PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS BauNVO § 4 NICHT ZULÄSSIG SIND GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,5 — MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,4 — MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL
- MAX. 1 WE — MAXIMALE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE PARZELLE
- SD 22° - 26° — SATTELDACH, DACHNEIGUNG VON - BIS
- WH zul. — MAX. WANDHÖHE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- BAULINIE
- BAUGRENZE FÜR WOHNGEBÄUDE, ES SIND AUCH GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. BauGB § 9 ABS.1 NR.4 INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG
- BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND CARPORTS NACH BauGB § 9 ABS.1 NR.4
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GA — GARAGE
- ST — STELLPLATZ MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG
- HÖHENKOTE DES FERTIGFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS (EG) ÜBER NORMAL NULL (üNN) DIE LAGE DES "EG" IST AUS DEN SCHEMASCHNITTEN ZU ENTNEHMEN, EINE ABWEICHUNG VON ± 0,20 m ZUR FESTGESETZTEN HÖHENKOTE IST ZULÄSSIG !
- FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND VORGESCHRIEBEN

4. GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- EXTENSIVE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, KEINE DÜNGUNG, MAHD 1-2x/ JAHR
- NEU ZU PFLANZENDE OBSTBAUMHALB- ODER HOCHSTÄMME
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME NACHFOLGENDER ART :
  - A — Acer platanoides — Spitzahorn H. 3xv. StU 16-18 cm
  - AP — Acer platanoides — Spitzahorn H. 4xv. StU 20-25 cm
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME NACHFOLGENDER ARTEN, H. 3xv. StU 16-18 cm, NACH WUNSCH DES GRUNDSTÜCKEIGENTÜMERS :

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde

- ZU ERHALTENDER BAUM
- ZU ERHALTENDE BAUM-/STRAUCHGRUPPE
- ZU ERHALTENDES BIOTOP
- B 31.03 — BIOTOP DER AMTLICHEN KARTIERUNG
- PRIVATE GARTENFLÄCHE MIT BESONDEREN AUFLAGEN HIER: UNZULÄSSIG IST DAS ANPFLANZEN FREMDLÄNDISCHER BÄUME UND STRÄUCHER SOWIE VON NADELGEHÖLZEN.
- HIER: WEGEFLÄCHE, UNZULÄSSIG IST DAS ANPFLANZEN JEGLICHER BÄUME UND STRÄUCHER
- ZU ERHALTENDE WALDFLÄCHE MIT UNTERWUCHS
- ZU ERHALTENDE WALDFLÄCHE MIT UNTERWUCHS NADELGEHÖLZE UND BÄUME, DIE GEBÄUDE GEFÄHRDEN, DÜRFEN ENTFERNT WERDEN

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG
- VORGESCHRIEBENE ZUFAHRT UND GARAGENEINFAHRTSRICHTUNG

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- ZU VERLEGENDE ERDGASLEITUNG
- ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN
- FESTGESETZTER MESSPUNKT FÜR DIE MAX. WANDHÖHE
- HÖHENLINIEN UND -HÖHENLAGE + 500,00 üNN

NUTZUNGSSCHABLONE:

NUTZUNG DES BEBAUUNGSGEBIETES	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZUL. WANDHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
ART DER BAUWEISE MAX. ZAHL DER WOHNEINHEITEN	DACHART DACHNEIGUNG

HINWEISE:

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDEFORM
- A = xxx,xx m² — GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN DIE ANGABE DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN SIND ANHALTSPUNKTE, WEGEN DER NUR VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSTEILUNG SIND SIE VORLÄUFIG UND OHNE GEWÄHR AUF RICHTIGKEIT
- SCHNITTSCHEMA: DIE AUFGEZEIGTEN SCHNITTSCHEMATA SIND LEDIGLICH HILFESTELLUNG FÜR DIE PLANER DAS GELÄNDE OPTIMAL IN HINBLICK AUF DEN HANG SOWIE DIE FESTSETZUNGEN PLANEN ZU KÖNNEN ! ENTSPRECHEND DER HÖHENLAGEN DER HANGHÄUSER ZUM KANAL UND DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (RÜCKSTAUEBENE) SIND BEI DER PLANUNG VON KÜCHEN, BÄDERN, WC'S ETC., SOWIE DER HAUSANSCHLÜSSE BESONDERE SORGFALT GEBOTEN !
- S1 —— S1 — SCHNITTLINIEN FÜR HANG UND GEBÄUDEVERLAUF

AUF GRUND VON VERVIELFÄLTIGUNGEN KANN ES IM BEREICH DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN ZU MASSLICHEN UNSTIMMIGKEITEN KOMMEN.
VERVIELFÄLTIGUNGEN SIND ZUR MASSENTNAHME NUR BEDINGT GEEIGNET !

