

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Festsetzungen beschränken sich auf die für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung relevanten Festsetzungen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 "Vagen Ortskern II" auch für diese Änderung.

Die diese Bebauungsplanänderung betreffenden Festsetzungen folgen der Nummerierung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

### 1.0 Geltungsbereich

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

- 2.1 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 2.5 WH 6,80 Zulässige Wandhöhe (m) als Höchstmaß

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

#### 3.1 Baugrenze

- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### 3.5 Stellung baulicher Anlagen:

- Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend nebenstehendem Planzeichen zwingend vorgeschrieben. Nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.

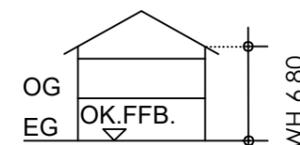
## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2 Im Dorfgebiet (MD) wird die max. zulässige Grundflächenzahl entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen für landschaftstypische Anbauelemente, wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer, etc. bis max. 1,50 m Tiefe können in Bezug auf § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

- 1.3 Zulässige Wandhöhe (m) gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die zulässige WH beträgt max. 6,80 m. Siehe auch Ziff. 5.2



### 5.0 Gestalterische Festsetzungen

#### 5.2 Höhenlage der Gebäude

Vom natürlichen Geländeverlauf abweichende Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,30 m sind nicht zulässig.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens OK.FFB.EG über bestehenden Gelände darf 0,30 m nicht überschreiten.

## C HINWEISE

- z.B. 28/3 Flurnummer, z.B. Flur Nr. 28/3

Bestehende Flurstücksgrenzen

Bestehende bauliche Haupt- und Nebenanlagen

Öffentliche Verkehrsfläche

### Denkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet ist entsprechende § 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### Leitungstrassen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, 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.

### 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.

### PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

### Kartengrundlage / Geobasisdaten:

Digitale Flurkarte M 1 : 1.000; Stand August 2018  
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung   
www.geodaten.bayern.de  
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 "Vagen Ortskern II" beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
- 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.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom \_\_\_\_\_ die 2. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_

(Siegel) .....  
Erster Bürgermeister  
Hans Schaberl

5. Ausgefertigt  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_

(Siegel) .....  
Erster Bürgermeister  
Hans Schaberl

6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_

(Siegel) .....  
Erster Bürgermeister  
Hans Schaberl

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
Landkreis Rosenheim

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Vagen Ortskern II"

Gemarkung Vagen

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt auf Grund der §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diese Bebauungsplanänderung als

### Satzung.

Fassung: Entwurf September 2018  
Planfass. z. Bekanntm. Januar 2019

Zeichnungsmaßstab: M 1:1000

Planung: .....  
 Planungsgruppe Strasser Mühlenstraße 20a Tel. 08034 - 909959-0  
83098 Brannenburg Fax 08034 - 909959-29  
Zweigstelle Brannenburg brannenburg@plg-strasser.de

Planformat DIN A3

BV 18826