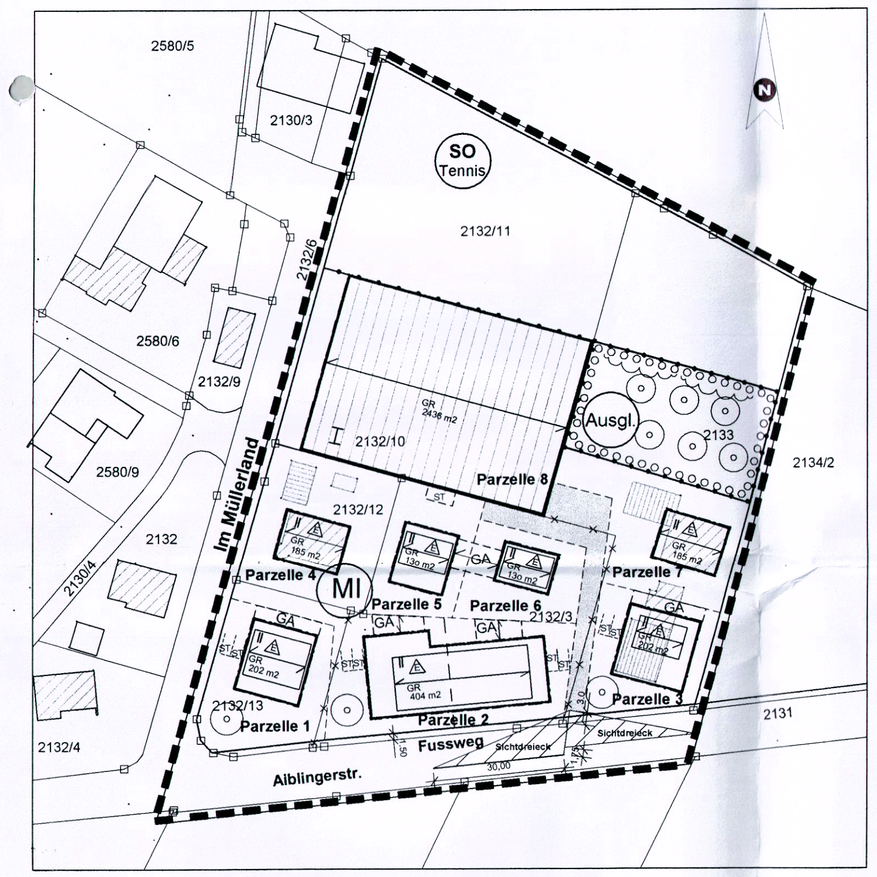
# LAGEPLAN M 1/1ooo




# A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- MI — MISCHGEBIET NACH § 6 BauNVO
- SO Tennis — SONDERGEBIET NACH § 10 BauNVO
- AUSGL — AUSGLEICHSFLÄCHE § 1a BauGB

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — MAXIMALE ANZAHL DER VOLxLGESCHOSSE
- SD 23 Grad — SATTELDACH, max. DACHNEIGUNG
- GR — max. GRUNDFLÄCHE

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- BAUGRENZEN
- BAUGRENZEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- GA — GARAGE
- ST — STELLPLATZ MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG
- FIRSTRICHTUNG , VORGESCHRIEBEN

### 4. GRÜNFLÄCHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

- PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE
- SICHTDREIECK; FREIZUHALTEN

### 6. HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- 2132/3 — FLUR-NUMMER
- VORHANDENE BEBAUUNG

# B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet ist gemäß §9 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 Ziffer 6 und §6 BauNVO im südlichen Bereich als Mischgebiet ( MI ), mit §1 Abs. 2 Ziffer 10 und §10 BauNVO im nördlichen Bereich als Sondergebiet festgesetzt. Die notwendige Ausgleichsfläche nach §8 Abs. 1 BNatSchG wird im östlichen Bereich des Baugebietes zwischen Sondergebiet und Mischgebiet geschaffen.
Für Erstellung und Unterhalt der Ausgleichsfläche ist der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen
" Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft , Eingriffsregelung in der Bauleitplanung " zu beachten.

1.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Im Mischgebiet ist für die Parzellen 4 , 5, 6 und 7 Wohnnutzung zulässig. Für die Parzellen 1, 2 und 3 ist Wohnnutzung ausschließlich im Obergeschoß zulässig, im Erdgeschoß ist gewerbliche Nutzung nach §6 BauNVO festgelegt.

