



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 93 mit integrierter Grünordnung "Schlierbachweg" gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt fort.

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung

**MA** 2.1 maximal überbaubare Grundfläche in qm, 140 qm  
 Sie darf für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 80 v. H. überschritten werden.

**DB** 2.2 maximal zulässige Wandhöhe in m, 6,30 m  
 gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB 555,33 m) bestehendes Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachflächenoberseite mit der seitlichen Wand

**ZWE** 2.3 maximale Zahl der Wohneinheiten zwei

**FR** 3.0 Baugrenzen und Frischtrichtung

**BA** 3.1 Baugrenze

**VG** 3.2 vorgeschriebene Frischtrichtung

**VF** 4.0 Verkehrsflächen

4.1 bevorzugte Fläche für Stellplätze bei Wohnraumerweiterung, begründeten Nicht eingetragene Hausvorzone, in wasserdurchlässigen, begründeten Böden  
 Garagen und Nebenanlagen, die im Sinne von § 14 BauNVO Gebäude sind, sind nicht zulässig.  
 Generell gilt: Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

4.0 Sonstige Planzeichen

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Hinweise durch Planzeichen**

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Flurnummer, z.B. 2860/15
- 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93 mit integrierter Grünordnung Schlierbachweg
- 4 zu entferndes Gebäude
- 5 vorgeschlagene Baukörper
- 6 Telekommunikationslinie der Telekom

**Festsetzungen durch Text**  
 Abweichend zum Stammbauungsplan wird festgesetzt:

Ziff. 3) Dachgestaltung  
 Für Garagen sind auch Pultdächer zulässig.  
 Zusätzlich wird festgesetzt:

Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig  
 Nicht überdachte Terrassen sind bis 4 m Tiefe auch außerhalb der Baugrenzen auf dem gesamten Grundstück zulässig bis maximal 30 qm.  
 Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenze müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.  
 Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 9 Abs. 8 BayGO bewegen.

**Hinweise durch Text**

Auf die Immissionen und Emissionen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Benzinstaub etc.) aus dem Eisenbahnbetrieb wird hingewiesen. Schallschutzmaßnahmen werden weder von der DB noch von der Gemeinde übernommen.  
 Bodenkenntlicher Bodenkenntlicher, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugehen kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Nr. 10 DSOStB und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gegeben werden.

Schutz von Gehäusen  
 Zum Schutz von Bäumen sind insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920/2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbestand und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen.  
 Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbestand und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-IP 4)", Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).

**Verfahrensvermerke**

- 1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 07.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.01.2020 ordentlich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2020 bis 12.05.2020 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2020 bis 12.05.2020 öffentlich ausgestellt.
- 4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.08.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Juni 2020 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 23.08.2020  
 Schabertl  
 Erster Bürgermeister

5. Ausgerollt  
 Feldkirchen-Westerham, den 25.06.2020  
 Schabertl  
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 01.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Die 1. Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und die § 214 und 219 BauGB wird hingewiesen.  
 Feldkirchen-Westerham, den 01.07.2020  
 Schabertl  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 93  
 mit integrierter Grünordnung  
 "Schlierbachweg"**

**1. Änderung im Bereich der Fl.Nr. 2860/15 Gemarkung Vagen  
 nach § 13a BauGB**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als Satzung

Maßstab = 1 : 1.000  
 Fertigstellungsdaten:  
 Entwurf: 20.03.2020  
 redaktionell ergänzt: Juni 2020

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:  
 Huber Planungs-GmbH  
 Huberstr. 7, 83022 Rosenheim  
 Tel. 08031 361091, Fax 37895  
 huber.planungs-gmbh@-online.de