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A. GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

1. Gestaltung und Proportion:

1.1 Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite darf 5 : 4 nicht unterschreiten, der First muß in Längsrichtung des Gebäudes zu liegen kommen.

1.2 Doppelhäuser sind in der Gebäudeform, Dachneigung, Firsthöhe, Traufhöhe, Dacheindeckung und Gestaltung einheitlich auszuführen. Das ersteingereichte Haus hat gestalterischen Vorrang.
Ausnahmsweise befreit von einer durchlaufenden Firsthöhe sind die Doppelhäuser der Nutzungsschablone C.

2. Dachform und -Material:

2.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 22°-26° und einer Dacheindeckung aus Ziegel oder Dachstein in den Farben rot, grau oder anthrazit zulässig. Ebenfalls zugelassen ist eine extensive Begrünung der Dächer.

2.2 Für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind ebenfalls Glas- und Blecheindeckungen zulässig.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.4 Außenliegende Kamine sind ausnahmsweise zulässig, jedoch nur als Edelstahlkamin.

2.5 Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

2.6 Der First muß in Gebäudemitte liegen und die Dachflächen in gleichgroße Flächen teilen.

3. Fassadengliederung und -Material:

3.1 Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz und beschichtete Holzspanplatten.

3.2 Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder in Wandeinbaubehälter zu stellen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

4. Garagen und Nebengebäude:

4.1 Für die Stellplatzberechnung gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Ministerialbekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 12.02.1978 (MABl. Nr. 6/1978). Es wird die Höchstforderung zugrundegelegt.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO nur in Form von Holzlegen und Gartengerätehäusern mit einer Grundfläche von max. 3m x 4m zulässig, sofern passiver Brandschutz und die erforderlichen Grenzabstände entsprechende Berücksichtigung finden. Nicht zugelassen sind Hundezwinger und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

4.3 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form , Neigung und Gestaltung einheitlich auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat gestalterischen Vorrang.

5. Stellplätze und Garagenzufahrten:

5.1 Die Zufahrtstiefe vor Garagen und Carports muß mindestens 3,50m zu öffentlichen Verkehrsflächen hin betragen.

5.2 Die Zufahrtsbreite von Garagen und Stellplätzen darf maximal der Breite der Garage und des Stellplatzes entsprechen.

5.3 Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden

5.4 Nebeneinanderliegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten.

5.5 Die Befestigung der Garagenzufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen.

5.6 Bei abschüssigen Garagenzufahrten sind vor den Garagen Drainagerinnen einzubauen, die an die Kanalisation anzuschließen sind.

6. Höhenlage der baulichen Anlage:

6.1 Die Oberkante des Erdgeschoß- Fertigfußbodens an der Talseite ist für jedes Gebäude an Hand von Höhenkoten festgelegt. Die angegebenen Höhenkoten sind absolute Höhen üNN.

6.2 Zum Schutz vor hangabwärtslaufendem Oberflächenwasser müssen Lichtschächte so ausgebildet werden, daß sie mind. 15 cm über die angrenzende Geländeoberkante hinausragen.

7. Gebäudehöhen:

7.1 Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhe (WH) in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgelegt. Als maßgebliche WH wird die Höhe an der Talseite in Gebäudemitte festgesetzt, durch gleiche Dachneigung der beiden Dachhälften bzw. eine durchlaufende waagerechte Traufkante ergeben sich die restlichen Wandhöhen.Die Wandhöhe (WH) bezeichnet den Abstand zwischen modellierter Geländeoberkante und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

8. Grenzabstände:

8.1 Die Grenzabstände nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten. Die Festsetzungen durch Baugrenzen entbinden nicht von diesen Vorschriften.

9. Mindestgrößen für Grundstücke:

9.1 Die Grundstücke müssen mindestens folgende Größen aufweisen :
- 400 m² für Einzelhäuser
- 300 m² für Doppelhaushälften.

B. AUSSENANLAGEN

B.1 Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden.
Die maximale Höhe darf 0,90m ab OK Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.
Ausnahmen bilden Sockel und Stützmauern die zur Hangabfangung dienen. Diese sind in Trockenmauerwerk auszuführen.

B.2 Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

B.3 Straßenseitige Vorgartenbereiche sind nicht einzuzäunen.

