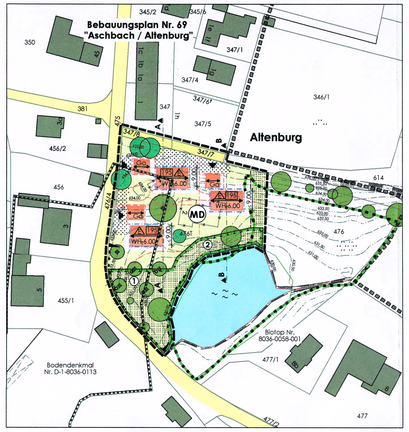
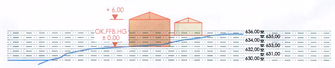
9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 69 "ALTENBURG"

Lageplan Auszug aus Digitaler Flurkarte, Stand September 2011



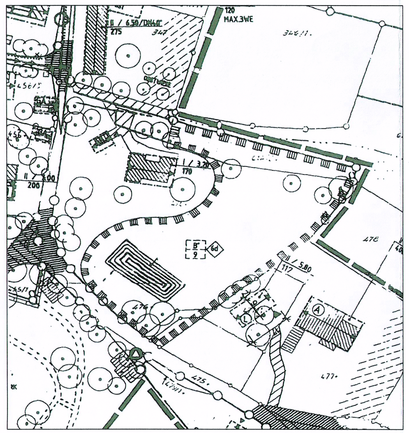
SCHNITT A-A M 1 : 500

SCHNITT B - B M 1 : 500



AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGPLAN NR. 69 "ALTENBURG"

rechtskräftig seit Dezember 1998



NORDEN

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 "Aschbach / Altenburg" auch für diese Bebauungsplanänderung. Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen sind eingefügt. Die Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist für diese ohne Belang. Sie dient lediglich dem besseren Verständnis der baulichen Entwicklung im ortsräumlichen Zusammenhang.

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Aschbach / Altenburg".

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 69 "Aschbach / Altenburg" (rechtskräftig seit Dezember 1998)

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

MD — Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zugelassen.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
- die maximal zulässige Grundfläche GR,
- die maximal zulässige Wandhöhe WH,
- die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten WE.

3.1 Maximal zulässige Grundfläche GR (§ 16 BauNVO)

z.B. 195 — Zulässige Grundfläche entspr. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.

Für Balkone als landschaftstypisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche GR bis zu max. 10% überschritten werden.

Hinweise:
Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Soweit die maximal zulässige Grundfläche GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen der Überschreitungen nach Ziffer A 4.1 Baugrenze.

Die erhöhte, zulässige Grundfläche stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche GR der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

3.2 Maximal zulässige Wandhöhe WH (§ 16 BauNVO)

WH 6,00 — Zulässige Wandhöhe talseitig WH$_T$ [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB Hanggeschoss HG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut (siehe auch Ziff. B 1. Höhenlage der Gebäude für Neubauten).

Beispiel:

Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit WH$_T$ 6,00 [m] festgesetzt.

Für Neubauten von Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.
Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, soweit im Planteil nicht einzeln festgesetzt,
im MD: auf maximal 2 Wohneinheiten WE
begrenzt.

4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücke und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für Balkone bis 1,50 m Tiefe, maximal an 1 Gebäudeseite über die ganze Hauslänge bzw. -breite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten, dürfen in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO und Art. 81 BayBO die Baugrenzen höchstens 1-seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, jedoch maximal 6,00 m, bis zu einer Tiefe von höchstens 1,00 m überschreiten.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gemäß Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.2.1 Offene Bauweise — Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4.2.2 E — Nur Einzelhäuser zulässig.

4.2.3 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.

5.0 Flächen für Nebenanlagen und sonstige Anlagen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr - Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen beschränkt zulässig.

Ausgenommen sind die, unter Ziff. A 7.2 Private Grünflächen mit extensiver Nutzung genannten Flächen.

