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 / 0,4 — MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

MAX. 1 WE — MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL, HIER GA
MAXIMALE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE PARZELLE = 1
AUSNAHME HIERVON BILDEN DIE DOPPELPARZELLEN 20/21 UND 22/23

SD 22° - 28° — SATTELDACH, DACHNEIGUNG VON - BIS

WD zul. — MAX. WANDHÖHE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAULINIE

BAUGRENZE FÜR WOHNGEBÄUDE, ES SIND AUCH GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. BauGB § 9 ABS.1 NR.4, BAUNVAU UND BAUORDNUNG ZULÄSSIG
BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND CARPORTS NACH BauGB § 9 ABS.1 NR.4

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

EINZEL - ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

GA — GARAGE

ST — STELLPLATZ MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG

HÖHENLAGE DES FERTIGFUSSBODENS IN ERDGESCHOSS (EG) ÜBER NORMAL NULL (ü.NN) DIE LAGE DES "EGF" IST AUS DEN SCHNITTSCHEMATEN ZU ENTNEHMEN, EINE ABWEICHUNG VON + 0,30 m ZUR FESTGESETZTEN HÖHENLAGE 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 GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS :

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 ENTFERNENDE BAUM-/STRAUCHGRUPPE

NEU ZU PFLANZENDE VOGELSCHUTZHECKE MIT EINHEIMISCHEN STRAUCHERN UND GEHÖLZEN NACHFOLGENDER ARTS :

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix	Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

ZU ERHALTENDES BIOTOP

BIOTOP DER AMTLICHEN KARTIERUNG

NATURDENKMAL

PRIVATE GARTENLANDSCHAFT MIT BESONDEREN AUFLAGEN
HIER: UNZULÄSSIG IST DAS ANPFLANZEN FREMDLÄNDISCHER BÄUME UND STRÄUCHER SOWIE VON NADELGEHÖLZEN.

ZU ERHALTENDE WALDFLÄCHE MIT UNTERHOLZ

ZU ERHALTENDE WALDFLÄCHE MIT UNTERGEHÖLZ
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

f = — FESTGESETZTER MESSPUNKT FÜR DIE MAX. WANDHÖHE

AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR DEN SOLLPFLANZ, NACHWEISLICH ÜBERNOMMEN

HÖHENLINIEN UND -HÖHENLAGE + SKIZZE UNN

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

AUFZEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORGESCHLAGENE GEBÄUDEFORM

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN
DIE ANGABE DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN SIND ANNÄHERNDWERTE, WEGEN DER NUR VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSTEILUNG SIND DIE 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!
ENTSPRECHENDE DER HÖHENLAGEN DER HANDHALTEN ZUM KANAL UND DER ERSCHLIESSUNGSSTRAßE (BESTEHENDE) UND BEI DER PLANUNG VON KÜCHEN, BADERN, WC'S ETC., SOWIE DER HAUSANSCHLÜSSE BESONDERE SORGFALT GEBOTEN !

St — St — SCHNITTLINIEN FÜR HANG UND GEBÄUDEVERLAUF

DIE INNENLIEGENDE FLÄCHE KANN IM BEDARFSFALL FÜR VORBEREITENDE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN GENUTZT WERDEN SOLANGE DIE ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NOCH NICHT ERSCHLOSSEN IST. DER RÜCKBAU FINDET NACH DER ERSCHLIESSUNG DER ERWEITERUNG STATT.
ES WIRD EMPFOHLEN DIES DURCH EINTRAGEN VON GRUNDDIENSTBARKEITEN RECHTLICH ABZUSICHERN.
DIE FLÄCHEN DÜRFEN ZUR BERECHNUNG VON GRZ UND GFZ HERANGEZOGEN WERDEN.

G — PARZELLENNUMMERIERUNG

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 Haustiefe 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 erstengenehmigte Haus hat gestalterischen Vorrang.
Ausnahmsweise befreit von einer durchlaufenden Firsthöhe sind die Doppelhäuser der Nutzungsschablone C.

2. Dachform und -Material:

2.1 Im Gehlungsbereich sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 22°-28° und einer Dacheindeckung aus Ziegel oder Dachsteinen in den Farben rot und braun 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 Dachreinschnitte sind unzulässig.

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

2.5 Dachgauben und Gaerigbetel 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 Abfallbehälter und Mülleimer sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder in Kleinbebauungsräumen zu stellen. Der Nachweis ist im Zuge der Bauanträge zu erbringen.

