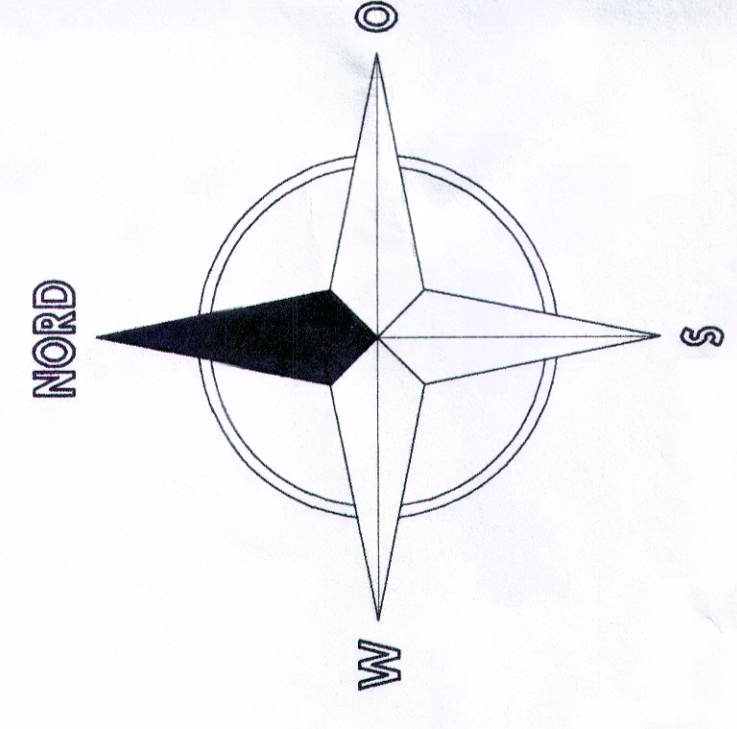


BEBAUUNGSPLAN NR. 68 HÖHENRAIN NORD

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

IN GROSSHÖHENRAIN, GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM

M. 1: 1000



Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt gemäß §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung – sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 1990, und für das Allgemeine Wohngebiet, auch nach dem BauGB-Maßnahmengesetz, diesen Bebauungsplan und gemäß dem Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz, den Grünordnungsplan als

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan und zur Grünordnung

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Vorschlag für Grundstücksteilung
- Grenze entfällt
- Geländekanten
- 325 m² Nummerierung der Parzellen mit Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagener Durchgang

FEESTZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mischgebiet (entsprechend § 6 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (entsprechend § 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Baugebiete)
- Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche mit Gehweg und Seitenstreifen
- Bei der detaillierten Planung für die Erschließung können sich geringfügige Abweichungen – speziell im Einmündungsbereich – ergeben.
- Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung

- Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse die zulässige Kniestockhöhe über dem zweiten Vollgeschoss wird in Punkt 2.2. beschrieben.
- Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse die maximale, talseitige Wandhöhe wird unter Punkt 2.2. festgesetzt.
- Flächen für Garagen bzw. überdachte KFZ-Stellplätze – gegebenenfalls mit vorgeschriebener Zufahrtfrichtung
- Stellplatz mit wasserdurchlässigen Belägen
- Öffentlicher Parkplatz
- Bestehende Bäume sind zu erhalten
- Standort für neu zu pflanzende Laubbäume
- Ortsrandbegrenzung mit Pflanzgebot

- Sichtdreieck 70m/10m ist von jeglicher Bepflanzung über eine Höhe von 80 cm freizuhalten.
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- öffentliche Grünflächen
- maximal zulässige Grundflächenzahl
- Höhenlinien mit Angabe der Höhe in müNN

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Die Art der baulichen Nutzung richtet sich für die ausgewiesenen Gebiete wie folgt:

- Für MI nach § 6 BauNVO im Erdgeschoss ist eine Wohnung unzulässig, im Ober- und Dachgeschoss ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Ausgenommen davon sind die Parzelle 2 und 3.

- Für Parzelle 2 ist nur Wohnen zulässig.

- Für Parzelle 3 ist Gewerbe nach § 6 BauNVO zulässig.

