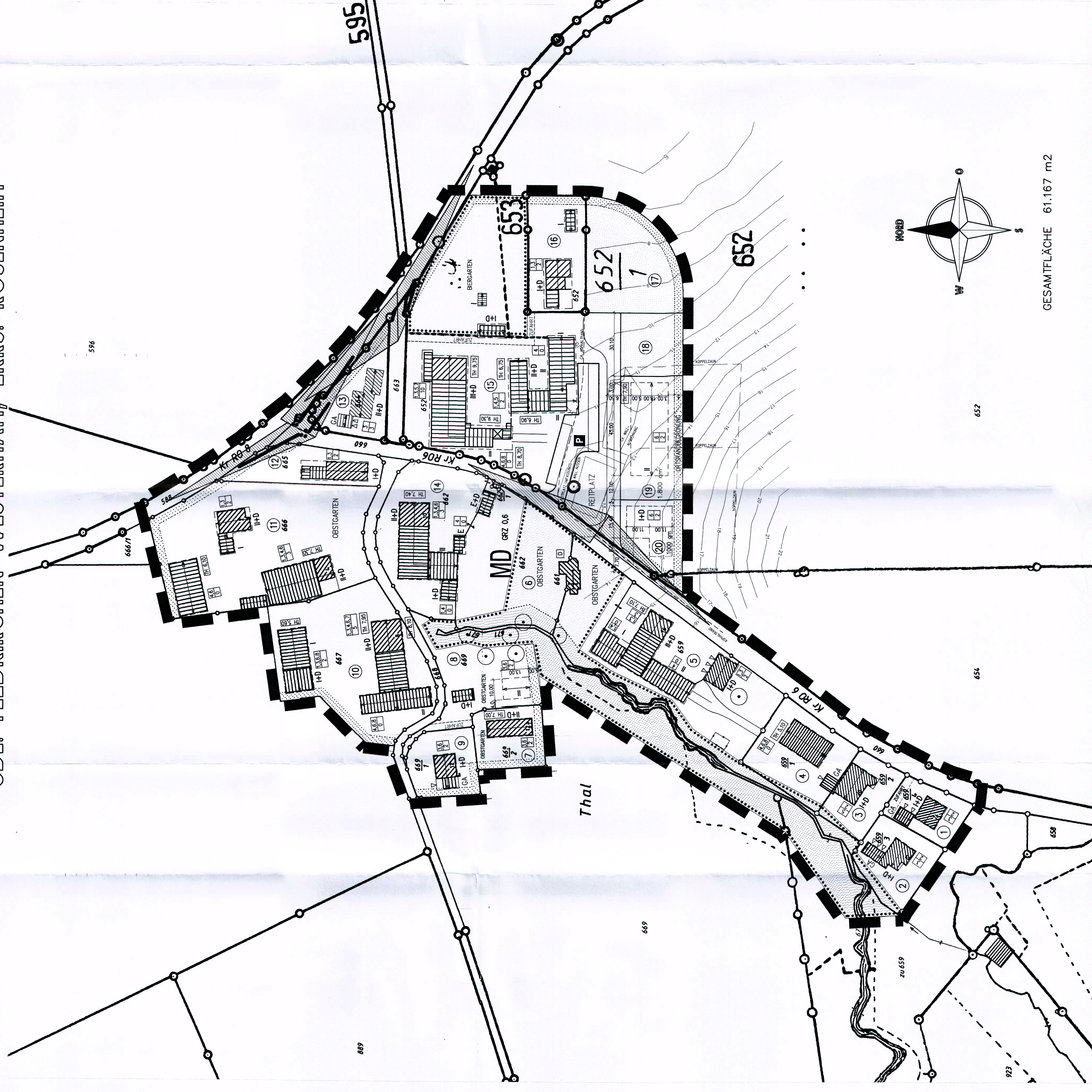


# BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL

## GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM



GESAMTFLÄCHE 61.167 m<sup>2</sup>

### WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung  
1.1 Mi gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung
- Moder baulichen Nutzung  
2.1 Für das geplante Gebiet ist offene Bebauung nach § 22 BauNVO festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten bebaubaren Flächen, die GRZ und die Gebäuhöhen bestimmt.
- Gestaltung im bebauten Gebiet  
3.1 Gelände und Höhenlage  
3.1.1 Das ursprüngliche Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden; Art. 10 BayBO bleibt unberührt.  
3.1.2 Die Randeckenberkte über dem Kellererschub darf nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.  
3.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden  
3.2.1 Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden. An- und Nebenbauten sind mit dem gleichen äußeren Erscheinungsbild der Materialien wie bei den Hauptgebäuden zu gestalten.  
3.2.2 Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen. Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 18° und 25° zu versehen; die Flächen beiderseits des stets mittig über dem Hauptgebäude anzubringen den Firstes sind in Höhe und Neigung symmetrisch auszuführen. Unterschiedliche Dachneigungen werden nicht zugelassen.  
3.2.3 Dachbauten, Gauben und Dachbauten (negative Dachneigung) sind zulässig. Die Dachneigung muss bei der Bauweise je Dachseite in jeweils gleichgroßen und auf gleicher Höhe angeordneten Fenstern zulässig. Luken zur Kaminreinigung bis zu 0,40 qm sind zulässig.  
3.2.4 Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur rote bis braune, herkömmliche Dachpfannen aus Ton oder Beton zulässig. Graue bis schwarze und flächige Platten wie Wellenblech oder Blech sind nicht zulässig. Dachrinnen, Abflüsse und sonstige Verblechungen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.  
3.2.5 Für Aussenvände sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und/oder aus Holz konstruierte Teile oder holzverleimte Flächen vorzusehen. Holzflächen sind einheitlich mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarz wirkend, zu behandeln. Glasbauteile sind nicht zulässig.  
3.2.6 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen.  
3.2.7 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz herzustellen, Tore und Türen sollen ebenfalls in Holz ausgeführt werden. Sockel sind nicht zulässig.  
3.2.8 Erfolgt die Einfahrt in die Garage unmittelbar von der öffentlichen Straße, so ist vor der Garage ein straßenseitig nicht eingefriedeter Stauraum von mindestens 5 m Länge anzuordnen.  
3.2.9 Auf der Parzelle 11 + 13 wird vorgeschrieben, die Wohn- und Schlafräume auf der dem Straßennorm abgewandten Seite anzulegen.