Die Größe der Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, wie zum Beispiel Gartenhäuschen, Gewächs- und Teehäuschen, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung ist auf 12,0 m² Grundfläche und einen umbauten Raum von maximal 28 m³ begrenzt.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

5.2 Flächen für den ruhenden Verkehr - Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 8.7.2009, Anlage zu § 20.

Abweichend sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Befestigung von Stellplätzen (z.B. Besucherstellplätze) und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche offene und wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Schotterrasen zu verwenden.

5.2.1 Flächen für den ruhenden Verkehr - Garagen und Carports

Ga — Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Mindesttiefe der Zufahrten von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m.

Bei einseitiger Grenzbebauung entsprechend Plandarstellung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

5.2.2 Flächen für den ruhenden Verkehr - Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den, gemäß nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten, sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Anliegerstraße und Gebäude zulässig.

Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig.

Stellplätze auf den rückwärtigen bzw. straßenabgewandten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

KFZ-Stellplätze sind bevorzugt in wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen, wie zum Beispiel Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ö. zu erstellen. Der Fugenanteil bei Pflasterbelägen sollte dabei mindestens 30 % betragen.

6.0 Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Privater Erschließungsweg

6.2 Private Verkehrsflächen — Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst wenig zu beeinträchtigen (siehe auch Ziff. A 5.2 Flächen für den ruhenden Verkehr).

6.3 Vorgeschriebene Zufahrt bzw. Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung des Ortsteiles Altenburg.

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und zu pflegen, sowie mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7.1 Private Grünflächen

Straßenseitig sind versiegelte Kfz-Stellplätze in offener, wasserdurchlässiger und bevorzugt begrünender Weise in den Grünflächen zulässig (siehe auch Ziff. A 5.2 Stellplätze).

8.0 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bestehende Laubbäume und Obstgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und dürfen während der Bauzeit nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Ausfälle sind in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.

Zum Schutz der Laubgehölze sind, bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe September 1990, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsbau, Abschnitt 4: RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

8.1 Bestehender Gehölzbestand

8.1.1 Laub- und Obstgehölze, Bestand — Ausfälle sind in gleicher Zahl zu ersetzen, ohne Standortbindung. Lage angenähert

8.1.2 Nadelgehölze, Bestand — Sukzessives Austauschen gegen heimische Laubgehölze 1. - 3. Ordnung empfohlen.

8.2 Neupflanzung von Gehölzen - Fortsetzung -

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

Die Verwendung von Thujen und Nadelgehölzen als Heckenbepflanzung und Einfriedung ist allgemein nicht zulässig.

Folgende Artenauswahlen sind nicht abschließend zu verstehen. Die Auswahl sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Konifieren sind nicht zulässig.

8.2.1 Laubgehölze, zu pflanzen und pflegen, bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen. Von der Lage kann geringfügig abgewichen werden.
Mindestqualität von Laubbäumen: H 3 xv STU 18-20
Mindestqualität von Obstgehölzen: H 2 xv STU 10-12

Auswahl an heimischen Laub- und Obstgehölzen

Bäume 1. - 3. Ordnung, z. B.:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fagus silvatica	- Rot-Buche	Sorbus aria	- Echte Mehlbeere
Juglans regia	- Nussbaum	Tilia cordata	- Winter-Linde

Heimische Obstgehölze, z. B.:

Malus domestica	- Apfel
Sortenauswahl z.B.:	Gravensteiner, Goldparmäne, Ananasrenette, Berner Rosenapfel, Danziger Kantapfel

Sträucher, z. B.:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Hippophae rhamnoides	- Gewöhnlicher Sanddorn
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	- Hunds-Rose
Viburnum lantana	- Gewöhnlicher Schneeball

8.2.2 Hecken — Freiwachsende und geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

8.2.3 Fassadenbegrünung — Fassaden mit geringen Öffnungen (z.B. Garagen, Carports) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden.

9.0 Flächen zum Schutz und zur Pflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Flächen für den ökologischen Ausgleich (i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB).

