PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- MI — MISCHGEBIET GEMÄSS BauNVO § 6 ALLGEMEIN NICHT ZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN
- GEWERBE — ZWECKBESTIMMUNG GEWERBE IN BEREICH DER NUTZUNGSSCHABLONE IST EINE MISCHGEBIETSVERTRÄGLICHE GEWERBENUTZUNG MIT AUSNAHME EINER BETRIEBSWOHNUNG JE BAUFELD FESTGESETZT
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS BauNVO § 4 NICHT ZULÄSSIG SIND GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,75 — MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL, HIER 0,75
- 2 WE — ZULÄSSIGE WOHNEINHEITEN PRO BAUFELD, HIER 2
- SD 22° - 27° — SATTELDACH, DACHNEIGUNG VON - BIS
- FD — FLACHDACH, DACHNEIGUNG BIS MAX. 5°
- WH max — MAX. WANDHÖHE
- I — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HIER 1

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 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
- G — GARAGE
- FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND VORGESCHRIEBEN
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

4. GRÜNFLÄCHEN

- NEU ZU PFLANZENDE OBSTBAUMHAUB- ODER HOCHSTÄMME, DIE OBSTBAUMDICHTE 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, 4.xv., STU 20-25 cm, Regelmäßige Baumkrone ab 2,70 m
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME NACHFOLGENDER ARTEN, LAGE ZWINGEND H, 3xv., STU 16 - 18 cm, NACH WAHL DES GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS :

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula vermoosa	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

- BESTEHENDE BEPFLANZUNG

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- VORGESCHRIEBENE ZUFAHRT UND GARAGENEINFAHRTSRICHTUNG
- PRIVATER ERSCHLIESSUNGSWEG
- GEWÄSSER: MANGFALL, GEWÄSSER 1. ORDNUNG

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- FLÄCHE FÜR STRASSENRAUMAUFTEILUNG
- SICHTDREIECK GEMÄSS EAE 85/95 s. TEXTLICHE FESTSETZUNG 8.6
- FLÄCHE FÜR DIE PRIVATE ABFALLENTSORGUNG
- ANBAUVERBOTSZONE
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDETEILE
- AUFZULOSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

NUTZUNGSSCHABLONE:

NUTZUNG DES BEBAUUNGSGEBIETES	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
MAX. WANDHÖHE	DACHART DACHNEIGUNG

NUTZUNG DES BEBAUUNGSGEBIETES	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
ZWECKBESTIMMUNG	
MAX. WANDHÖHE	DACHART DACHNEIGUNG

HINWEISE:

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDEFORM
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN DIE ANGABE DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN SIND ANHALTSPUNKTE, WEISEN DEN NUR VORLÄUFIGEN AUSMASS GRUNDSTÜCKSTEILUNG UND DE VERLAUFS UND OHNE GEWÄHR AUF GRÖSSE UND RICHTIGKEIT
- DURCHFAHRTSMÖGLICHKEIT ZUR LANDWIRTSCHAFTLICHEN PFLEGE UND BEARBEITUNG
- 168/6 — BESTEHENDE FLURNUMMER
- BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

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.

2. Dachform und -Material:

2.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 22°-27° und einer Dacheindeckung aus Ziegel, Dachsteinen oder Pfannen in den Farben rot, grau oder anthrazit und braunengobiert zulässig. Buntfarbige Dächer sind unzulässig.

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

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig

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

2.6 Quer- und Zwerchgiebel sind ab 27° Dachneigung zulässig, sie dürfen 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten, außer die Baugrenzen lassen dies zu. Je Gebäude ist maximal ein Quergiebel zulässig.

2.7 Dachgauben sind unzulässig.

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

3. Fassadengliederung und -Material:

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

4. Garagen und Nebengebäude:

4.1 Für die Stellplatzberechnung gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Wesentlichkeitsbekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1979 (MABl. Nr. 6/1979). Es wird die Höchstforderung zugrundegelegt.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von bis 3,23 Abs. 5 BauNVO nur in Form von Holzlegen und Gartengerätehäusern mit einer Grundfläche von max. 3m x 4m zulässig. Im Bereich des WA sind Hundezwinger und Einrichtungen für Kleintierhaltung nicht zugelassen.

5. Stellplätze und Garagenzufahrten:

5.1 Die Zufahrtstiefe vor Garagen und Carports muß mindestens 5,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen hin betragen.

