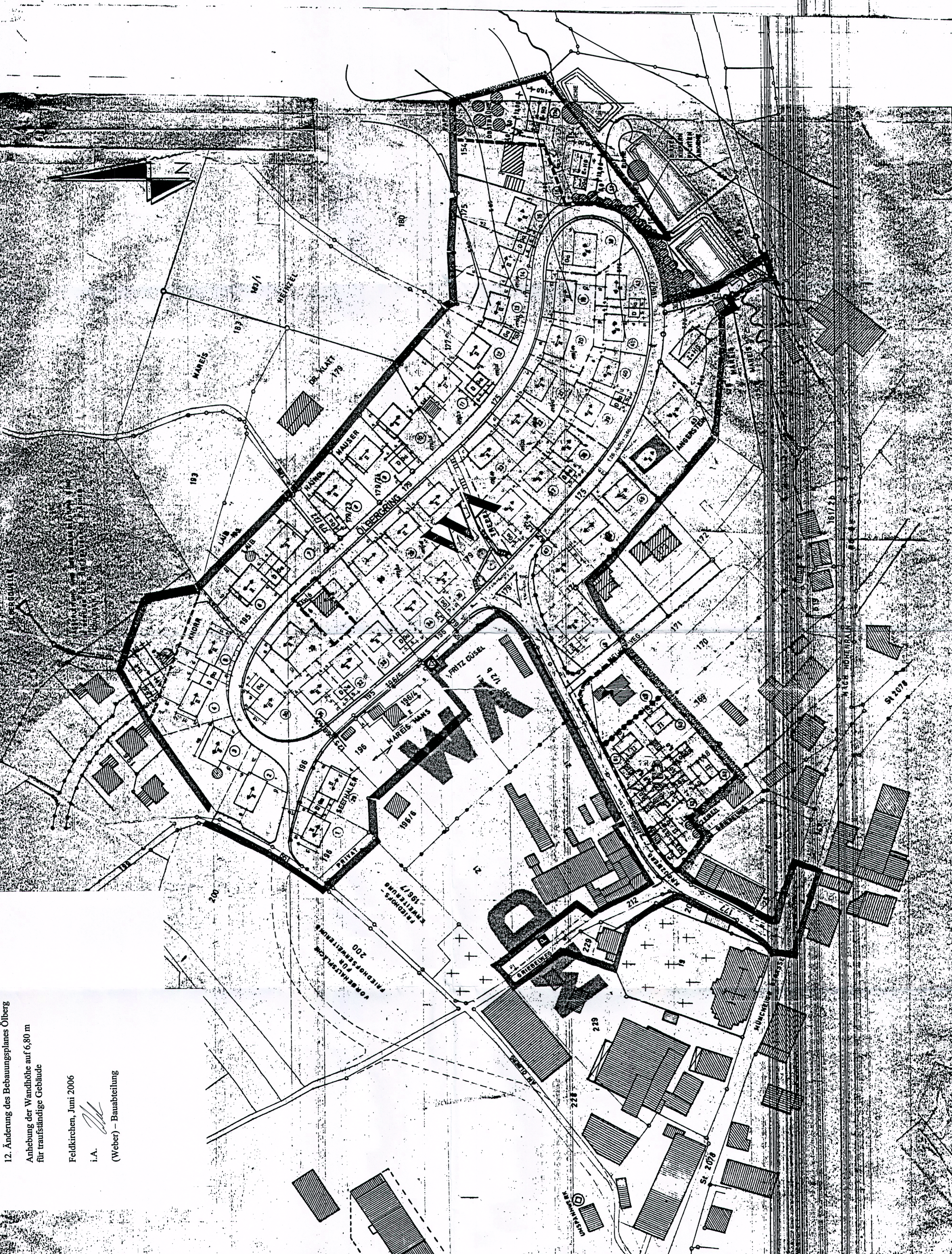


BEBAUUNGSPLAN
IM REICH DER GEMEINSCHAFTEN

12. Änderung des Bebauungsplanes Öberg
Anhebung der Wandhöhe auf 6,80 m
für traufständige Gebäude

Feldkirchen, Juni 2006
L.A. [Signature]
(Weber) - Bauabteilung



Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4 und 9 sowie 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 98 Bay MO und dem § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für das Gebiet

