Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt gem§§ 88 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, diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GELTUNGSBEREICH

1.1.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2 ART DER NUTZUNG

MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

SO FREMDENVERKEHR — sonstiges Sondergebiet, hier Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. II — Maximale Zahl der Vollgeschosse

2.2. 5.80 — Maximale Traufwandhöhe in Metern. Gemessen wird von OK.FFB Erdgeschoss (ohne auch gestalterische Festsetzungen) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit der OK Dachhaut.

2.3. 120 — Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern.

2.4. Nutzungsschablone je Baukörper

II / 5.80 / 120 / MAX 3WE — Maximale Zahl der Vollgeschosse/Maximale Traufwandhöhe / Maximale Grundfläche / Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, hier maximal 3 Wohneinheiten gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB Bleibt der Altbestand erhalten, müssen die Wohneinheiten in die max. zulässige Wohneinheitenzahl mit eingerechnet werden!

2.5. GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen

UST — Umgrenzung von Flächen für Überdachte Stellplätze

GST — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1. Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO

3.2. Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO

3.3. BAUWEISE 0 — Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt nach § 22 BauNVO.

3.4. Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend nebenstehenden Planzeichen zwingend vorgeschrieben. Nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.

Wie vor, jedoch Firstrichtung der baulichen Nebenanlage.

4.0 GRÜNFLÄCHEN

4.1. Private Parkanlage

4.2. Flächen für Wald

4.3. zu erhaltende Steuobstwiese

4.4. neu anzupflanzende Streuobstwiese. Je 200 m2 Wiesenfläche ist ein heimischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

4.5. Private, extensiv zu nutzende Wiesenflächen

4.6. neu zu pflanzende Bäume Stammdurchmesser 12-14 cm

4.7. zu erhaltender Weiher

5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1. Umgrenzung von Schutzgebieten, hier Biotop (nachrichtlich übernommen)

5.2. Kennzeichnung von ortsbildprägenden Bereichen (Ortsrandbereiche) in denen geschlossene Hecken nicht erlaubt sind. Diese Festsetzung gilt flächig für die gesamte Tiefe der betroffenen Grundstücke.

5.3. ND — Naturdenkmal (nachrichtlich übernommen)

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN

6.1. Öffentliche Verkehrsfläche, Mindestbreite im Bereich der Fl.Nr. 349 i.S Meter im Bereich der Fl.Nr. 342/4, 351/1, 364/1, 475, 475/2, 482 sowie 381 6 Meter

6.2. Privater Erschließungsweg, Geh- und Fahrrechte sind privatrechtlich zu sichern. Art.4 Abs.2 BayBO ist zu berücksichtigen.

6.3. Verkehrsbereich mit Gestaltungsschwerpunkt Dieser Bereich ist von einem qualifizierten Planer bei der Neugestaltung des Straßenraums zu gestalten insbesondere soll auf eine Nichtversiegelung geachtet werden. Punkt G der Voruntersuchung ist zu beachten.

6.4. Vorgeschriebene Einfahrt bei Garagen und Carports.

7.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

7.1 Fläche für die Abfallbeseitigung Hier Lage der Wertstoffsammelbehälter

7.2. Fläche für die Abwasserbeseitigung Hier Lage der Pumpstation

7.3. Fläche für die Elektrizitätsversorgung Hier Lage der Trafostation

8.0 HAUPTWASSERLEITUNGEN

8.1. Unterirdische Hauptwasserleitung, hier sind nur die Druckleitungen dargestellt.

9.0 REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (nachrichtlich übernommen)

9.1. Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Schloßparkanlage.

9.2. D — Baudenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt.

10.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

10.1. Straßenbegrenzungslinien

10.2. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

10.3. Sichtdreieck gemäß EAE 85/95 Für neu zu pflanzende Vegetation in diesem Bereich gilt: zulässig sind nur Sträucher und Hecken bis zu einer Höhe von 80 cm, sowie Hochstamm- Bäume mit einer beginnenden Krone ab 2,70 m. Bestehende Bepflanzungen müssen auf die oben genannten Höhen zugeschnitten werden. Ausnahme ist der Obstbaum (= Straßenraum) im Bereich des Sichtdreieckes ab Straßenniveau bis zu einer Höhe von 4,70 m von jeglichen Bewuchs freizuhalten bzw. freizumachen.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.0. Bestehende Grundstücksgrenze

2.0. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.0. 478/1 — Flurnummern

4.0. Bestehende Hauptgebäude

5.0. Bestehende Nebengebäude

6.0. Vorgeschlagene Bebauung

7.0. Bebauungsvorschläge, die aus der Lückenfüllsatzung von 07.03.95 übernommen wurden.

8.0. Ortsgrenze

9.1. bestehende Einzelbäume, Festsetzung C 5.4. ist zu beachten

9.2. bestehende Baumgruppen, Festsetzung C 5.4. ist zu beachten

9.3. bestehende Sträucher

10.0. Aufzuhebende Grundstücksgrenze

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile z.B. Erker, Balkone, Wintergärten etc. sind bis max. 1,50 Meter Tiefe gemäß § 23 Abs. 2 zulässig, werden aber dennoch bei der max. Überbaubaren Grundfläche (s.Pkt. 2.3. der Planzeichen) mit eingerechnet.

