PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (OFFEN) 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. GRUNDFLÄCHENZAHL, HIER: GFZ, GRZ
- MAX. 1 WE — MAXIMALE ZAHL DER WOHNEINHEITEN, JE PARZELLE = 1 AUSNAHME HIERVON BILDEN DIE DOPPELPARZELLEN 20/21 UND 22/23
- SD 22° - 26° — SATTELDACH, DACHNEIGUNG VON - BIS
- WH max. — 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
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- E/ED — EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GA — GARAGE
- ST — STELLPLATZ MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG
- HÖHENLAGE DES FERTIGFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS (EG) ÜBER NORMAL NULL (ÜNN) DIE LAGE DES "FUP" IST AUS DEN SCHNITTZEICHNUNGEN ZU ENTNEHMEN. EINE ABWEICHUNG VON ± 0,20 m ZUR FESTGESETZTEN HÖHENLOTE 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 MÖGLICHKEIT GRUNDSTÜCKSGRENZNÄHE:

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 ERHALTENDE BÄUME
- ZU ERHALTENDE BAUM-/STRAUCHGRUPPE
- ZU ENTFERNENDE BAUM-/STRAUCHGRUPPE
- NEU ZU PFLANZENDE VOGELSCHUTZHECKE MIT EINHEIMISCHEN STRAUCHERN UND GEHÖLZEN NACHFOLGENDER ARTEN:

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
- (N) — NATURDENKMAL
- PRIVATE GARTENFLÄCHE MIT BESONDEREN AUFLAGEN HIER UNZULÄSSIG IST DAS ANPFLANZEN FREMDLÄNDISCHER BÄUME UND STRÄUCHER SOWIE VON NADELGEHÖLZEN.
- ZU ERHALTENDE WALDFLÄCHE MIT UNTERHOLZ
- ZU ERHALTENDE WALDFLÄCHE MIT UNTERHOLZ NADELGEHÖLZ UND BÄUME, DIE GEFÄLLT 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
- T = — FESTGESETZTER MESSPUNKT FÜR DIE MAX. WANDHÖHE
- AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR DEN GOLFPLATZ, NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN
- HÖHENLINIEN UND -HÖHENLAGE + 598,00 üNN
- GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

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

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN
DIE ANGABE DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN SIND ANHALTSPUNKTE, WEGEN DER NUR VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSTEILUNG UND SIE VORLAUFIG UND OHNE GEWÄHR AUFGETRAGEN SIND.

SCHNITTSCHEMA
DIE AUFGEZEIGTEN SCHNITTSCHEMATA SIND LEDIGLICH HILFESTELLUNG FÜR DIE PLANUNG DAS GELÄNDE OFFENSICHTLICH IN ANBELEHNUNG AUF DEN HANG SOWIE DIE FESTSETZUNGEN PLANEN ZU KÖNNEN !
ENTSPRECHEND DEN KÖNNEN AUCH DIE HANDHABUNGEN ZUM KANAL UND DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (BERGSTAUBENE) SIND BEI DER PLANUNG VON KÜCHEN, BADERN, WC'S ETC., SOWIE DER HAUSANSCHLÜSSE BESONDERS SORGFALT GEBOTEN !

- S2 ——— S1 — SCHNITTLINIEN FÜR HANG UND GEBÄUDEVERLAUF

DIE ANNEHMLICHE FLÄCHE KANN IN BEDARFSFALL FÜR VORBEREITENDE ERSCHLIESSUNGSMAßNAHMEN GENUTZT WERDEN SOLANGE DIE ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NOCH NICHT ERSCHLOSSEN IST. DER ROHBAU FINDET NACH DER ERSCHLIESSUNG DER ERWEITERUNG STATT.
ES WIRD EMPFOHLEN DIES DURCH EINTRAGEN VON GRUNDDIENSTBARKEITEN RECHTLICH ABZUSICHERN.
DIE FLÄCHEN DÜRFEN ZUR BEREDNUNG VON GRZ UND GFZ HERANGEZOGEN WERDEN.

- (D) (P) — 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 legen kommen.

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

2. Dachform und -Materials:

2.1 In Gefügeabstand sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 22°-26° und einer Dacheindeckung aus Ziegel oder Dachsteinen in den Farbentönen rot und braun zulässig. Ebenfalls zugelassen ist eine extensive Begrünung der Dächer.

