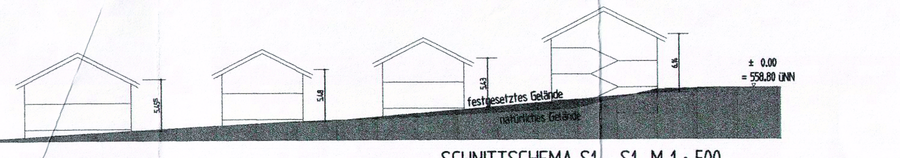


SCHNITTSCHEMA S1 – S1 M 1 : 500

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

NUTZUNGSSCHABLONE B.1

MI	WH_{max} = 5.50 m
GRZ 0,40	SD DN = 22° – 27°
WOHNNUTZUNG	

NUTZUNGSSCHABLONE B.2

MI	WH_{max} = 6.20 m
GRZ 0,40	SD DN = 22° – 27°
WOHNNUTZUNG	

NUTZUNGSSCHABLONE A.1

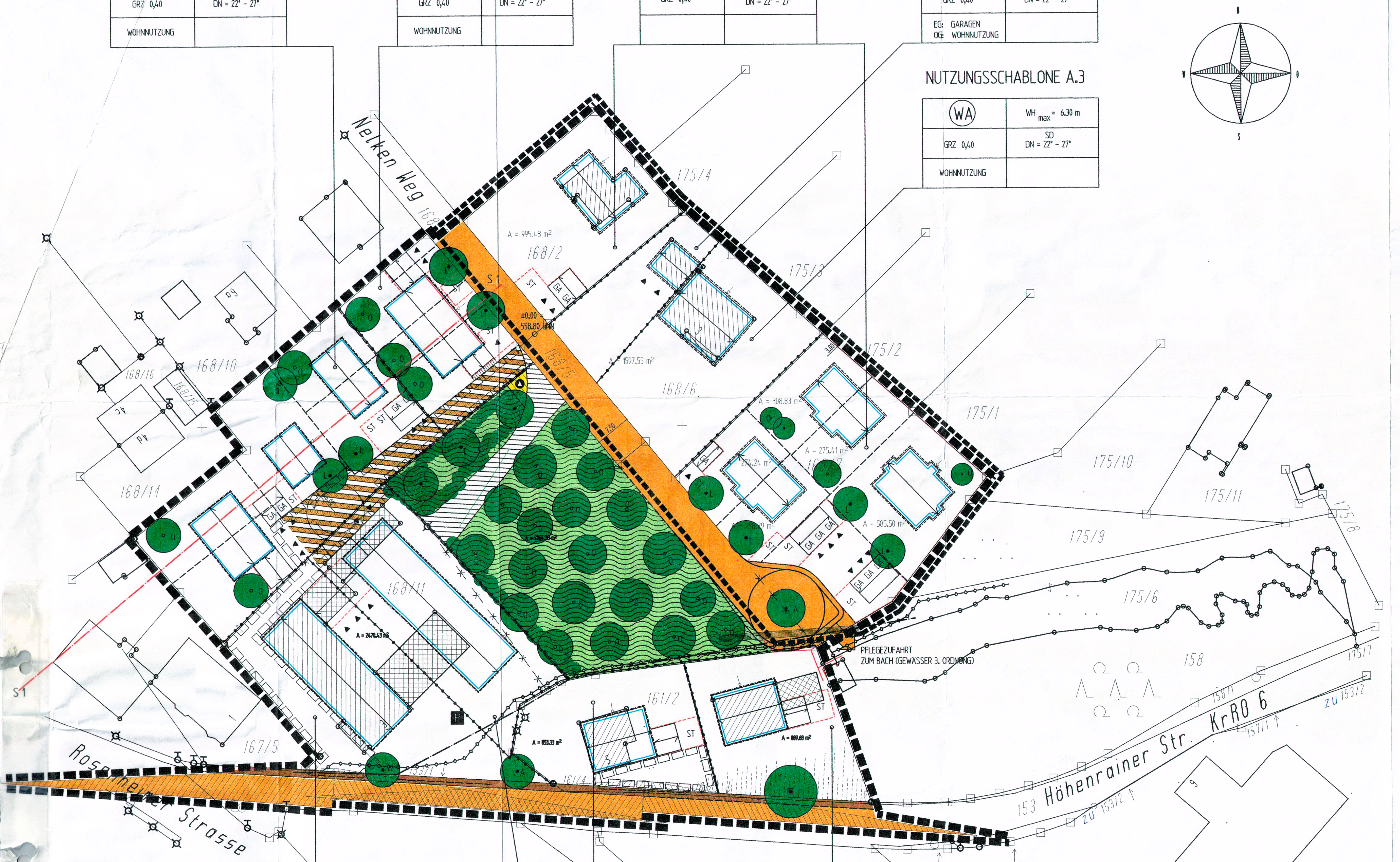
WA	WH_{max} = 5.80 m
GRZ 0,40	SD DN = 22° – 27°

