebäude muss betont länger sein als die Giebelseite. Das Maßverhältnis Giebel/Traufseite von 1/1,3 darf bei Hauptgebäuden nicht unterschritten werden.  
 Bodendenkmäle, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 3.0 Regenwasserbehandlung**
  - Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWfreiV)" vom 01.10.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des SIMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)" (AllMBl Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.  
 Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:  
<http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser-versickerung/erlaubnisfreie-versickerung/index.htm>  
 Informationen zur TREGNW können kostenlos unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.  
 Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" Februar 2000 beachtet werden.
- 4.0 Regenwasser-nutzung**
  - Die Installation von Regenwasser-nutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.
- 5.0 Versorgungs-anlagen**
  - Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit der Grundstücksgrenze, außerhalb des Straßenraumes, auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.
- 6.0 Landschaftl. Nutzung**
  - Mit temporären Emissionen der umliegenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen auf die Wohnbebauung ist zu rechnen.
- 7.0 Geplante Baum-pflanzungen**
  - 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 Leitungen nicht behindert werden.
- 8.0 Naturschutz**
  - Die Entfernung von Gehäusen ist zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbot von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit und vor Beginn des Winterschlafes zulässig. Die Entfernung von Höhlenbäumen (Gehölze mit Hohlräumen wie Baumhöhlen, Spalten etc.) bedarf zusätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim.
- 9.0 Vermessung Höhenknoten**
  - Die Höhenpunkte sind durch das Ingenieurbüro Neumaler (Anschrift: Erik Neumaler, Hauptstraße 23, 83620 Feldkirchen - Westerham) im Januar 2018 aufgenommen worden. Die Karte mit den Vermessungspunkten liegt in der Gemeinde Feldkirchen - Westerham auf und kann zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 10.0 DIN- und sonstige Vorschriften**
  - Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**
  - 6.1 Allgemeine Gestaltungsanforderungen an den Baukörper:  
 Die Gebäude sollen sich an der für die Region typischen Hausform und ihren einfachen Gestaltungsmerkmalen orientieren.  
 Die Traufseite der Hauptgebäude muss betont länger sein als die Giebelseite. Das Maßverhältnis Giebel/Traufseite von 1/1,3 darf bei Hauptgebäuden nicht unterschritten werden.
  - 6.2 Gestaltung der un bebauten Flächen  
 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschlütungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschütflungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang in Höhenabstufungen von ± 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Garagenvorplätze, Stellplätze, Höfe und Einfahrten sind offen und wasser-durchlässig auszuführen.  
 Beispiel: wassergebundene Decken und Kalkspült Schotterrasen Natursteinpflaster mit Rassenfugen Rasengitter  
 Blumen- und Asphaltbeläge sind nicht zulässig.
  - 6.3 Das Dach  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gleichschenklige Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude zwingend vorgeschrieben.  
 Die Dachneigung wird auf 20° - 28° festgelegt.  
 Für korrespondierende Haupt- und Nebengebäude ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben.  
 Gemeinsame Dachflächen bei Grenzbauten (z.B. Garagen) sind in gleicher Deckung, Traufhöhe und Dachneigung auszuführen.  
 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.  
 Quergiebel sind nur an einer Traufseite der Hauptanlagen zugelassen. Die über die traufseitige Hauswand vortretenden Bauteile müssen, analog der Festsetzungen für Balkone nach Ziffer 2.2, 3-seitig offen sein. Geschlossene Wände sind nicht zugelassen.  
 Die Tiefe des Quergiebels (Grundrisprojektion ohne giebelseitiges Vordach) darf die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.  
 Die Breite der Quergiebel ist auf 1/3 der traufseitigen Aussenwand begrenzt: max. 5,00 m.  
 Der First des Quergiebels muss lotrecht gemessen mindestens 0,3 m unter dem Hauptfirst enden.  
 Der Quergiebel muss die Mindestdachneigung von 24° einhalten.  
 Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachbetonsteine zugelassen.  
 Für untergeordnete Bauteile, z. B. Eingangsüberdachungen, Erker, Wintergärten sind Überdachungen in Metall oder Glas zulässig.  
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig (d. h. bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.
  - 6.4 Die Fassade  
 Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.  
 Sichtbare Materialien der Außenwand sind beschränkt auf Putzflächen in Weistönen und Holzschalungen naturfarben bis leicht belübt. Auffällige Putzstrukturen sind nicht zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Lena-Christ-Straße" beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2.0 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
  - 3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
  - 4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die 5. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
 Feldkirchen - Westerham , den \_\_\_\_\_  
 ( Siegel )  
 Hans Schoberl  
 (Erster Bürgermeister)
  - 5.0 Ausgefertigt  
 Feldkirchen - Westerham , den \_\_\_\_\_  
 ( Siegel )  
 Hans Schoberl  
 (Erster Bürgermeister)
  - 6.0 Der Satzungsbeschluss zu der 5. Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Feldkirchen - Westerham , den \_\_\_\_\_  
 ( Siegel )  
 Hans Schoberl  
 (Erster Bürgermeister)
- GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM  
 Gemarkung Vagen
- 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Lena-Christ-Straße"**  
 mit integrierter Grünordnung
- Diese 5. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 "Lena-Christ-Straße" (25.02.1981) einschließlich der 1. - 4. Änderung.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als
- Satzung.
- Fassung: Planfass. f. Bekanntmachung April 2018
- Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000
- Planung:  
 Werner Schmiat Mühlenstraße 20a Tel. 08034 - 9303  
 Architekt - Stadtplaner 83098 Brannenburg Fax 08034 - 9305  
 Sch/SfH info@architekt-werner-schmiat.de