1.2. Das Mass der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angaben der Nutzungsschablone je Baukörper

- der maximal zulässigen Vollgeschoße
- der maximal zulässigen Grundfläche
- der maximal zulässigen Traufwandhöhe

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

- zulässig sind Beherbergungsbetriebe sowie eine Hausmeisterwohnung
- ausnahmsweise kann eine Wohnungen für Betriebsangehörige des Schlosses und seines Fremdenverkehrsbetriebes zugelassen werden.

2.3. Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 10,0 m2 zulässig, und müßen als Außenansicht mit einer Holzverschalung errichtet werden.

2.4. Sonderregelungen für einzelne Baufelder:
A Für diese Gebäude wird bezüglich der Nutzung festgesetzt: EG- Nutzung nur als Gewerbe im Sinne der Zulassung gemäß BauNVO § 5, Abs.2 Nr. 1, 4 und 8 zulässig.

3.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

3.1. Der Stellplatzbedarf errechnet sich aus den Richtzahlen der Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums (IMBek vom 12.02.1978).

3.2. Garagen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3. Stellplätze sind in direkten Anschluß an die Garagen und deren Erschließung auch über die besonders ausgewiesenen Flächen hinausgehend erlaubt

3.4. Für Garagen und deren Nebenräume ist zur Beibehaltung des Dachüberstandes landschaftstypischer Hausformen und zur Ablefung des Regenwassers eine verringerte Abstandsfläche als nach Art. 6 BAYBO vorgeschrieben, von 0,4 m zulässig, gemäß Art. 91 Abs.1, Nr. 6 BAYBO, Es wird diesbezüglich eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

3.5. Garagen und deren Nebenräume sind inclusive der Türen und Tore mit einer Holzverschalung zu verkleiden.

3.6. Tiefgaragen sind unzulässig.

4.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1. Der Baukörper

Das Verhältnis von Giebelseite / Traufseite darf bei Neubauten den Wert von 1,0 / 1,3 nicht unterschreiten.

4.2. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Eingangs-Geschoßfußbodens OKFFB über dem bestehenden Gelände darf vor der Hauseingangsfüre 0,30 m nicht überschreiten.

4.3. Das Dach

Dächer sind als gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 26 gu erstellen.

Korrespondierende und anelnandergebaute Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung und profilgleich auszuführen.

Bei Umbauten und Erweiterungen sind Dachvertängerungen höhen- und profilgleich auszuführen.

Gauben-, Kreuz- und Zwerchgiebel, sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Als Dacheindeckung sind rote bis rot-braune Dachziegel zu verwenden. Dächer von Nebenanlagen, Vordächer und Wintergartendächer sind auch verglast oder verblecht zulässig.

4.4. Fassade

- Es sind nur geputzte, holzverschalte, oder aus beidem kombinierte Fassaden erlaubt. Fassadenplatten aller Art sind nicht zulässig.
- Fenster, Türen und Fenster- Tür- Kombinationen sind in stehende rechteckige oder quadratische Formate zu gliedern. Mit Ausnahme von kleinformatigen Fenstern im traufseitigen, niedrigen Kniestockbereich.
- Glasbausteine sind nicht erlaubt.

5.0 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

5.1. Einfriedungen

Erlaubt sind in straßenangrenzenden Bereich nur einfache Holzlattenzäune bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm. Durchlaufende Beton- und Mauersockel sind unzulässig.

5.2. Verkehrsflächen

Grundstückseinfahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen wie Kies, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, Pflaster, Mineralbeton oder wassergebundene Decken herzustellen. Größere Flächen sind durch Materialwechsel in bis zu maximal 25 m2 große Teilflächen zu gliedern.

5.3. Grünordnung

Nadelgehölze wie Koniferenhecken und Thujenhecken sind nicht erlaubt. Zulässig sind nur einheimische, nicht giftige Laub- und Nadelgehölze bzw. Bäume.

5.4. Baumschutz

Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden aufweisen, dürfen nicht gefällt werden. Durch ordnungsgemäße Pflegemaßnahmen ist der Bestand auf Dauer in seiner jetzigen Gestalt zu erhalten.
Zur Sicherung des Erhalts der Bäume wird festgesetzt, daß die vorsätzliche oder fahrlässige Beeinträchtigung des Baumbestandes einschließlich Wurzel- und Kronenbereich gemäß Art.89 Abs.1 Nr.17 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 1 Million DM geahndet werden kann. Über Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und kann gegebenenfalls Gutachten und entsprechende Ersatzpflanzungen fordern.
Festsetzung A 4.4. ist dann zu beachten.