5.2 Die Zufahrtbreite 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 Nebenelnanderliegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten.

5.5 Die Befestigung der Garagenzufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen.

6. Höhenlage der baulichen Anlage:

6.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand in der Grundstücksmitte liegen. Die Entwässerungsmöglichkeiten des Kellergeschosses sind in der Bauvorlage nachzuweisen.

7. Gebäudehöhen:

7.1 Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhe (WH) in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgelegt.Die Wandhöhe (WH) bezeichnet den Abstand zwischen natürlicher Geländeoberkante und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale WH wird angenommen an den abstandsflächenrelevanten Meßpunkten.

8. Grenzabstände:

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

9. Mindestgrößen für Grundstücke:

9.1 Die Grundstücke müssen mindestens folgende Größen aufweisen : - 700 m² für Einzelhäuser

10. Oberflächenwasser und Entwässerung:

10.1 Unverschmutztes Oberflächen- und Niederschlagswasser ist bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem Baugrundstück durch Versickerung zu beseitigen.

10.2 Die Entwässerung tieferliegender Räume ist nach DIN 1986 auszuführen und mit geeigneten Vorrichtungen gegen Rückstau zu sichern.

11. Baulinien und Baugrenzen:

11.1 Balkone dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen auch dann überschreiten, wenn sie nicht untergeordnet sind, vor den Außenwänden nicht mehr als 2m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.

12. Sonstige Festsetzungen:

12.1 Anschlußkisten bzw. Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrund zu erstellen und in die Umzäunung zu integrieren.

12.2 Bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnen sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder in Wandbehälter zu stellen.

12.3 Terrassenstirnwände sind auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, sie dürfen eine Höhe von 2 m und eine Tiefe von 3 m nicht überschreiten.

B. AUSSENANLAGEN

B. 1 Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Stakenzäune 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 angrenzenen 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 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.

B. 7 Private Grünflächen sind pro beginnenden 200 m nicht überbauter Fläche mit 1 Baum zu bepflanzen. Die zwingend festgesetzten Bäume werden angerechnet. Es sind auch Nadelgehölze als Solitärpflanzen zulässig, der Gehölzanteil muß jedoch mind. 2/3 aus einheimischen Laubgehölzen bestehen.

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! Es wird jedoch entsprechend der bisherigen Gewerbenutzung sowie der hierfür typischen Wasserfahrte dringend vor Planungsbeginn eine Bodenuntersuchung empfohlen.
5. Bodendenkmäler, die während der Baupfuse zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
6. Ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden.
7. Die Lage der Stellplätze auf dem Grundstück ist frei wählbar. Es sollten möglichst kurze Anfahrtswege von den öffentlichen Verkehrswegen her entstehen.

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. Änderungsbeschluß
   Der Bauausschuss Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 21.09.2004 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB beschlossen.
   Feldkirchen- Westerham, den 22.09.04
   1. Bürgermeister
2. Satzung
   Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat am 21.07.2005 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.05 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)
   Feldkirchen- Westerham, den 21.07.05
   1. Bürgermeister
3. Wirksamtreten
   Der geänderte Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich zu jedermanns Einsicht aus (§16 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
   Der Beschluss der Änderung und die Auslegung sind am 22.6.2005 ortsüblich durch Anschlag bekannt gegeben worden.
   Die Änderung des Bebauungsplanes tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
   Feldkirchen- Westerham, den 25.07.2005
   1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 78

GEMEINDE: FELDKIRCHEN - WESTERHAM
BEREICH: SÜDLICH DER MANGFALL
FL.NR.: 2998, 2999 Teilfl., 3002 Teilfl.

M 1 : 500
ENTWURF VOM 20.03.2000

DATUM	VERFAHRENSSTAND
06.06.2000	GEMEINDERATSBESCHLUSS NACH DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG
15.10.2002	1. ÄNDERUNG, FL.NR. 3002/3 UND 3002/4
FEBR. 2003	1. ÄNDERUNG, NOCHMALIGE AUSLEGUNG
JUNI 2003	1. ÄNDERUNG, 2. NOCHMALIGE AUSLEGUNG
APRIL 2004	1. ÄNDERUNG, 3. NOCHMALIGE AUSLEGUNG
JULI 2004	EINTRAGUNG DER VOLLGESCHOSSE
FEBRUAR 2005	2. ÄNDERUNG, NEUE STRASSENEFÜHRUNG UND ABTRETUNGSFLÄCHE

PLANUNG :

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