NUTZUNGSSCHABLONE A.2

WA	WH_{max} = 5.50 m
GRZ 0,40	SD DN = 22° – 27°
EG: GARAGEN OG: WOHNNUTZUNG	

NUTZUNGSSCHABLONE A.3

WA	WH_{max} = 6.30 m
GRZ 0,40	SD DN = 22° – 27°
WOHNNUTZUNG	



NUTZUNGSSCHABLONE B.3

MI	WH_{max} = 7,00 m
GRZ 0,50	SD DN = 30° – 35°

NUTZUNGSSCHABLONE B.4

MI	WH_{max} = 5.00 m
GRZ 0,50	SD DN = 22° – 27°
GEWERBENUTZUNG	

NUTZUNGSSCHABLONE B.5

MI	WH_{max} = 6.50 m
GRZ 0,40	SD DN = 30° – 35°

NUTZUNGSSCHABLONE B.6

MI	WH_{max} = 5.50 m
GRZ 0,40	SD DN = 22° – 27°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- MI – MISCHGEBIET GEMÄSS BauNVO § 6, NICHT ZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN
- WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS BauNVO § 4, NICHT ZULÄSSIG SIND GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 – MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL, HIER 0,4
- SD 22° – 27° – 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
- GARAGE
- ST – STELLPLATZ MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG
- FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND VORGESCHRIEBEN

4. GRÜNFLÄCHEN

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- NEU ZU PFLANZENDE OBSTBAUMHALB- ODER HOCHSTÄMME. DIE OBSTBAUMWIESE IST PRO 100 m² FLÄCHE MIT 1 BAUM ZU BEPFLANZEN. SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN SIND PRO 200 m² NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHE MIT 1 BAUM ZU BEPFLANZEN, DIE ZWINGEND FESTGESETZTEN BÄUME WERDEN ANGERECHNET. AUSNAHMEN BILDEN DIE GEWERBLICHEN GRUNDSTÜCKE.
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME NACHFOLGENDER ART, LAGE ZWINGEND :
  A Acer platanoides Spitzahorn H. 4xv. StU 20-25 cm
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME NACHFOLGENDER ARTEN, LAGE ZWINGEND 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
Tilla cordata	Linde

- ZU ERHALTENDER BAUM
- ZU PFLANZENDE SSICHSCHUTZHECKE, ES DÜRFEN NUR HEIMISCHE PFLANZEN VERWENDET WERDEN

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- VORGESCHRIEBENE ZUFAHRT UND GARAGENEINFAHRTSRICHTUNG
- VERKEHRSBERUHIGTER PRIVATER ERSCHLIESSUNGSWEG, DAS PARKEN IST AUF DIESER FLÄCHE AUSDRÜCKLICH VERBOTEN

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- BESTEHENDE BÖSCHUNG
- FESTGESETZTER MESSPUNKT FÜR DIE MAX. WANDHÖHE
- ABSTANDSFLÄCHENUNTERSCHREITUNG ABWEICHEND VON BayBO Art.6
- PARKFLÄCHE
- EINFAHRT
- SICHTDREIECK GEMÄSS EAE 85/95, s. TEXTLICHE FESTSETZUNG B.6
- FLÄCHE FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:

NUTZUNG DES BEBAUUNGSGEBIETES	MAX. WANDHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	DACHART DACHNEIGUNG
NUTUNGSFESTLEGUNG	

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
- BESTEHENDES HAUPTHAUS
- BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
- 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 !
- 168/6 – BESTEHENDE FLURNUMMER
- DURCHFAHRT FÜR ZEITWEISE NÖTIGE PFLEGEMASSNAHMEN
- BESTEHENDE PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE: ES WIRD EMPFOHLEN DIE GEWERBLICHE AN- UND ABLIEFERUNG (IMMISSIONSSITUATION IM ANGRENZENDEN WA) ÜBER DIE HÖHENRAINER STRASSE ZU REGELN.
- MIT GEH-, FAHR- UND / ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
- TRASSENFÜHRUNG e.on BAYERN NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN
- ENTWÄSSERUNGSLEITUNG FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN
- BESTEHENDE WASSERLEITUNG NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN

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 und Hausgruppen sind in der Gebäudeform, Dachneigung, Firsthöhe, Traufhöhe, Dacheindeckung und Gestaltung einheitlich auszuführen. Das ersteingereichte Haus hat gestalterischen Vorrang.