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan
1. Art der baulichen Nutzung:
a) **A l l g e m e i n e s** Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung die vorläufige Teilgrundstück-Nr. 1, 29 und die Altbebauung auf den Flurstücksnummern 196, 196/4, 196/6, 196/7/2 b.
b) **D o r f g e b i e t** gem. § 5 Baunutzungsverordnung die Fl.Nr. 20, 21 21/2, 22/9, 196/7/7.
WA = Allgemeines Wohngebiet
RD = Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung:
a) Zulässig sind nur Gebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen.
b) Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (je nach Gebäudetypen zulässig).
c) Zwei Vollgeschosse, zwingend festgesetzt (Ergeschoss mit Obergeschoss).
Grundstückflächenanzahl = 0,25
Geschossflächenzahl = 0,50

3. Bauweise:
Die Bauweise wird als **o f f e n e** Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. **Übersicht über Grundstücksflächen:**
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Baulinie
Baugrenze
b) Ba = überbaubare Grundstücksfläche für Garagen
Bg = überbaubare Grundstücksfläche für Doppelgaragen
c) Garagen (Ba) dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.
d) Doppelgaragen (Bg) sind auf der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Von einer Grenzbebauung kann abgesehen werden, wenn eine Abstandsfläche von mind. 3 m eingehalten wird.
e) Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Anhebung der Wandhöhe nicht unterschritten werden. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art unzulässig. Das gilt nicht für Einfriedungen.

5. **Andere Bestimmung:**
Dachform:
Dachneigung:
Dachdeckung:
21° - 25°
Engoberte Ziegeln oder Wellblechplatten
roibraun

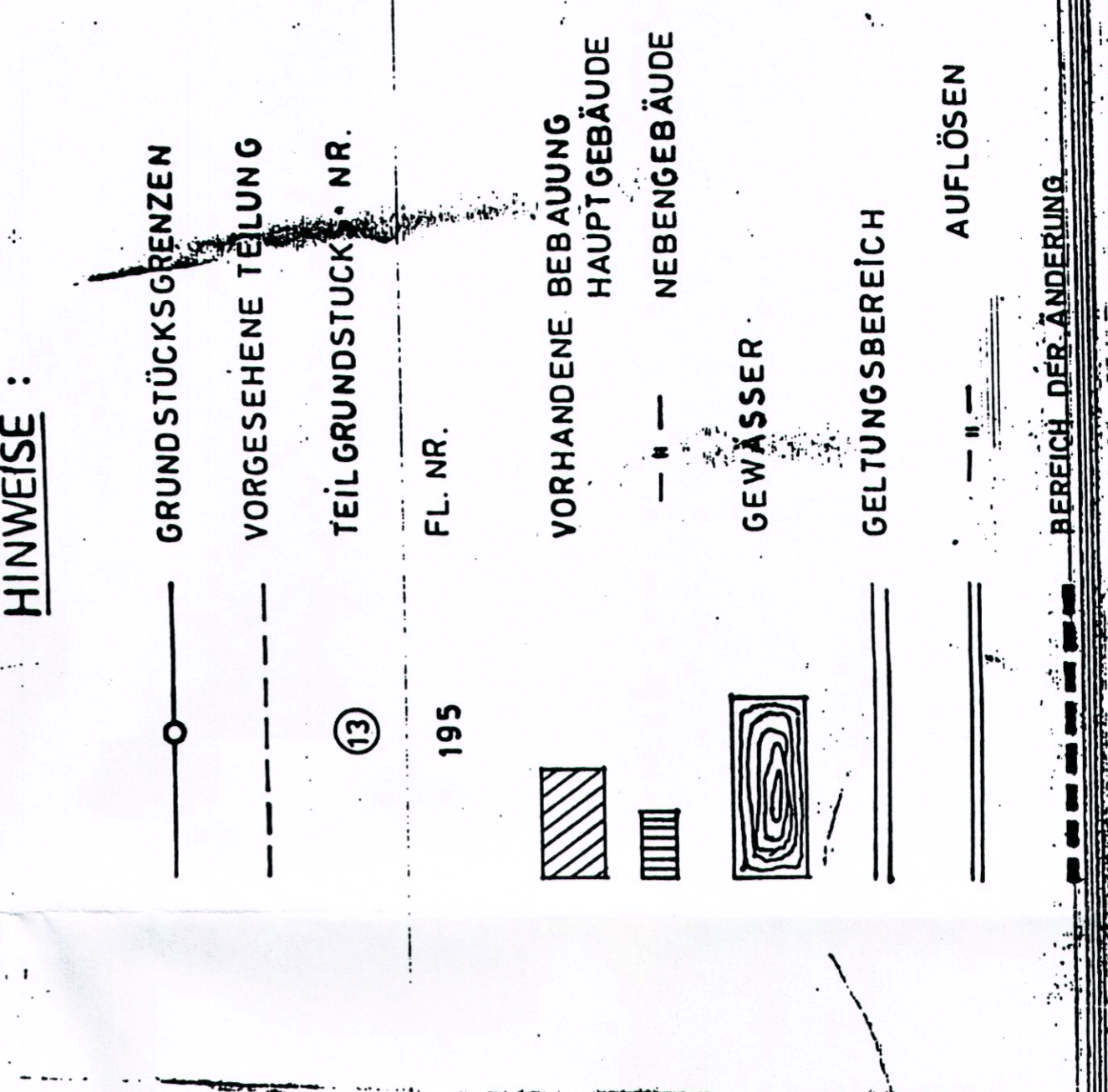
Die Wandhöhe darf max. 6,80 m betragen
Messpunkt für die Wandhöhe ist die Gebäudemitte laugwärts.
Für Gebäude, welche mit der Festsätze zum Hang stehen, kann im Einzelfall ausnahmsweise eine Anhebung der Wandhöhe zugelassen werden.