9.2 Private Grünflächen mit extensiver Nutzung

① Private Grünflächen gemäß nebenstehendem Planzeichen mit extensiver Nutzung als
② Streuobstwiese bzw.
artenreiche (Blumen)wiese.

Die Flächen sind von Bebauung und Hausgartennutzung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zugelassen (siehe auch Ziff. A. 5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen). Einfriedungen und Abgrenzungen innerhalb der Grünflächen mit extensiver Nutzung sind nicht zugelassen.

Pflege:
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz
- maximal zweimalige Mahd der Wiesenflächen
(1. Schnitt Mitte Juli, 2. Schnitt Sept./Okt.)

5. Dachgestaltung

5.1 Für die Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.

Zulässige Dachneigung innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung: DN 22-28°

Für Dachflächen von untergeordneten Bauteilen (z.B. Vor- und Anbauten, Eingangs-Überdachungen etc.) sind alternative Dachformen wie z.B. Flachdächer zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Laubengänge, Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptgebäudes unterordnen.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Korrespondierende Dachflächen, z.B. Garagen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind profilgleich und in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

5.2 Zwerch- und Kreuzgiebel, Dachelnschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

Zwerch- oder Kreuzgiebel

Dachgauben

Dachelnschnitte

5.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (≯ bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

5.4 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen bzw. optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Metalldächer sind nicht zugelassen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

6. Einfriedungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen zur privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 1,00 m über der Straßenberankerte betragen, eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Als Abgrenzung zwischen den vorgeschlagenen Grundstücken sind bis zur privaten Grünfläche mit extensiver Nutzung, angrenzend an den bestehenden Weiher (siehe auch Ziff. A 7.2) auch Zäune aus Maschendraht, mit einer Höhe bis max. 1,10 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m zulässig. Diese Zäune müssen beidseitig mit Sträuchern hinterpflanzt werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit extensiver Nutzung sind Einfriedungen und Abgrenzungen der Grundstücke nicht zugelassen (siehe auch Ziff. A 7.2 Private Grünflächen mit extensiver Nutzung).

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT Art. 81 BayBO

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu pflegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung Nadelgehölzen, in erster Linie Thujen, ist nicht zulässig.

Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst zu erhalten (siehe auch Ziff. A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr sowie Ziff. A 6.0 Private Verkehrsflächen).

1. Höhenlage der Gebäude für Neubauten

Die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG bzw. Oberkante Hanggeschossfußboden OK.FFB. HG darf max. 0,30 m über oder unter dem jeweiligen bestehenden Gelände gemäß der höhen- und lagemäßigen Bestandsaufnahme durch das Ingenieurbüro Neumaier, 83620 Feldkirchen-Westerham, vom Juni 2012, liegen (siehe auch Höhenlinien in der Plandarstellung und Detailschnitte A-A und B-B).

2. Geländeveränderungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeveränderungen sind weich zu modellieren.

Geländeveränderungen im direkten Umfeld des bestehenden Weihers sowie innerhalb der gesetzliche geschützten Biotopflächen (siehe auch Ziff. A 7.2 Private Grünflächen mit extensiver Nutzung) sind nicht zugelassen.

Die Ansichtshöhe von Stützmauern darf maximal 0,50 m betragen.
Stützmauern sind mindestens 1,00 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.

Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
- Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern) aus heimischen Materialien
- Drahtgittergabionen (Gabionen), Befüllung mit heimischen Natursteinen

Glatte Betonmauern sowie Beton-Besichungssteine sind nicht zulässig. Trockenmauern aus Natursteln sowie Drahtgittergabionen sind aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung wünschenswert. Stützmauern sollten mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen gestaltet werden.

3. Baukörper

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden.

Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,3 : 1 betragen.