2.0 Bauweise

2.1 Für das Bauquartier ist offene Bauweise ( §22 BauNVO ) festgesetzt. Realteilung von Parzelle 2 in zwei eigenständige Grundstücke ist nach Grenzführung des Bebauungsplanes zulässig.

2.2 Der First muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Die Gebäudelänge muß im Mischgebiet mindestens 19% mehr als die Gebäudebreite betragen.

2.3 Die maximale Gebäudegröße ist wie folgt festgelegt :

| | |
|---|---|
| 2.3.1 für Parzellen 1 und 3 | : = 202 m2 Grundfläche |
| 2.3.2 für Parzelle 2 bei Teilung in zwei eigenständige Grundtücke | : = 404 m2 Grundfläche<br>: = 202 m2 Grundfläche |
| 2.3.3 für Parzellen 5 und 6 | : = 130 m2 Grundfläche |
| 2.3.4.für Parzellen 4 und 7 | : = 185 m2 Grundfläche |
| 2.3.5 Für Parzelle 8 | : = 2436 m2 Grundfläche |

3.0 Bauliche Nebenanlagen

3.1 Gerätehütten oder Gartenhäuschen bis 6 m2 Grundfläche sind in den Parzellen 4, 5, 6 und 7 freistehend, in den restlichen Parzellen nur in Verbindung mit den Garagen zulässig.

4.0 Höhenentwicklung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1.1 Höhenentwicklung

Die maximale Wandhöhe, gemessen ab Oberkante natürlichem oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gelände bis Oberkante Dauchhaut ist
im Mischgebiet mit 6,00 m,
im Sondergebiet traufseitig mit 6,50 m festgelegt.

4.1.2 Die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden darf max. 30 cm über Oberkante Gelände liegen.

4.2 Dachgestaltung

4.2.1 Für die Hauptgebäude im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit mittig laufendem First zulässig. Die eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Für die Garagen der Parzellen 1 und 3 sind Pultdächer zulässig. Die Zulässigkeit von Pultdächern für diese Garagen erfolgt mit der Bedingung, daß die Oberkante der Garagendachfläche beim Anschluß der Garage an das Hauptgebäude mindestens 50 cm unter der Oberkante der Hauptgebäudedachfläche liegt.
Soweit diese Forderung durch größtmöglichen Grenzabstand des Hauptgebäudes nicht eingehalten werden kann, sind die Dächer der Garagen ebenfalls mit Satteldächern mit mittig laufendem First senkrecht zum Hauptgebäude auszustatten.
Im Sondergebiet sind außer Satteldächern auf dem Hauptgebäude auch Pultdächer mit der eingetragenen Firstrichtung sowie auf erdgeschossigen Anbauten Flachdächer zulässig

4.2.2 Für alle Sattel- und Pultdächer im Mischgebiet wird die zulässige Dachneigung mit max. 23 bis 27 Grad festgesetzt.
Bei Nutzung solarer Energie in durch die Gemeinde Feldkirchen-Westerham bezuschussungsfähiger Art und Größe wird die zulässige Dachneigung für das Hauptgebäude mit max. 32 Grad festgesetzt. Das Maß der sich durch Erhöhung der Dachneigung von 27 Grad auf 32 Grad ergebenden Vergrößerung der giebelseitigen Abstandsfläche bleibt in der Ermittlung der Abstandsflächen unberücksichtigt.
Im Sondergebiet ist die maximale Dachneigung mit 11 Grad festgelegt.

4.2.3 Als Material für die Dachdeckung sind im Mischgebiet Tondachziegel oder Betondachsteine in den Farbgebungen rot oder rotbraun vorgeschrieben. Ebenso zulässig sind Dachbegrünungen. Im Sondergebiet sind auch Blechdachdeckungen zulässig.

4.2.4 Der Dachüberstand im Mischgebiet ist zwischen folgenden maximalen und minimalen Maßen festgelegt:

| | minimales Maß | maximales Maß |
|---|---|---|
| an den Traufen : | 0,60 m | 1,20 m |
| an den Ortgängen : | 0,60 m | 1,20 m |

4.3 Dachflächenfenster, Dachgauben und Nebengiebel

4.3.1 Liegende Dachflächenfenster sind zugelassen. Sie sind auf der jeweiligen Dachfläche in gleicher Größer und gleicher Höhenlage anzuordnen.

