



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 104 "Reittungswache".
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)**
- 2.1**
 Fläche für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Feuerwehr
 Zweckbestimmung: Reittungswache
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl **GRZ** sowie der maximal zulässigen Wandhöhe **WH**.
- 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO**
- 3.1.2 GRZ 0,6** Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ.
 Die zulässige GR darf entsprechend § 19 Abs. 4 Halbsatz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50 v. H. überschritten werden.
 Im Einzelfall kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der bzgl. der GRZ festgelegten Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Kappungsgrenze darf max. 0,87 betragen.
 Hinweis:
 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche GR zum Baugrundstück dar. Die zulässige GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gem. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.
- 3.2 Maximal zulässige Wandhöhe WH gem. § 18 BauNVO**
- 3.2.1 z.B. WH 6,50** Max. zulässige Wandhöhe [m], gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK, FFB, EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 (siehe auch Ziff. C 1 Höhenlage der Gebäude).
 Die zulässige Wandhöhe WH wird planteilbezogen festgesetzt.
 Für Garagen und sonstigen Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
 Skizze:

 Die zulässige Wandhöhe WH wird planteilbezogen festgesetzt.
 Für Garagen und sonstigen Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
- 3.2.2**
 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung.
 Die Abgrenzung entsprechend nebenstehendem Planzeichen bezieht sich ausschließlich auf die maximal zulässige Wandhöhe WH.
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GoStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009.
- 5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen**
 Untergeordnete Nebenanlagen wie gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO z.B. für Fahrräder oder zur Abfall-/ Werstoffentsorgung sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen ausschließlich nebenstehenden Planzeichen zulässig. Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
- 5.2 Flächen für den ruhenden Verkehr: KFZ-Stellplätze**
 Private Flächen für Stellplätze
- 6.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen, verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1**
 Flächen für öffentliche Stellplätze
- 6.2**
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bedarfzufahrt für Notfalldienste
- 6.3**
 Privater Anliegerweg, mit offener und wasserdurchlässiger, bevorzugt begrünter Straßenbegleitfläche

B FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 1.0 Flächen für den ruhenden Verkehr: KFZ Stellplätze (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. KFZ-Stellplätze sind in offenen und wasserdurchlässigen, begründenden Belägen, wie zum Beispiel Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster o. ä. zu erstellen.
- 2. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Öffentliche und private Grünflächen sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.
- 2.1**
 Private Grünfläche: Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes
 Die Einfriedung der mit nebenstehendem Planzeichen belegten Flächen ist nicht zulässig.
- 2.2**
 Private Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- 2.3**
 Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- 3. Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 3.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
 Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl und Qualität durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen.
 Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.
- 3.2 Pflanzmaßnahmen und Neupflanzung von Gehölzen**
 Im Zuge einer durchgängigen Durchgrünung und einer lückenlosen Eingrünung sind, Anzahl und Standorte für Baum- / und Strauchpflanzungen im Plan festgesetzt.
 Alle Pflanzungen sind aus heimischen bzw. bevorzugt autochthonen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
 Die festgesetzten Pflanzarbeiten sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in ausreichender Qualität nachzupflanzen.
- 3.2.1**
 Mindestpflanzgebot für heimische Laubbäume
 Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.
 Bäume der Wuchsklasse I bis II
 Mindestqualität von Laubbäumen: H 3 xv STU 16-18
 Mindestqualität von Obstgehölzen: H 2 xv STU 10-12
- 3.2.2**
 Pflanzstreifen (Sträucher)
 Mindestqualität von Sträuchern: STR 2 xv C 60-100 cm
- 3.3 Hecken**
 Freiwachsende und geschnittene Hecken sind in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1-5 BayBO nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
- 4.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 104 "Reittungswache" dargestellt werden.
 Die erforderliche Fläche ist auf externem Gebiet auszuführen (siehe Lageplan Externe Ausgleichsfläche). Die Fläche ist Eigentum der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und muss mit einem Vertrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Realast vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes dauerhaft als Ausgleichsfläche sichergestellt werden.
- 4.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**
 Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Fläche für den Ausgleich (i. S. des § 1 a Abs. 3 BauGB) für die geplanten Eingriffe auf der Flur Nr. 2622/T.

LAGEPLAN AUSGLEICHSLÄCHEN EXTERN M 1:1.000
 Gemarkung _____ Auszug aus Digitaler Flurkarte,
 Stand Februar © 2014 Bayerische Vermessungsverwaltung
 Beschreibung der Maßnahmen ist zu ergänzen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO

- Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen.
- 1. Höhenlage der Gebäude**
 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK,FFB,EG) darf max. 0,40 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.
 - 2. Dachgestaltung**
 - 2.1**
 Für die Gebäude sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.
 - D HINWEISE**
 - Bestehende Grundstücksgrenze, mit Grenzpunkt z.B. 1247 Flurnummer
 - Hydrant
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze Saugstelle
 - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - Stellplätze Bestand
 - Terrasse
 - Denkmalpflege**
 Bodendenkmäler, 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.
 - 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 StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)" (All MBI Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.
 Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinführung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
 Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005, korrigierte Fassung März 2006, "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 TRENKW können kostenlos herunter geladen werden:
<https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmb/2009/01/allmb-2009-01.pdf>
 Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
 Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
 - Nachweis zur Behandlung des Niederschlagswassers**
 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch Mulden- oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
 - Leitungstrassen**
 Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das Merkblatt Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Kommunikationslinien nicht behindert werden.
 - Extensive Dachbegrünung**
 Es wird empfohlen Flachdächer dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen und einem durchwurzelbaren Schichtaufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten. Für die Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.
 - Landwirtschaft**
 Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.
 - DIN- und sonstige Vorschriften**
 Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke Bezug nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen - Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
 - PLANUNGSGRUNDLAGEN**
 Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.
 Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 "Reittungswache" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Feldkirchen-Westerham, den
 - Siegel -
 Bernhard Schweiger
 Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
 Feldkirchen-Westerham, den
 - Siegel -
 Bernhard Schweiger
 Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Feldkirchen-Westerham, den
 - Siegel -
 Bernhard Schweiger
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM
 Landkreis Rosenheim



BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Gründordnung

Nr. 104 "Reittungswache"

Für die Flur Nrn. 2618/1T, 2622T, 2622/1 der Gemarkung Vagen

Die Gemeinde Feldkirchen - Westerham erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und i. V. m. den §§ 1, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan Nr. 104 "Reittungswache" mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

FASSUNG	Vorentwurf	JULI	2016
	Entwurf
	Planfassung z. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

PLANUNG
 Planungsgruppe Strasser GmbH Mühlenstraße 20a Tel. 08034 - 9303
 83098 Brannenburg Fax 08034 - 9305
 Zweigstelle: info@architekt-werner-schmidt.de
 Architekturbüro Werner Schmidt DR/SCH
 Planformat 511 / 770 BV 16801