2. Dachform und -Material:

2.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 22°-27° bzw. 30°-35° und einer Dacheindeckung aus Ziegel oder Dachstein in den Farben rot, grau oder anthrazit zulässig.

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 sind ab einer Dachneigung von 27°, Quergiebel ab einer Dachneigung von 25° erlaubt.

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 5,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen hin betragen.

5.2 Im Bereich der Zufahrt über private Erschließungswege (s. Planzeichenerklärung Punkt 5) gilt dies ausnahmsweise nicht, wenn entsprechende Baugrenzen festgelegt sind.

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

5.4 Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden

5.5 Nebeneinanderliegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten.

5.6 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 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 Hangseite 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 modelierter Geländeoberkante, gemäß Schemaschnitt, 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.
Eine Ausnahme bilden die mit ||||||| gekennzeichneten Flächen.
Hier darf der Abstand auf 1 Meter reduziert werden, um eine grenzbegleitende Begrünung zu ermöglichen.

9. Mindestgrößen für Grundstücke:

9.1 Die Grundstücke müssen mindestens folgende Größen aufweisen :
- 400 m² für Einzelhäuser
- 275 m² für Doppelhaushälften
- 190 m² für eine Hausgruppenparzelle

Die Flächen für die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind in diesen Grundstücksgrößen enthalten.

10. Oberflächenwasser:

10.1 Oberflächen- und Niederschlagswasser ist über den örtlichen Kanal zu beseitigen. Die Entwässerung tieferliegender Räume ist nach DIN 1986 auszuführen und mit geeigneten Vorrichtungen gegen Rückstau zu sichern.

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.

B.2 Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

B.3 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.4 Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen, sowie Pflanzungen,die an öffentliche Flächen grenzen.

B.5 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

B.6 Im Bereich von Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm untersagt, Hochstämme mit einer beginnenden Krone ab 2,70 m sind zugelassen. Zugleich ist der Lichtraum (=Straßenraum) im Bereich des Sichtdreiecks ab Straßenniveau bis zu einer Höhe von 4,70 m von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Fassadenbegrünungen werden allgemein empfohlen.
2. Die Nutzung von Gas- und Solarenergie wird empfohlen.
3. Regenwasser sollte gesammelt und genutzt werden, z.B. mittels Grauwasseranlagen als Brauchwasser, oder für die Gartenbewässerung.
4. 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!
5. Bei den Doppelhäusern wird empfohlen aneinanderliegende Doppelhaushälften von einem gemeinsamen Planverfasser entwerfen zu lassen.
6. Bodendenkmäler, die durch die Baumaßnahmen 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 FREISTAAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 2. ÄNDERUNG

1. Änderungsbeschluß
Der Bauausschuss Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 18.11.2003 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Feldkirchen- Westerham, den 25.11.04 .... (Unterschrift)
1. Bürgermeister Weber

2. Satzung
Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat am 06.07.04 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Apr. 04 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Feldkirchen- Westerham, den 08.07.04 .... (Unterschrift)
1. Bürgermeister Weber

3. Inkrafttreten
Der geänderte Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich zu jedermanns Einsicht aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Der Beschluß der Änderung und die Auslegung sind am 07.07.04 ortsüblich durch Auslegung bekanntgemacht geworden.
Der Änderung des Bebauungsplanes tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Feldkirchen- Westerham, den 08.07.04 .... (Unterschrift)
1. Bürgermeister Weber

BEBAUUNGSPLAN NR. 75

2. Änderung

GEMEINDE: FELDKIRCHEN – WESTERHAM
BEREICH: NÖRDLICH DER HÖHENRAINER STRASSE
FL.NR.: 168, 168/7, 175/9, 175/6, 158 UND 168/11

M 1 : 500

ENTWURF VOM 17.8.1999

Datum	Verfahrensstand
Januar 2000	öffentliche Auslegung
April 2000	öffentliche Auslegung
Febr. 2004	2. Änderung
April 2004	2. Änderung, öffentliche Auslegung

PLANUNG :

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