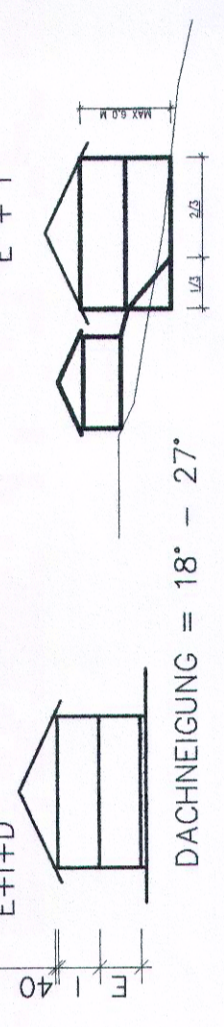
- Für WA nach § 4 BauNVO

2. M O B I L E R B A U L I C H E N N U T Z U N G U N D B A U W E I S E

- Für das geplante Gebiet ist offene Bebauung nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der talseitigen Wand für die Parzellen 5 mit 17 ist für Bebauung E+H mit maximal 6,0 m von OK Gelände bis Unterkante Spalten abgeschrägt, in mindestens zur Bebauung E+H+D dürfen 40 cm nicht überschreiten.

Schematische Profilzeichnung



Garagen und KFZ-Stellplätze sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Plätzen zulässig. Kellergeraden sind nicht zulässig.

Bei Doppelhausbebauung ist je Haushälfte nur 1 Wohnfläche zulässig. Bei Doppelhausbebauung sind jeweils nur 2 Wohn-einheiten zulässig. Ausnahme ist die Parzelle 4 und 2.

Die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen wird durch die Baugrenzen bestimmt. Die Höhen der baulichen Anlagen ergeben sich aus der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und aus den Festsetzungen in Punkt 2.2.

3. G E S T A L T U N G I M B E B A U T E N G E B I E T

Gelände und Höhenlage

Das ursprüngliche Gelände darf nur in dem Maß verändert werden, wie es für eine Einbindung des Gebäudes in das Gelände erforderlich ist. Die Geländeveränderungen sind bei der Erreichung von Bauanträgen mit entsprechenden Schnittzeichnungen darzustellen.

Die Rohdeckerkante über dem Kellergeschoss darf nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

An- und Nebengebäude sind in den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude zu gestalten.

Alle Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 18° und 27° zu versehen; die Flächen beider-seits des stets mittig über dem Hauptgebäude anzunehmen-Fristes sind in Höhe und Neigung symmetrisch auszu-lassen. Unterschiedliche Dachneigungen werden nicht zu-gelassen.

Dachaufbauten und Dachneubauten (negative Dach-gauben) sind nicht zulässig. Dachflächenraster sind bis zu einer Gesamtfläche von 2 qm Dachfläche auf je ein Quadratmeter und auf gleicher Höhe ungenutzten Fenstern zulässig.

Gehängte Dächer sind mit Dachüberständen von mindestens einem Sechstel der Traufhöhe bis maximal 1,60 m an der Traufe auszubilden. Balkone müssen vom Vordach überdeckt sein.

Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur rote bis braune, herkömmliche Dachpappen aus Ton oder Beton zulässig. Graue bis schwarze und flächige Platten wie Well-abst- oder Blech sind nicht zulässig. Dachrinnen, Abfluß-röhre und sonstige Verlechlungen sind farblich der Dach-deckung anzupassen.

Für Aussengebäude sind verputzte, hell gestrichelte Mauer-fläche und/oder aus Holz konstruierte Teile oder halbzwei-schate Flächen vorzusehen. Holzflächen sind einheitlich mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarz wirkend, zu behandelnd. Glasbauteilflächen sind nicht zulässig.

Einfriederungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz herzustellen. Tore und Türen sollen ebenfalls in Holz aus-geführt werden. Eine Höhe von 100 cm darf nicht überschritten werden.

Die Koberverbleichhöhe müssen hinter den Lisensteinen auf Privigrundstückstellen liegen und sollen nach Möglichkeit in den Zaun integriert werden.