5.5. Je 300 m2 Garten oder Grünfläche muß mindestens ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden, dies gilt auch für bereits bebaute Grundstücke.

5.6. Ortsrandbereiche

In den als ortsbildprägend bezeichneten Bereichen sind keine geschlossenen Hecken erlaubt, Zäune dürfen nur eine maximale Höhe von 100 cm haben und sind als transparente und durch lockere Bepflanzung gegliederte Holzlatten oder locker durchwachsene Maschendrahtzäune auszubilden.

6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1. Die von der Gemeinde mit Bekanntmachung vom 7.3.1995 gemäß BauGB-Maßnahmengesetz § 4 Abs.4 erlassene Lückenfüllersatzung wird durch diesen Bebauungsplan als Satzung ersetzt.

6.2. Anschlußkästen bzw. Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrund zu erstellen und wenn möglich in den Zaun zu integrieren.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 Die Verwendung von Solarkollektoren wird empfohlen, ein Einbau sollte nur dachflächenbündig erfolgen.

2.0. Das Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal der Gemeinde zu entsorgen.

3.0. Regen- und Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern.
Ist ein Versickern nicht möglich, so ist mit den zuständigen Behörden nach einer alternativen Entsorgung zu suchen.

4.0. Gas- oder Erdöl als Brennstoff ist einer Holzbefeuerung wegen der geringeren Luftverschmutzung vorzuziehen.

5.0. Planungen zu Neu- und Umbauten müssen vom Entwurfsverfasser vorab mit der Bauabteilung der Gemeinde besprochen werden.

6.0. Das Freistellungsverfahren ist gemäß BayBO Art 44, Satz 1, Punkt 1c nur eine Kann- Bestimmung, ein Anspruch hieraut besteht nicht.

7.0. Bei der Gemeinde Feldkirchen/Westerham kann die Voruntersuchung zum Bebauungsplan eingesehen werden. Hieraus können Vorschläge zur Aufwertung des Ortsbildes entnommen werden.

8.0. Die Straßengestaltung sollten von einem qualifizierten Straßenplaner geplant werden.
Im Zuge dieser Planung sollten die gemäß A.6.1. festgesetzten Mindestbreiten durch Straßenraumabtretung geschert werden.

9.0 Abstütz- und Böschungsmauern sind als Natursteln- Trockenmauern im heimischen Turf- oder Kalkstein zu erstellen.

10.0. Bodendenkmäler, die während der Bauphase zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen ungehend dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1.0. Die Gemeinde Feldkirchen/Westerham hat am 12.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 beschlossen.
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 19.11.96
(1. Bürgermeister) (Weber) 1. Bürgermeister

2.0. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats von 01.07.1998 bis 03.08.1998 in Feldkirchen öffentlich ausgelegt.
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 07.08.1998
(1. Bürgermeister) (Weber) 1. Bürgermeister

3.0. Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß vom 25.08.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 31.08.1998
(Weber) 1. Bürgermeister

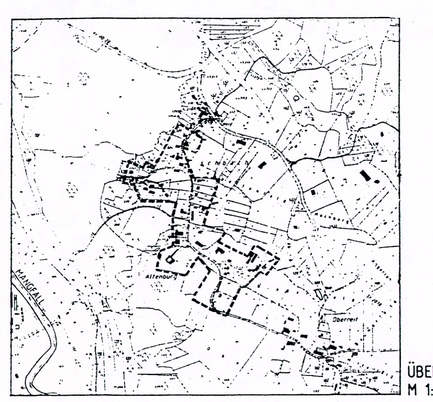
4.0. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 17.11.1998 Az 210-4621 genehmigt (§11 Abs.1 u. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BayBO).
Rosenheim, den 24.11.1998
Landrat
Stecher, Rämm

5.0. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Feldkirchen- Westerham öffentlich zu jedermann Einsicht ab 03.12.1998 gemäß § 12 Satz 2. Baugesetzbuch öffentlich aus.
Die Genehmigung und die Auslegung sind vom 03.12.1998 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 Baugesetzbuch in Kraft.
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 23.11.1998
(1. Bürgermeister) (Weber) 1. Bürgermeister

II/K 4.Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

BEREICH:
ORTSTEILE ASCHBACH / ALTENBURG
IN FELDKIRCHEN / WESTERHAM



ÜBERSICHT M 1:10.000

PLANERSTELLUNG: ENTWURF v. AUGUST 1997

ARCHITEKTUR KLAUS KUNZE
KIRCHZEILE 20 TEL.08061 - 9067-0
83043 BAD AIBLING FAX.08061 - 9067-10

DATUM	GEÄNDERT
09.02.1998	NACH DER 1. AUSLEGUNG
10.06.1998	NACH DER 2. AUSLEGUNG