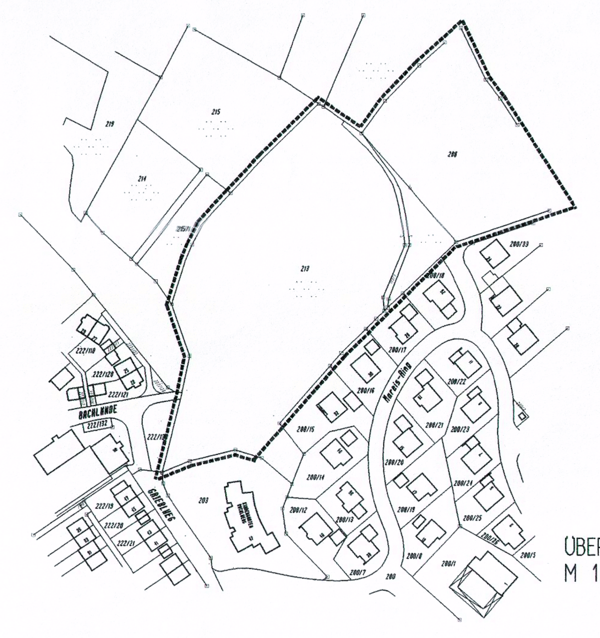
B.4 Nachpflanzungen: Die geforderten, in der Planzeichenverordnung näher beschriebenen Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das LRA Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Feldkirchen- Westerham gewähren.

B.5 Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen, sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

B.6 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Fassadenbegrünungen werden allgemein empfohlen.
2. Die Nutzung von Gas- und Solarenergie wird empfohlen.
3. Aus ökologischen Gründen wird die Errichtung von zentralen Nahwärmeheizungen, insbesonders in Anbetracht der Grundstücksvergabe an Einheimische, empfohlen.
4. Regenwasser sollte gesammelt und genutzt werden, z.B. mittels Grauwasseranlagen als Brauchwasser, oder für die Gartenbewässerung.
5. Es wird darauf hingewiesen, daß der Hang im Bereich der Baugruben ausreichend gesichert werden soll und das Ausmaß der Grube möglichst klein gestaltet werden soll, um ein Nachrutschen des Hanges während der Bauphase zu vermeiden.
6. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes lag dem Planer kein Bodengutachten vor, eine Kontaminierung des Bodens mit etwaigen Altlasten wurde nicht überprüft! Hierfür wird keine Gewähr übernommen!
7. Bei den Doppelhäusern wird empfohlen aneinanderliegende Doppelhaushälften von einem gemeinsamen Planverfasser entwerfen zu lassen.
8. Bodendenkmäler, die während der Bauphase zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.



DIE GEMEINDE FELDKIRCHEN- WESTERHAM ERLÄSST AUFGRUND DES § 10 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 1, 2, 3, 4, 8, UND 9 DES BauGB, DER ART. 89, 91, 5, 6, 9, UND 10 DER BayBO UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 20.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Feldkirchen- Westerham, den 25.2.98
1. Bürgermeister Weber

2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 9.8.99 bis 13.9.99 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 30.7.99 ortsüblich bekannt gemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.
Feldkirchen- Westerham, den 17.9.99
1. Bürgermeister Weber

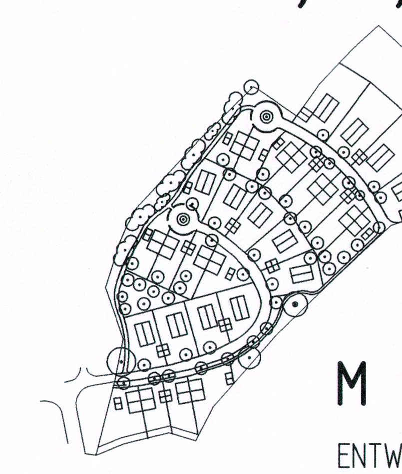
3. Satzung
Der Gemeinderat Feldkirchen- Westerham hat am 14.9.99 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.6.99 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Feldkirchen- Westerham, den 21.9.99
1. Bürgermeister Weber

4. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich zu jedermanns Einsicht aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Der Beschluß des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 24.9.99 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht geworden.
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Feldkirchen- Westerham, den 21.9.99
1. Bürgermeister Weber

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

GEMEINDE: FELDKIRCHEN - WESTERHAM
BEREICH: BUCKLBERG
FL.NR.: 199/3, 208, 213



M 1 : 500

ENTWURF VOM 23.03.1999

DATUM	VERFAHRENSSTAND
29.06.1999	nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
13.10.1999	Angleichung der Geländehöhen

PLANUNG :

ARCHITEKTUR KLAUS KUNZE
KIRCHZEILE 20, 83043 BAD AIBLING
TEL. 08061 - 9067-0, FAX. 08061 - 906720

GRÜNORDNUNG :

HUBER PLANUNGS-GMBH
HUBERTUSSTRASSE 7
83022 ROSENHEIM
TEL 08031 / 381091
FAX 08031 / 37695