

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL

GDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM

3. Änderung

M 1 : 500



Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 10 und 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit § 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauzonierungsverordnung (BauZVO), der Art. 1, 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungspländerung als Satzung.

SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Für die Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Thal" ist die Reihenfolge analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1998) aufgebaut. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind eingetragt. Änderungen bzw. Ergänzungen sind farblich markiert (Rotdruck).

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens

--- Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung

--- Umgrenzung Fläche für Garagen, Nebenanlagen GAC/CPN

WH 6,0 Wandhöhe Wohnhaus: 6,00 m WH OK FFB
Wandhöhe Anbau: 3,00 m WH OK FFB
Wandhöhe GAC/CPN: 4,20 m WH OK FFB
Zulässige Wandhöhe (m) gem. § 18 BauNVO. Wandhöhe wird gemessen von OK FFB bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, ausgenommen Kleinsiedlungen und Tankstellen § 5 Abs. 2 Nr. 2 und 9, GRZ für das Gesamte Dorfgebiet 0,6

private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Bestehende, zu erhaltende Bäume
Flächen mit Bindung für Pflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Private Grünflächen teilweise mit Baumbestand

WH 6,0 Maximale traufseitige Wandhöhe über Gelände

GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl z.B. 0,6

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) ausgenommen Absatz 2 und 9. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

1.2 entfällt

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten die GRZ (von 0,6 welche sich auf das gesamte Dorfgebiet bezieht) und die Gebäudehöhen bestimmt.

3. Gestaltung im beplanten 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 Rohdeckenebene über dem Kellergerüst 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 waagrecht Gliederung auszubilden. An- und Nebenbauten sind mit dem gleichen äußeren Erscheinungsbild der Materialien wie bei den Hauptgebäuden zu gestalten. Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen.

3.2.2 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 18° und 25° zu versehen; die Flächen beiderseits des stets mittig über dem Hauptgebäude anzuordnenden Firstes sind in Höhe und Neigung symmetrisch auszuführen. Unterschiedliche Dachneigungen werden nicht zugelassen.

3.2.3 Dachaufbauten, Gauben und Dachneubauten (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 qm je Dachseite in jeweils gleichgroßen und auf gleicher Höhe angeordneten Fenstern zulässig. Luken zur Kammerreinigung 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 Außenwände sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und/oder aus Holz konstruierte Teile oder holzverputzte Flächen vorzusehen. Holzflächen sind einheitlich mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarz wirkend, zu behandeln. Glasbauelemente sind nicht zulässig.

3.2.6 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum (Obstbaum) zu pflanzen. Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- und Obstgehölze zu ersetzen. Das Abstützen von Böschungen ist nur mittels Naturstein-Trockenmauern, die für viele Kleintiere Lebensraum bieten, erlaubt.

3.2.7 Einfriedigungen sind als Hecken oder als Zäune aus Holz und ohne Sockel zu gestalten. Unter den Zäunen ist ein Freiraum von mind. 10 cm freizuhalten, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

3.2.8 entfällt

3.2.9 entfällt

3.2.10 KFZ-Stellplätze sind bevorzugt in wasserdurchlässigen und zu begründenden Belegen, wie zum Beispiel Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster o.ä. zu erstellen. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendige zu beschränken und versickerungsfähig zu halten. Die natürliche Bodenfunktion ist möglichst wenig zu beeinträchtigen.

3.2.11 Die Abstandsflächen gem. Art. 8 BayBO sind einzuhalten. Für GAC/CPN gilt Art. 8 Abs. 2 Satz 3.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 entfällt

4.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hof- und Straßenflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen, über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst zu nutzen.

4.3 Neubauten sind durch angepasste Bauweise gegen das Eindringen von abfließendem Oberflächenwasser zu sichern.

4.4 Die Grundstücke sollen mit freiwachsenden Hecken (einheimische Arten) mit Blüten- und Decksträuchern eingegrünt werden. Keine Thuja- oder geschnittene Hecken.

4.5 Die Kellergeschosse sind möglichst als wasserundurchlässige Wanne auszubilden.

4.6 Der Baugeländebereich soll mit Streuobst eingegrünt werden.

4.7 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (FGSV) zu beachten.

4.8 Nach der Fertigstellung der Baumaßnahme sind entsprechende Baumpflanzungen vorzunehmen. Grundlage dieser Verpflichtung ist ein, dem Bauantrag beizufügender Freiflächen- und Freiflächenplan.

4.9 Die Dachstuhlkonstruktion im Anbau ist zum Schutz vor umstürzenden Bäumen bzw. herabfallenden Baumteilen verankert auszubilden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Thal" beschlossen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel -
Hans Schabert
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel -
Hans Schabert
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 "Thal" am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel -
Hans Schabert
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM



3. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 70
THAL / GROSSHÖHENRAIN

FERTIGUNGSDATEN :
ENTWURF / ÄNDERUNGEN:

Sept. 2017

PLANUNG :

RASP
ARCHITEKTUR