Vor den Garagen ist ein nicht eingefriedeter Stauraum von mindestens 5 m Länge anzudecken.

Als Belag für private Zufahrten sind gegliederte, wasserdurchlässige Pflasterflächen zu verwenden.

G R Ü N O R D N U N G

Für geforderte Obstbäume wird empfohlen, entsprechend der Sortenliste der Kreisfachberater für Gartenbau und zu Landschaftspflege des Landratsamtes auszuwählen und zu pflanzen.

4. Ö F F E N T L I C H E G R Ü N F L Ä C H E N

In den öffentlichen Grünflächen im Norden und Südosten entlang des Wenderhammers und des Fußweges, sind an den gekennzeichneten Standorten Obstbäume zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt 10/12. Die Grünflächen sind mit Rasen anzudecken.

Der Innenbereich der "Kehre" ist in Rasenfugenpflaster (Grani-Grössstein o.ä.) auszuführen.

Der gekennzeichnete Baum ist als ortstypischer Laubbäum zu pflanzen. Gleiches gilt für die gegenüberliegende Fläche zum Durchgang zur Schloßstraße.

4.2. P R I V A T E G R Ü N F L Ä C H E N

Bäume Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Laubbäume sind zu erhalten. Auf allen Grundstücken sind die in der Planzeichnung festge- legten Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind geringfügig veränd- erbar. Die angelaugene 200 m² Grundstück ist zusätzlich ein Laub- baum zu pflanzen. Die Größe darf 10/12 STU nicht unterschreiten. Zu vermeiden sind ortstypische Obst- bzw. Laubbäume. Die Bäume sind bis zur Bezugserstellung zu pflanzen.

Streifenpflanzung/Hecken/Eingrünung Die Grundstücke sind zur Straße und zum Ortschaften mit heimischen Gehölzen oder freiwachsenden, dortypischen Hecken einzugrünen. Heckenhöhen (bis 1 m Höhe) auf der Straßenseite sind zulässig. Thujahecken sind nicht zulässig.

Der Parkplatz ist aus gestalterischer, Gründen und als Lärm und Schallschutz zu begründen. Die Begründung ist mit der jeweiligen Wohnbebauung Hecke aus mind. 70 Gehölzen einzugrünen.

5. G E S T A L T U N G

Die Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan Die nachfolgenden Festsetzungen sind als Ergänzung zum Be- bauungsplan zu betrachten und in diesen zu integrieren.

Abfalltonne Freistehende Mülltonnenhäuschen sind nicht zulässig. Abfalltonnen sind im Bereich des Gebäudes oder der Garage versteckt aufzu- stellen.

6. H I N W E I S E

Hinweise zum Bebauungsplan Bodenkenndiagramm, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zuzutege kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

Lärm- Geräusch- und Staubemissionen aufgrund der Bewirt- schaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht auszuschließen. Es ist eine entsprechende Dienstbarkeitsbestellung mit den je- weiligen Käufern durch den Grundstückseigentümer mitaufzunehmen.

Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung der Wasserversorgungsbetriebe angeschlossen. Die Wasserversorgung ist über einen öffentlichen Anschluß an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem zu erfolgen.

Im Mischgebiet sollen die Schlaf- und Ruheräume auf die der Schloßstraße lärmabgewandten Seite gelegt werden.

Anlagen zum Lager, Umhängen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wasserführender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wasserführender Stoffe müssen entsprechend Art. 37 BayWG an- gezeigt werden.

Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen sind mind. 1,50 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtönen mit wasserdrich- tendem Verschluss zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

Auf den Grundstücken ist unversehrtes Niederschlagswasser (Dachwasser) für die Zwecke der Grundwasserunterstützung es über eine Sickerschicht dem Grundwasser zuzuführen. Verunreinigtes Niederschlagswasser (Straßen und befestigte Park- flächen) ist in die zentrale Kanalisation abzuliefern. Seltener benutzte Parkflächen, Stellplätze und Grundstückszu- fahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Im Ausnahmefall können maximal 1,00 m hohe Einfriedungs- mauern im Einfahrten- und Eingangsbereich zugelassen werden.

