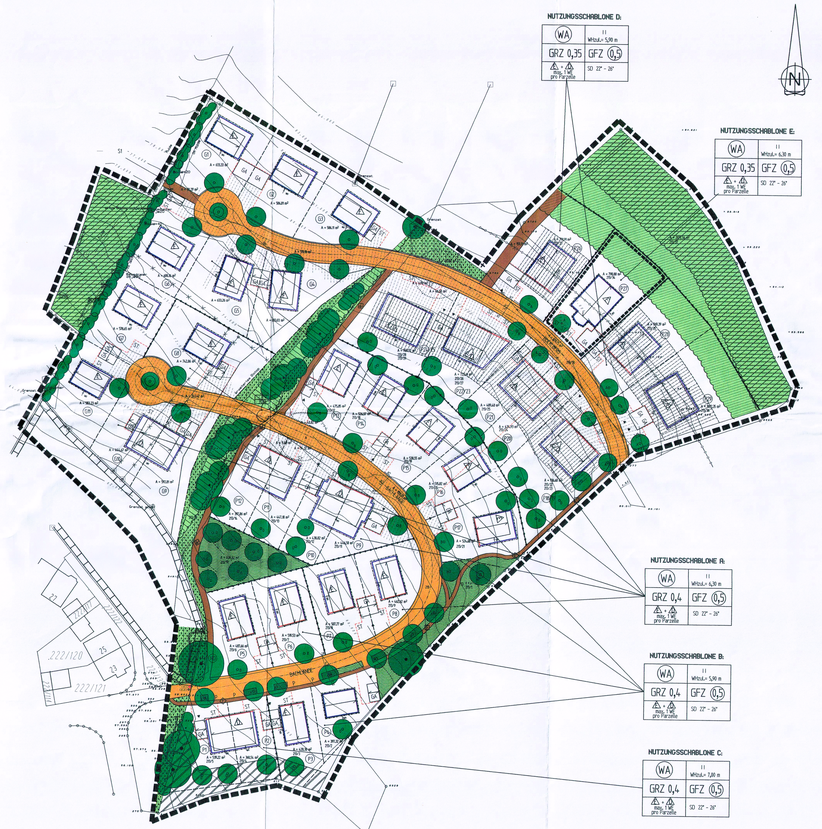


## PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,5 — MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,4 — MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL, HIER: GA
- 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 ab. — 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
- EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GA — GARAGE
- ST — STELLPLATZ MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG
- FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND VORGESCHRIEBEN

### 4. GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- EXTENSIV, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, KEINE DÜNGUNG, MAHD 1-2x/JAHR
- NEU ZU PFLANZENDE OBSTBAUMHALB- ODER HOCHSTÄMME
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME NACHFOLGENDER ART, HT. 3xv, STU 16-18 cm, NACH WAHL DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:
  - A — Acer platanoides — Spitzahorn
  - AP — Acer platanoides — Spitzahorn
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME NACHFOLGENDER ARTEN, HT. 3xv, STU 16-18 cm, NACH WAHL DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:
  - Acer platanoides — Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus — Bergahorn
  - Betula verrucosa — Birke
  - Carpinus betulus — Hainbuche
  - Fagus sylvatica — Buche
  - Fraxinus excelsior — Esche
  - Prunus avium — Vogelkirsche
  - 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 ART:
  - 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 GARTENFLÄCHE MIT BESONDEREN AUFLAGEN HIER: UNZULÄSSIG IST DAS ANPFLANZEN FREMDLÄNDISCHER BÄUME UND STRÄUCHER SOWIE VON NADELGEHÖLZEN.
- ZU ERHALTENDE WALDFLÄCHE MIT UNTERWUCHS
- ZU ERHALTENDE WALDFLÄCHE MIT UNTERWUCHS NADELGEHÖLZE UND BÄUME, DIE GESÄUME 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
- FLÄCHE FÜR GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN BIS MAX. 50 cm GEMESSEN VOM FUß DER WANDHÖHE MIT BLICK HIER DIE MODELLIERTE GELÄNDEOBERKANTE
- FESTGESETZTER MESSPUNKT FÜR DIE MAX. WANDHÖHE
- AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR DEN GOLFPLATZ, NACHBERECHTEN ÜBERNOMMEN
- H — HÖHENLINIEN UND -HÖHENLAGE = 500,00 üNN
- GELTUNGSBEREICH DER ARTUELLEN ÄNDERUNG

### NUTZUNGSSCHABLONE:

| NUTZUNG DES BEBAUUNGSGEBIETES | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZUL. WANDHÖHE |
|---|---|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| ART DER BAUWEISE MAX. ZAHL DER WOHNEINHEITEN | DACHART / NEIGUNG ZUL. FIRSTHÖHE |

HINWEISE:

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFGEMESSENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDEFORM
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN DIE ANGABEN DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN UND ANNA TSPUNKTE, WEICHEN DER NUR VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSTEILUNG SIND SIE VORLÄUFIG UND OHNE GEWÄHR AUF RICHTIGKEIT
- DIE MARKIERTE FLÄCHE KANN IM BEDARFSFALL FÜR VORÜBERGEHENDE ERSCHLIESSUNGSZWECKEN GENUTZT WERDEN SOLANGE DIE ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NOCH NICHT ERSCHLOSSEN IST, DER RÜCKBAU ERFOLGT NACH DER ERSCHLIESSUNG DER ERWEITERUNG STATT.
  ES WIRD EMPFOHLEN DIES DURCH EINTRAGEN VON GRUNDDIENSTBARKEITEN RECHTLICH ABZUSICHERN.
  DIE FLÄCHEN DÜRFEN ZUR BEREDUNG VON GRZ UND GFZ HERANGEZOGEN WERDEN.
- 01 P1 — 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 erschlengemäßte Haus hat geschaffenen Vorrang.
Ausnahmsweise befreit von einer durchlaufenden Firsthöhe sind die Doppelhäuser der Nutzungsschablone C.

