

# BEBAUUNGSPLAN NR. 79 "Im Müllerland"

## GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM

1. ÄNDERUNG  
M 1 : 500



### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- II 2 Vollgeschosse
- Einzelhaus, max. 2 WE
- MI Mischgebiet
- Ga Garagen
- SD Satteldach 23° bis 27°
- GR max. Grundfläche
- Firstrichtung, Vorgeschrieben

Für Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60.  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- private Erschließungsfläche
- Geltungsbereich der 1. Änderung
- Baugrenze Garagen und Carports
- Baugrenze
- Abbruch
- Zufahrt

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ gem. § 13 a BauGB

Präambel  
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 10 und 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit § 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Art. 1, 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplanänderung als Satzung.

### 8. Festsetzungen durch Text

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Das Mischgebiet ist gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Ziffer 6 und § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 1.3 Im Geltungsbereich richtet sich die zulässige Nutzung nach § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 6, 7, 8 sowie § 6 Abs. 3.
- 2.0 Bauweise
- 2.1 Für das Bauquartier ist offene Bauweise (§22 BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Der First muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 2.3 Die max. zulässige Grundfläche ist wie folgt festgelegt:  
**Nicht für Mehrfamilienhäuser zulässig**
- 3.0 Bauliche Nebenanlagen
- 3.1 Gerätehöfen oder Gartenhäuschen bis 6 m² Grundfläche sind freistehend zulässig.
- 4.0 Höhenentwicklung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 4.1 Höhenentwicklung  
Die maximale Wandhöhe, gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut ist im MI 6,00 m festgesetzt.
- 4.1.2 Die Oberkante EG FFB darf max. 30 cm über Oberkante Gelände liegen.
- 4.2 Dachgestaltung
- 4.2.1 Für die Hauptgebäude im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit mittig verlaufendem First zulässig. Die eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
- 4.2.2 Für alle Satteldächer im MI wird die zulässige Dachneigung mit max. 23 bis 27 Grad festgesetzt.
- 4.2.3 Als Material für die Dachdeckung sind im Mischgebiet Tondachziegel oder Betondachsteine in den Farbgebungen rot oder rotbraun vorgeschrieben. Ebenso zulässig sind Dachbegrünungen.
- 4.2.4 Der Dachüberstand im Mischgebiet ist zwischen folgenden maximalen und minimalen Maßen festgelegt:  
An den Traufen: min. 0,60 m max. 1,20 m  
An den Eingängen: min. 0,60 m max. 1,20 m
- 4.3 Dachflächenfenster, Dachgauben und Nebengiebel
- 4.3.1 Liegende Dachflächenfenster sind zulässig. Sie sind auf der jeweiligen Dachfläche in gleicher Größe und gleicher Höhe anzuordnen.
- 4.3.2 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 4.3.3 Nebengiebel sind nur bei Dachneigung des Hauptgebäudes ab 25 Grad als untergeordnete Bauteile zulässig. Sie dürfen max. 1,50 m über die Gebäudeaußenkante treten und müssen minimal 0,30 m über Vorderkante Dachüberstand geführt werden. Nebengiebel sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszubilden. Ihr First muss minimal 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die maximale Breite von Nebengiebeln ist auf 5,50 m beschränkt.
- 4.4 Fassadengestaltung
- 4.4.1 Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:  
Geputzte Wandoberflächen in hellen Farbtönen  
Holzbeschichtete Fassadenplatten  
Elementierte Bauteile zur solaren Energieerzeugung
- Andere Materialien wie z. B. Waschbeton, Profilleuchte oder Kunststoffe sind nicht zulässig. Für Garagen und bauliche Nebenanlagen in Verbindung mit Garagen sind in unstrukturiertem Sichtbeton gehaltene und in hellen Farbtönen gehaltene Fassaden zulässig.
- 4.4.2 Untergeordnete Anbauten, Erker, Windfänge, Vordächer sind zulässig, soweit sie die Gebäudeaußenkante nicht um mehr als 1,50 m überschreiten und nicht breiter als 3,00 m sind.
- 4.4.3 Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen.
- 5.0 Garagen, Stellplätze
- 5.1 Garagen dürfen nur an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten errichtet werden.
- 5.2 Für Garagen gelten hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung die Festsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Als Garagentore sind nur Holz- oder mit Holz verschaltete Tore zulässig.
- 5.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (z. B. fugenveltes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen).
- 6.1 Einfriedungen
- 6.2 Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur max. 1,00 m hohe Holzzaune ohne Sockelmauern oder Sockelleisten zulässig.
- 6.3 Im Bereich von Sichtdreiecken ist das Höhenmaß für Einfriedungen mit max. 0,80 m festgesetzt.
- 6.4 Zwischen den einzelnen Grundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 6.5 Bei Einfriedungen sind 0,10 m Bodenfreiheit für Kleinstere einzuhalten.
- 7.0 Grünordnung
- 7.1 Nichtüberbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.
- 7.2 Je Einzelgrundstück ist mind. ein Baum zu pflanzen.
- 7.3 Im Bereich von Sichtdreiecken ist die Höhe der zulässigen Buschbepflanzung mit max. 0,80 m festgesetzt.
- 7.4 entfällt
- 7.5 **Blühende Sträucher sind so weit als möglich zu erhalten.**  
**Blühende Sträucher sind so weit als möglich zu erhalten.**  
**Blühende Sträucher sind so weit als möglich zu erhalten.**