4.3.2 Dachgauben sind nicht zugelassen.

4.3.3 Nebengiebel sind nur bei Dachneigung des Hauptgebäudes ab 25 Grad als untergeordnete Bauteile zulässig. Sie dürfen maximal 1,50 m über die Gebäudeaußenkante treten und müssen minimal 30 cm über Vorderkante Dachüberstand geführt werden. Nebengiebel sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszubilden. Ihr First muß minimal 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die maximale Breite von Nebengiebeln ist auf 5,50 m beschränkt

4.4 Fassadengestaltung

4.4.1 Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig :

geputzte Wandflächen in hellen Farbtönen,
Holzverschalungen,
nichtgewellte Faserzementplatten in hellen Farbtönen,
holzbeschichtete Fassadenplatten,
elementierte Bauteile zur solaren Energieerzeugung.

Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Profilbleche oder Kunststoffe sind nicht zulässig.
Für Garagen und bauliche Nebenanlagen in Verbindung mit Garagen sind in unstrukturiertem Sichtbeton gehaltene und in hellen Farbtönen gehaltene Fassaden zulässig.

4.4.2 Untergeordnete Anbauten, Erker, Windfänge, Vordächer sind zulässig, soweit sie die Gebäudeaußenkante nicht um mehr als 1,50 m überschreiten und nicht breiter als 3,00 m sind.

4.4.3 Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen.

5.0 Garagen, Stellplätze

5.1 Garagen dürfen nur an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten errichtet werden.

5.2 Für Garagen gelten hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung die Festsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Als Garagentore sind nur Holztore oder mit Holz verschalte Tore zulässig.

5.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen ( z.B. fugenweites Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen ).

6.0 Einfriedungen

6.1 Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur max. 1,00 m hohe Holzstaketenzäune ohne Sockelmauern oder Sockelleisten zulässig.

6.1.1 Im Bereich von Sichtdreiecken ist das Höhenmaß dieser Einfriedungen mit max. 0,80 m festgesetzt.

6.2 Zwischen den einzelnen Grundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m Höhe zulässig.

7.0 Grünordnung

7.1 Nichtüberbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

7.2 Je Einzelgrundstück ist mind. ein Baum zu pflanzen.

7.3 Im Bereich von Sichtdreiecken ist die Höhe der zulässigen Buschbepflanzung mit max. 80 cm festgesetzt.

7.4 Auf der Ausgleichsfläche gemäß §8 Abs. 1 BnatSchG sind Bäume nach Festlegung des Bebauungsplanes zu pflanzen.

7.5 Für zu pflanzende Bäume sind folgende Baumarten zulässig :

Bäume großkronig
Mind. 4 x verpfl., St.U. 20 - 25 cm

Arten :

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | - Bargahorn |
| Fraximus excelsior | - gem. Esche |
| Betula verucosa | - Sandbirke |
| Tilia cordate | - Winterlinde |
| Quercus robur | - Stieleiche |

Bäume kleinkronig
Mind. 3 x verpfl., St.U. 18 - 20 cm

Arten :

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus intermedia | - Mehlbeere |
| Crateagus monogyna | - Weißdorn |
| Crateagus laevigata | - Rotdorn |

Sowie alle heimischen Obstarten.

8.0 Immissionsschutz

8.1 Als Schallschutz gegenüber der Bahnlinie sind alle in Bahnrichtung angeordneten Aufenthaltsräumen in Schallschutzklasse III auszuführen.

8.2 Alle Außenhautelemente der Hauptgebäude sind so zu dimensionieren, daß die Raumpegel nach VDI 2719 nicht überschritten werden.

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 " IM MÜLLERLAND " beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 10.10.01

( Weber )
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 79 " Im Müllerland " erfolgte vom 27.09. bis 5.10.2001

Feldkirchen-Westerham, den 10.10.2001

( Weber )
1. Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 9.10.01 den Bebauungsplan Nr. 79 " Im Müllerland " als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, 10.10.2001

( Weber )
1 Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan Nr. 79 " Im Müllerland " wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindetafeln ortsüblich durch Aushang angeschlagen am 11.10.01 abgenommen am 31.10.01 bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den 10.10.2001

( Weber )
1 Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM
ORTSBEREICH: IM MÜLLERLAND

# BEBAUUNGSPLAN NR. 79
# " IM MÜLLERLAND "

M / 1 / 1ooo

Ausfertigung: August 2001

ARCHITEKT VFA LUTZ BAUSZUS
ÖLBERGRING 15 83620 FELDKIRCHEN - WESTERHAM