### Art der baulichen Nutzung

### SATZUNG

#### ZEICHENERKLÄRUNG

Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)  
Vorläufige Nummerierung der Parzellen

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- MD Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Dorfgebiet (entsprechend § 6 BauNVO), ausgenommen Absatz 2 und 9.
- Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung
- Zulässige Bebauung maximal ein Vollgeschoss mit konstruktiver Plette
- Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse max. zul. Kniestock über dem 1. Vollgeschoss 1,80 m mit konstruktiver Plette
- Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse mit konstruktiver Plette
- Zulässige Bebauung maximal drei Vollgeschosse max. zul. Kniestock über dem 2. Vollgeschoss 1,80 m
- Zulässige Bebauung maximal vier Vollgeschosse max. zul. Kniestock über dem 3. Vollgeschoss 1,50 m
- Garegenplatz mit Einfahrtichtung
- Bestehende, zu erhaltende Bäume
- Parkplatz
- Ortserbegrünung mit Streuobst nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Private Grünflächen teilweise mit Baumbestand
- Sichtreize (10/70 m) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten
- Flächen mit Bindung für Pflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Maximale traufseitige Wandhöhe über Gelände
- Nutzung nach § 5(2) 1-8 BauNVO
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,6

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.3.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.8.97 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.8.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.7.97 bis 14.8.97 öffentlich ausgestellt.

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.3.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.8.97 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.8.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.7.97 bis 14.8.97 öffentlich ausgestellt.

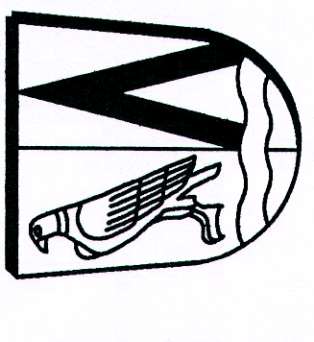
b) Die Gde. Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.7.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.8.97 als Sitzung beschlossen.

c) Der Bebauungsplan wurde von Landratsamt Rosenheim mit Schreiben vom 04.10.98 gemäß § 11 BauGB i. V. m. § 2, Abs. 4 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetz vom 04.07.1994 (GVBl. S. 573) angesetzt. *geändert*

d) Die Berechtigung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 16.11.97 gemäß § 12 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.

GEMEINDE  
FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM



### 2. AUSFERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN NR. 70

## "THAL" IN GROSSHÖHENRAIN

FERTIGUNGSDATEN :

VORENTWURF:	20.05.1997
ENTWURF:	30.06.1997
ERGÄNZT:	04.07.1997
ERGÄNZT:	11.08.1997
ERGÄNZT:	20.01.1998
ERGÄNZT:	22.06.1998

INGENIEUR-/ARCHITECTURBÜRO  
GEMEINSCHAFT BLAESIG-WEISSER  
BUND STR. 40, 80667/694, FAX 089/12679  
GEZEICHNET :  
PLAN-NR. : 97160BP3