Die Maßangabe an nebenstehendem Planzeichen bezieht sich auf die maximal zulässige Breite der baulichen Anlage Innerhalb der Baugrenze. Soweit die Baugrenze ein höheres Maß zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

4. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

5. Dachgestaltung

5.1 Für die Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben.

Zulässige Dachneigung innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung: DN 22-28°

Für Dachflächen von untergeordneten Bauteilen (z.B. Vor- und Anbauten, Eingangs-Überdachungen etc.) sind alternative Dachformen wie z.B. Flachdächer zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Laubengänge, Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptgebäudes unterordnen.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Korrespondierende Dachflächen, z.B. Garagen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind profilgleich und in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

5.2 Zwerch- und Kreuzgiebel, Dachelnschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

Zwerch- oder Kreuzgiebel

Dachgauben

Dachelnschnitte

5.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (≯ bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

5.4 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen bzw. optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Metalldächer sind nicht zugelassen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

6. Einfriedungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen zur privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 1,00 m über der Straßenberankerte betragen, eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Als Abgrenzung zwischen den vorgeschlagenen Grundstücken sind bis zur privaten Grünfläche mit extensiver Nutzung, angrenzend an den bestehenden Weiher (siehe auch Ziff. A 7.2) auch Zäune aus Maschendraht, mit einer Höhe bis max. 1,10 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m zulässig. Diese Zäune müssen beidseitig mit Sträuchern hinterpflanzt werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit extensiver Nutzung sind Einfriedungen und Abgrenzungen der Grundstücke nicht zugelassen (siehe auch Ziff. A 7.2 Private Grünflächen mit extensiver Nutzung).

C HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Umgrenzung Weiher Bestand entsprechend Digitaler Flurkarte

Umgrenzung Weiher Bestand entsprechend höhen- und lagemäßiger Bestandsaufnahme IB Neumaier, 83620 Feldkirchen-Westerham, vom Juni 2012

Bestehende Gebäude zur Dispoltion

Vorgeschlagener Baukörper

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Laubgehölze Bestand

z.B. 476 Flurnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

431,50 / 432,00 Höhenlinie Bestand m. Angabe m ü. NN Lage angenähert

Böschung Bestand

Stillgewässer / Weiher Bestand

Öffentliche Verkehrsfläche

Umgrenzung Bodendenkmal gemäß Denkmalliste Bayern

Umgrenzung gesetzl. geschützte Biotopfläche gemäß Biotopkartierung Bayern

Denkmalpflege — Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich vermutlich "unterägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde von Schloss Altenburg und seiner Vorgängerbauten" (Bodendenkmal Nummer D-1-8036-0113). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist demnach eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig.
Der Beginn des Oberbodenabtrags ist vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, anzuzeigen.

Freiflächengestaltung — Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt) einzureichen, in diesem sind Angaben zur Flächengestaltung, zu Materialien, zu Pflanzstandorte und -arten sowie zum Geländeprofil mit Höhen zu treffen.

Landwirtschaft — Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit temporären Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) auf die Wohnbebauung zu rechnen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Diese Bebauungsplanänderung wurde über CAD erstellt. Für die Darstellung der Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1 : 1.000 Daten des Bayerischen Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © 2011 Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMEKRKE

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 13.9.2011 die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 "Aschbach / Altenburg" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5.2.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.2.2013 bis 19.3.2013 beteiligt.

3.0 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 13 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.2.2013 bis 8.4.2013 öffentlich ausgelegt.

4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.04.2013 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom April 2013 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 12.4.2013
(Erster Bürgermeister) B. Schweiger 1. Bürgermeister

5.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, angeheftet am 18.4.2013 abgenommen am 26.5.2013
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den 3. Juni 2013
(Erster Bürgermeister) B. Schweiger 1. Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Feldkirchen

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 69 mit integrierter Grünordnung

"ASCHBACH / ALTENBURG"

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

FASSUNG:	Vorentwurf	Dez. 2012
	Entwurf	Januar 2013
	Planfassung zur Bekanntmachung	April 2013
ZEICHNUNGSMASSTAB:		M 1 : 1.000

Planung:
Werner Schmidt
Architekt - Stadtplaner
Andrea Kaiser
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)
Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Tel.: 08034 - 9303
Fax 08034 - 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Planformat 1.150/600

BV 11682