2.2 Für Garagen und Nebenanlagen in Sinne des § 9 ABs.1 BauNVO sind ebenfalls Glas- und Blechdeckungen zulässig.

2.3 Dachreschnitte sind unzulässig.

2.4 Aufenthaltsgende Kehlne sind ausnahmsweise zulässig, jedoch nur als Edelschlehnen.

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 Abfallbehnen und Mülbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder in Kanderbaubaukörper zu stellen. Der Nachweis ist im Zuge der Bauanträge zu erbringen.

4. Garagen und Nebengebäude:

4.1 Für die Stellplatzüberschreitung gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf gemäß Merkmalsbekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 02.02.1978 (MABL Nr. 4/1978). Es wird die Höchstforderung zugrundegelegt.

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

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

5. Stellplätze und Garagenzufahrtern:

5.1 Die Zufahrtsfläch vor Garagen und Carports muß mindestens 1,50m zu öffentlichen Verkehrsflächen frei bethagen.

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 eingeckiert werden

5.4 Nebenerwiderliegende Zufahrten sind nicht einzulunen und abgestreet 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 Höhenlinien festgelegt. Die angegebenen Höhenlinien 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 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 waagrechte 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 :
- 488 m² für Einzelhäuser
- 366 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 1,50 m besitzen.

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

10. Baulinien und Baugrenzen:

11.1 Bei den Gebäuden auf den Parzellen 6 e und 6 / 7 sind die Dachschräe zu verschränen, um einer Gefährdung durch eventuell abstürzende Bäume entgegen zu wirken.

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 Hangsicherung dienen. Diese sind in Trockensteinmauerwerk auszuführen.

B.2 Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

B.3 Nachpflanzungen Die gefordertenn, in der Parzelleinverwendung näher beschriebenen Neupflanzungen sind durch denselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das LRA Rosenheim in Einvernehmen mit der Gemeinde Feldkirchen- Westerham gewähren.

B.4 Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Bauapflanzungen an den Erschließungsstraßen, sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

B.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 Nahwärmeanlagen, insbesondere in Anbetracht der Grundstückszuschnitte als Sinnvoll, empfohlen.
4. Regenwasser sollte gesammelt und genutzt werden, z.B. mittels Grauwasseranlagen zur Brauchwasser, oder für die Gartenbewässerung.
5. Es wird darauf hingewiesen, daß der hang im Bereich der Baugrenzen ausreichend gesichert werden soll und das Aussehl 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 Kontaktierung des Bodens ist ehvaigen Altlasten wurde nicht überprüft! Hierfür wird keine Gewähr übernommen!
7. Bei den Doppelhäusern wird empfohlen einanderliegende 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 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 FREISTAAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 3. ÄNDERUNG

1. Änderungsbeschluß
Der Gemeinderat Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 04.05.2001 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Feldkirchen- Westerham, den 26.03.2001 (Siegel) 1. Bürgermeister Weber

2. Satzung
Der Bauausschuß der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat am 10.04.01 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.04.01 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Feldkirchen- Westerham, den 12.04.01 (Siegel) 1. Bürgermeister Weber

3. Inkrafttreten
Der gefertigte Bebauungsplan liegt während der Dienstzeiten im Rathaus öffentlich zu jedermanns Einsicht aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Der Beschluß der Änderung und die Auslegung sind am 25.05.01 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht gewordan.
Der Änderung des Bebauungsplanes tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in kraft.

Feldkirchen- Westerham, den 12.04.01 (Siegel) 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 bis 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 betroffene FLNr.: 213/24, 213/25, 213/26, 213/27
23.03.2000	3.Änderung betroffene Parzellen 9, 10, 11, 20 und 21

PLANUNG :

ARCHITEKTUR KLAUS KUNZE
GRÜNORDNUNG :

ARCHITEKTUR KLAUS KUNZE
HEIDEWILE 29 TEL. 08061 - 9067-0
83043 BAD AIBLING FAX. 08061 - 906720
E-MAIL: ARCHITEKTUR-KUNZE@T-ONLINE.DE

HUBER PLANUNGS-GMBH
HUBERTUSSTRASSE 7
83022 ROSENHEIM
TEL. 08031 / 38991
FAX. 08031 / 37695

595.00