#### 2. Dachform und -Materials

2.1 Im Gehlungsbereich sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 22°-26° und einer Dacheindeckung aus Ziegel oder Dachsteln in den Farben und braun zulässig. Ebenfalls zugelassen ist eine extensive Begrünung der Dächer.

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

2.3 Dachaufbauten sind unzulässig.

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

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 -Materials

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

3.2 Bewegliche Abfallmormen und Mülbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder in Wanderbaubehälter 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 Wohnbaumaßnahmenbestimmung 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 wie Anlagen des § 21 Abs. 5 BauNVO nur in Form von Holzlagen und Gartengerätehäusern mit einer Grundfläche von max. 3m x 4m zulässig, sofern sozialer 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 ersteingerichtete Garage hat gestalterischen Vorrang.

#### 5. Stellplätze und Garagenzufahrten

5.1 Die Zufahrtsbreite vor Garagen und Carports muß mindestens 3,50m zu öffentlichen Verkehrsflächen 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 eingeckant werden

5.4 Nebenanordnetergende Zufahrten sind nicht einzulunren und abgestaut 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. Gebäudehöhere

6.1 Die Wandhöhe (WH) bezeichnet den Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, gemessen in Gebäudemitte, an der Gebäudeecke, bei welcher die Festsetzung durch Planzeichen, Text oder Eintragung der Messpunkt für die maximale Wandhöhe eingezeichnet ist.
Die maximalen Wandhöhen (WH) ergeben sich aus den jeweiligen Nutzungsschablonen.

#### 7. Grenzabstände:

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

#### 8. Mindestgrößen für Grundstücke:

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

#### 9. Baulinien und Baugrenzen:

9.1 Untergeordnete Bauteile nach BayBO Art. 6 Abs. 7 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.

9.2 Stehen die festgesetzten Geschoßflächen- und Grundflächenzahlen in einem Missverhältnis zum festgesetzten Bauverfahren, so hat die Begrenzung der Bauflächen durch Baulinien und Baugrenzen Vorrang.

#### 10. Baulinien und Baugrenzen:

10.1 Bei den Gebäuden auf den Parzellen 0 6 und 0 7 sind die Dachtriefe zu verstärken, um einer Gefährdung durch eventuell umstürzende Bäume entgegen zu wirken.

10.2 Zum Schutz vor hangabwärtsablaufenden Oberflächenwasser müssen Lichtschächte so ausgebildet werden, dass sie mind. 15 cm über der angrenzende Gelände-oberkante hinausragen.

### B. AUSSENANLAGEN

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

B.2 Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

B.3 Nachpflanzungen Die gepflanzten, in der Planzeichenverordnung näher beschriebenen Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das UNA Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Feldkirchen- Westerham gewähren.

B.4 Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Bauanpflanzungen 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 Nahwärmeleitungen, insbesondere 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 ist etwaigen Altlasten wurde nicht übergreift Planer wird keine Gewähr übernommen
7. Bei den Doppelhäusern wird empfohlen einheanderliegende Doppelhaushälften von einem gemeinsamen Planer/Fessor 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 FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

## VERFAHRENSVERMERKE ZUR 6. ÄNDERUNG

1. Änderungsbeschluß
   Der Bauausschuss Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 11.06.2002 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB beschlossen.
   Feldkirchen- Westerham, den 27.06.02
   L.S. Bürgermeister Weber
2. Satzung
   Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat am 29.08.2002 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Juni 2002 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)
   Feldkirchen- Westerham, den 27.06.02
   L.S. Bürgermeister Weber
3. Inkrafttreten
   Der geänderte 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 20.07.02 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht gewordan.
   Der Änderung des Bebauungsplanes tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in kraft.
   Feldkirchen- Westerham, den 27.06.02
   L.S. Bürgermeister Weber

| 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. 210/24, 210/25, 210/26, 210/27 |
| 23.03.2001 | 3.Änderung betroffene Parzellen 9, 10, 11, 20 und 21 |
| 24.04.2001 | 4.Änderung betroffene Parzellen 13 - 17 |
| 10.07.2001 | 5.Änderung, 2.Verfahrensausschnitt betroffene Parzellen 18 - 26, Festsetzung Text 4.4 + 7.1 |
| 25.08.2001 | Änderung des Bebauungsplanes, Planen und des Satzungsschemas Festsetzung Text 3.1 entfällt, 6.2 nach 10.2 (vorm 11.2), 6 (vorm. 7) geändert |

# 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 |
|---|---|
| 25.06.2002 | 6.Änderung, betroffene Parzelle FLNr. 213/34 |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

PLANUNG :


ARCHITEKTUR KLAUS KUNZE
GRÜNORDNUNG :
SCHENZIE LE 20 TEL.08061 - 9067-0
83435 BAD AIBLING FAX.08061 - 906720
E-MAIL: ARCHITEKTUR-KUNZE@T-ONLINE.DE
HUBER PLANUNG+OMBH TEL 08031 / 381001
HUBERTUSSTRASSE 7 FAX 08031 / 37093
83022 ROSENHEIM