6.2. H I N W E I S E Z U R G R Ü N O R D N U N G

Schutz des Oberbodens gemäß § 202 BauGB Vor dem Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wiederwend- bare Oberboden gemäß DIN 18975 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wieder verwen- dungsfähig ist.

Es wird empfohlen, bei der Pflege der Grünbestände auf den Ein- satz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Der Grenzabstand zum Nachbarn beträgt bei Bäumen und Gehölzen mit mehr als 2 m Höhe mindestens 2 m, bei Hecken und Sträu- chern bis 2 m, mindestens 0,5 m. Auf die privatrechtlichen Vor- schriften (AGBG) wird hingewiesen.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.97 die Auf- stellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbe- schluß wurde am 4.07.97 im Gemeinderat öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am 21.07.97 im Bebauungsplanamt öffentlich ausgestellt. Der Bebauungsplan ist am 25.07.97 bis 25.07.97 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.06.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.06.97 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Rosenheim mit Schreiben vom 12.08.97 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 2, Abs. 2 und Abs. 4, der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetz vom 05.07.1994 (GVBl. S. 375) genehmigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03.09.97 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- plan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Rosenheim, den 29.06.97 (Weber, 1. Bürgermeister)

Rosenheim, den 29.06.97 (Weber, 1. Bürgermeister)

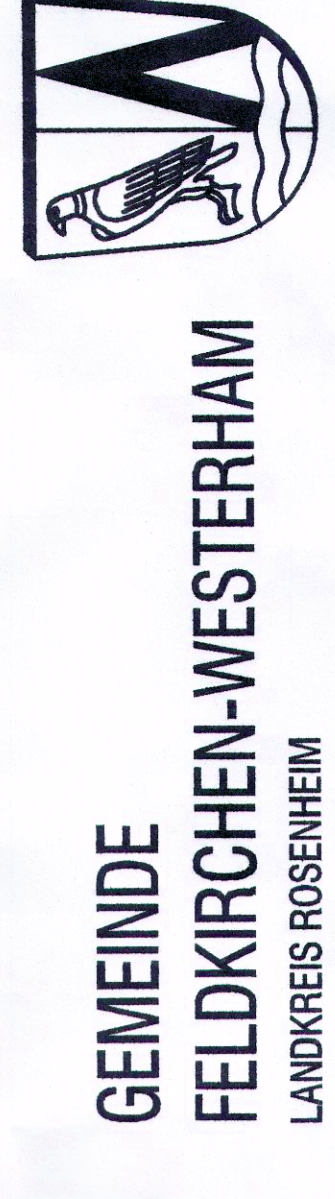
Feldkirchen - Westerham, den 29.06.97 (Weber, 1. Bürgermeister)

Feldkirchen - Westerham, den 29.06.97 (Weber, 1. Bürgermeister)

Feldkirchen - Westerham, den 29.06.97 (Weber, 1. Bürgermeister)

Feldkirchen - Westerham, den 29.06.97 (Weber, 1. Bürgermeister)

2. AUSFERTIGUNG



BEBAUUNGSPLAN NR.68 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HÖHENRAIN NORD" IN GROSSHÖHENRAIN

FERTIGUNGSDATEN :	
VORENTWURF	: 12.11.1996
ERGÄNZT	: 28.11.1996
ERGÄNZT, ALTERNATIVE I	: 03.02.1997
ERGÄNZT, SITZUNG V. 4.3.97, ENTWURF :	: 15.04.1997
ERGÄNZT :	: 05.08.1997
ENTWURF :	: 20.08.1997
ERGÄNZT :	: 27.11.1997
ERGÄNZT :	: 23.02.1998
ERGÄNZT :	: 31.03.1998
PLANUNG :	:

INGENIEUR-/ARCHITEKTURBÜRO- GEMEINSCHAFT BLASIG-WEISSER
5043 BAD WEINING, OBERBAYERNSTR. 40, TEL. 08061/9794, FAX 08061/20679

J. BLASIG
PLAN-NR. : 141-BP04