**Bäume + Sträucher sind so weit als möglich zu erhalten.**  
**Blühende Sträucher sind so weit als möglich zu erhalten.**  
**Blühende Sträucher sind so weit als möglich zu erhalten.**

8. Immissionsschutz
- 8.1 Als Schallschutz gegenüber der Bahnlinie sind alle in Bahnrichtung angeordneten Bauteile in Schallschutzklasse III auszuführen.
- 8.2 Als Schallschutz gegenüber der (bevorstehenden) Tennisanlage im Norden sind alle nach Norden ausgerichtete Bauteile in Schallschutzklasse III auszuführen.
- 8.3 Alle Außenhautelemente der Hauptgebäude sind so zu dimensionieren, dass die Raumpegel nach VDI 2719 nicht überschritten werden.

**Der Baumbestand ist soweit möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. Februar nicht zulässig.**

**Baumgruppenflächen bzw. Anlagen im Geltungsbereich von Anlagen sind 4 MPJ bei der Gemeinde anzuzeigen, um die notwendige Einwirkung nach § 18 Abs. 1 zu erhalten.**

Bodendenkmaler  
Bodendenkmaler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Entwässerungspläne  
Entwässerungspläne sowie das Formblatt zur Niederschlagswasserbeseitigung sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.  
Historisch geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Historisch geplanter Baumpflanzungen in den Merkmalen Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle Ausgabe 2013 Abschnitt 6 zu beachten.**

### Verfahrensvermerk

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 10 und § 13 a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 05.05.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Ausg. 18 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.18 bis 14.09.18 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Ausg. 18 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.18 bis 14.09.18 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.01.19 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Jan. 19 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 02.01.19

1. Bürgermeister Siegel  
Hans Schaber

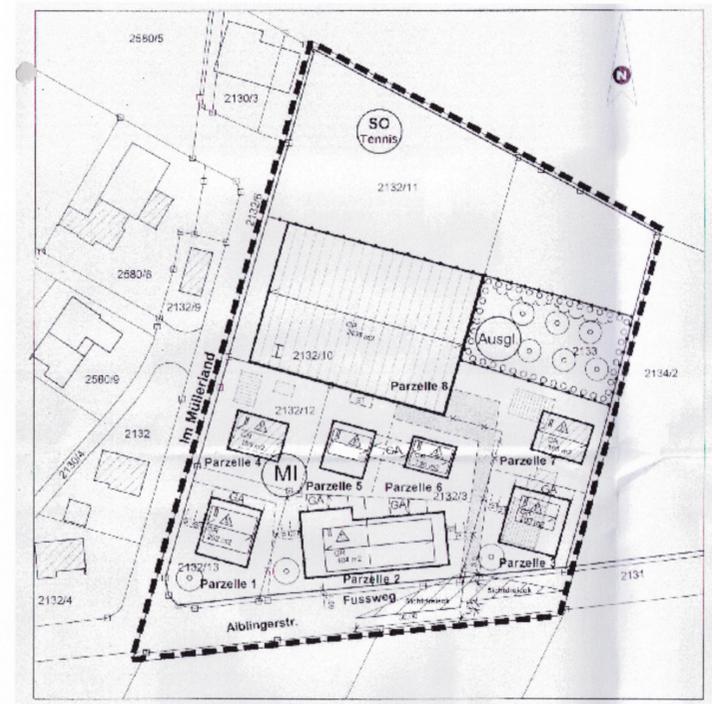
Feldkirchen-Westerham, den 18.01.19

1. Bürgermeister Siegel  
Hans Schaber

Feldkirchen-Westerham, den 02.02.19

1. Bürgermeister Siegel  
Hans Schaber

## Ursprünglicher Bebauungsplan M 1:1000



AUSFERTIGUNG

GEMEINDE  
FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM



# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 79 "IM MÜLLERLAND"

FERTIGUNGSDATEN :  
ENTWURF / ÄNDERUNGEN: Januar 2019

## PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

PLANUNG :  
Josef Rasp  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Planung / Bauleitung  
Projektmanagement  
Fading 17  
83122 Samerberg  
Tel.: 0160 / 3124862  
josef@rasp-architektur.de  
www.rasp-architektur.de