4. Garagen und Nebengebäude:

4.1 Für die Stellplatzberechnung gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Weisheraldenkschrift des Bayerischen Staatsministeriums des Innern 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 Holzlauben und Gartengerätehäusern mit einer Grundfläche von max. 16 m² zulässig, sofern passiver Brandschutz und die erforderlichen Grenzabstände entsprechende Berücksichtigung finden. Nicht zugelassen sind Handwerker- und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

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

5. Stellplätze und Garagenzufahrten:

5.1 Die Zufahrtsbreite 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 eingeschart werden

5.4 Notwendigerweise entstehende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgesehen 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 Regenkanalisation 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 hangabwärtsfließenden Oberflächenwasser müssen Lichtschächte so ausgebildet werden, daß sie mind. 15 cm über der angrenzende Geländeoberkante herausragen.

7. Gebäudehöhere

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. Grenzabständes

8.1 Der Art. 6 BayBO wird durch Baulinien und Baugrenzen außer Kraft gesetzt.

9. Mindestgrößen für Grundstücke

9.1 Die Grundstücke müssen mindestens folgende Größen aufweisen :
- 450 m² für Einzelhäuser
- 380 m² für Doppelhaushälften.

10. Baulinien und Baugrenzen

10.1 Untergeordnete Bauteile nach BayBO Art. 6 Abs. 3 sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
Sie dürfen eine Länge von 1/3 der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten und maximal eine Tiefe von 120 m besitzen.

10.2 Stehen die festgesetzten Geschoßflächen- und Grundflächenzahlen in einem Missverhältnis zum festgesetzten Baufenster, so hat die Begrenzung der Baufläschen durch Baulinien und Baugrenzen Vorrang.

10. Baulinien und Baugrenzen

11.1 Bei den Gebäuden auf den Parzellen 6 & und 0.7 sind die Dachschräge zu versetzen, um einer Gefährdung durch eventuell abstürzende Bäume entgegen zu wirken.

8. AUSSENANLAGEN

8.1 Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden.
Die maximale Höhe darf 1,00m ab OK Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.
Ausnahmen bilden Sockel und Stützmauern die zur Hangabfangung dienen. Diese sind in Trockenbauweise auszuführen.

8.2 Kunstrasen- und Thujenhecken sind unzulässig.

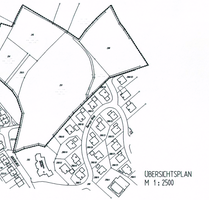
8.3 Nachpflanzungen die gefordertes, in der Planzeichenerwarebung näher beschriebenen Neupflanzungen sind durch denselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das LRA Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Feldkirchen- Westerham gewähren.

8.4 Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Bauepflanzungen an den Erschließungsstraßen, sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

8.5 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 Naturwärmezügen, insbesondere in Anbetracht der Grundstücksgrößen als Erheterische, 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 Ausnaß der Grube möglichst klein gehalten werden soll, um an Nachbarn 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 einander gegenüberliegende 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.



ÜBERSICHTSPLAN
M 1 : 2500

DIE GEMEINDE FELDKIRCHEN- WESTERHAM ERLASST AUFGRUND DES § 10 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 1, 2, 3, 4, 9, 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 20.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Feldkirchen- Westerham, den _____
1. Bürgermeister Weber

2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.

Feldkirchen- Westerham, den _____
1. Bürgermeister Weber

3. Satzung
Der Gemeinderat Feldkirchen- Westerham hat am _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Feldkirchen- Westerham, den _____
1. Bürgermeister Weber

4. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan liegt während der Dienstzhunden im Rathaus öffentlich zu jedermanns Einsicht aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Der Beschluß des Bebauungsplans und die Auslegung sind am _____ ortsüblich durch _____ bekanntgemacht geworden.
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Feldkirchen- Westerham, den _____
1. Bürgermeister Weber

BEBAUUNGSPLAN NR. 72
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

GEMEINDE: FELDKIRCHEN – WESTERHAM
BEREICH: BUCKLBERG
FL.NR.: 199/3, 208, 213, 214, 215, 215/1, 219 TEILFL.

M 1 : 500
ÄNDERUNG VOM 12.09.2000
Parzellen 20 - 23

DATUM	VERFAHRENSSTAND
29.06.1999	nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
11.04.2000	Billigungsbeschluß des Gemeinderates nach der Änderung
14.11.2000	2.Änderung betreffend Fl.Nr. 213/24, 213/25, 213/26, 213/27

PLANUNG :

ARCHITEKTUR
KLAUS KUNZE

KIRCHZELE 20 TEL.08061 - 9067-0
83043 BAD AIBLING FAX.08061 - 906720
E-MAIL: ARCHITEKTUR-KUNZE@T-ONLINE.DE

GRÜNORDNUNG :

HUBER PLANUNGS-GMBH
HUBERTUSSTRASSE 7
83022 ROSENHEIM
TEL 08031 / 38991
FAX 08031 / 31495