Sockelhöhe: Beim höchsten Geländeschnitt max. 20 cm
Dachausbauten dürfen nicht aus der Dachfläche herausragen
← → Vorgeschriebene Einfrischung
Dachneigung 21 bis 25 Grad
Für Gängen ist eine Flachdachabdeckung zulässig.

6. Einfriedungen
Auf der Straßenseite Jäger- oder Staketenzäun mit hinterer Hecke. Die Hecke darf 2,00 m im Abstand der Staketen sein. Die Staketen sind nicht höher als 80 cm über Geländeoberkante zu betragen. Ausnahmen sind (bei den übrigen Parzellen) Jäger- und Staketenzäun in einer einheitlichen Höhe von 1,00 m auszuführen.
Zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe. Die Errichtung eines Zaunes ist nicht zwingend festgesetzt.

7. Die Errichtung von Behelfshäusern oder Wochenendhäusern ist untersagt.
8. Kellergaragen mit Abfahrtrampen sind unzulässig.
9. Vor Gebäuden mit Ladungsgeschäften u. dgl. sind ausreichende Parkmöglichkeiten zu schaffen.
10. Die oberirdische Aufstellung von Flüssigkeitsbehältern ist nicht gestattet.
11. Statische elektrische Versorgungsleitungen – auch zu den einzelnen Häusern – sind zu verkleben.
12. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

13. Als Ausgleich für die Anhebung der Wandhöhe ist ein zusätzlicher einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.



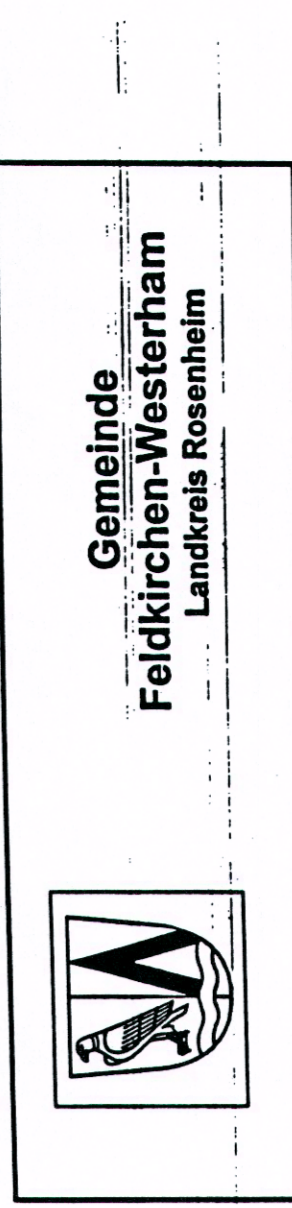
M = 1 : 1000

Verfahrensmerkmale:
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.06.2006 die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Öberg“ im regulären Verfahren beschlossen.
Feldkirchen-Westerham, den 23.06.2006
(Schweiger)
1. Bürgermeister

2) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2006 wurde öffentlich ausgestellt.
Feldkirchen-Westerham, den 23.06.2006
(Schweiger)
1. Bürgermeister

3) Der Bauausschuss hat am 23.06.2006 gemäß § 10 BauGB die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Öberg“ im Stufenverfahren beschlossen.
Feldkirchen-Westerham, den 23.06.2006
(Schweiger)
1. Bürgermeister

4) Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB konnte das Genehmigungsverfahren entfallen, da diese Bebauungsplan-Änderung aus dem rechtsgültigen Flächenutzungsplan entwickelt wurde. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schlossweg“ wurde durch Anhebung an den amtlichen Gemeindeflächenkataster (GFK) angeschlossen. Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.
Feldkirchen-Westerham, den 23.06.2006
(Schweiger)
1. Bürgermeister



Gemeinde
Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim
12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Öberg