

**ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN ZUR PLANÄNDERUNG VOM MÄRZ 1986**

Geltungsbereich der Änderungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Mischgebietes

Baugrenze

Fläche für Gemeinschaftstragen und Stellplätze

Sondergebiet mit Nutzung: Einkaufszentrum

Mischgebiet

Maximale Zahl der Vollgeschosse

Satteldach

Pultdach

Zeitdach

Vorgeschriebene Nutzung der bezeichneten Teilflächen

1. WOHNEN

Wohnnutzung im östlichen Teil der Fl. Nr. 144/16; Hier wird der angrenzenden Wohnbebauung im Osten und Westen eine gleiche Nutzung angegliedert.

2. GEWERBE

Gewerbenutzung im westlichen Teil der Fl. Nr. 144/16; Das Gewerbe wird der bestehenden Mischnutzung der Fl. Nr. 144/22 zugeordnet.

3. WOHNEN

Wohnnutzung im östlichen Teil der Fl. Nr. 144/22; Hiermit wird einem bestehenden Bauabschnitt Rechnung getragen.

4. WOHNEN/GEWERBE

Mischnutzung im westlichen Teil der Fl. Nr. 144/22 und auf der Fl. Nr. 144; Die Nutzung wird Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen oder Büro im Obergeschoss entspricht einer örtlichen Mischnutzung.

ERHÖHTER SCHALLSCHUTZ

Schallschutzmaßnahmen in den im Plan gekennzeichneten Bereichen des erhöhten Schallschutzes sind alle Öffnungen mit Fenstern und Türen der Schallschutzklasse III auszubilden. Dies entspricht einem bewerteten Schalldämm-Mass von 35 dB bis 39 dB. Als ergänzende Schalldämm-Massnahme werden Grünpflanzungen entlang der Grenze zum Gewerbegebiet empfohlen.

**NUTZUNGSSCHABLONEN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
SO EINKAUFZENTRUM	II
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0,5	GESCHOSSEFLÄCHENZAHL GFZ = 0,8
DACHFORM SD / PD	FIRSTHOHE max. 8,00 m
DACHNEIGUNG 21° bis 25°	TRAUFHOHE max. 6,50 m
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
MI	II
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0,5	GESCHOSSEFLÄCHENZAHL GFZ = 0,8
DACHFORM SD / ZD	DACHNEIGUNG 21° bis 25°

**I. FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- Art der baulichen Nutzung:
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung; die vorliegenden Teilgrundstücknummern 5 bis 11
  - Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung; die vorliegenden Teilgrundstücknummern 1 bis 4
  - Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung
- Wg. der baulichen Nutzung:
  - Zulässig sind nur Gebäude mit einem oder zwei Geschossen (der Keller ist bei allen Gebäuden erlaubt)
  - Einzelhäuser: Grundflächenzahl = 0,25  
Geschossflächenzahl = 0,50
  - Mischgebiet: Grundflächenzahl = 0,50  
Geschossflächenzahl = 0,30
  - Gewerbegebiet: Grundflächenzahl = 0,50  
Geschossflächenzahl = 0,80
  - Die Baunutzungsnummern gem. Ziff. 2 b), c) und d) dürfen dann nicht voll genutzt werden, wenn die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden müßten.
- Bauweise:
  - Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauStzO festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksflächen:
    - Überbaubare Grundstücksflächen für Garagen
    - Überbaubare Grundstücksflächen für Gemeinschaftstragen und Baugrenzen festgesetzt.
    - Baugrenze
    - Überbaubare Grundstücksflächen
    - Überbaubare Grundstücksflächen für Gemeinschaftstragen
- Bauweise:
  - Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauStzO festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksflächen:
    - Überbaubare Grundstücksflächen für Garagen
    - Überbaubare Grundstücksflächen für Gemeinschaftstragen und Baugrenzen festgesetzt.
    - Baugrenze
    - Überbaubare Grundstücksflächen
    - Überbaubare Grundstücksflächen für Gemeinschaftstragen

- Garagen (G) dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.
- Gemeinschaftstragen (GS) sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Von einer Grundstücksgrenze zum abgewichen werden, wenn ein Abstandsfläche von mind. 3,00 m eingehalten wird.
- Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen resultierenden Grundstücksflächen dürfen durch die Errichtung von Gemeinschaftstragen nicht überschritten werden. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die Errichtung von Gemeinschaftstragen nicht zulässig. Das gilt nicht für Einfriedungen.

**HINWEISE**

- Sträßengrenzungsline
- Öffentliches Verkehrsflächen mit Angabe des Straßenprofils
- Sichtdreieck
- Die Sichtdreiecke sind von jeder Baufläche über 80 m Länge freizuhalten
- Außere Gestaltungsregeln:
  - Dachform: Satteldach 21° bis 25°
  - Dachneigung: Eingelagerte Ziegelfassade oder Wellblechplatten im Graugrün höchstens 40 m über der künftigen Erschließungsstraße.
  - Sockelhöhe: Für Garagen ist Flachdachbedeckung zulässig. Garagenbauten dürfen nicht aus der Dachfläche herausragen.
  - Rechtsorientierung der zu planenden Gebäude
- Die Errichtung von Bauschleppern oder Wohnanhängern ist im Bereich des Bestimmungszweckes nicht zulässig.

- Vor Gebäuden mit Ladengeschäften und dergleichen sind ausreichende Parkeinrichtungen zu schaffen.
- Die oberirdische Aufstellung von Flüssigkeitsbehältern ist nicht zulässig. Ausnahmen sind für Gewerbe- und Industriebauten zulässig.
- Sämtliche ELT-Versorgungsleitungen – auch zu den einzelnen Häusern – sind zu verketten.
- Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, höchstens jedoch pro 150 qm 1 Baum.
- Baubaustand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 20 m.
- Die freie Strecke an der Staatsstraße ist vor Baubeginn lückenlos einzufrieden, wobei der Zustand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße mind. 2,00 m betragen muß.
- Herstellung und Anschlag der im Plan eingezeichneten Erschließungsstraße an die Staatsstraße vor Baubeginn der Hochbauten. An der Einmündung ist im Zuge der Staatsstraße eine Linksablenkspur auf Kosten des Planungsträgers vorzusehen. Entsprechende Pläne, die Grundlage einer abschließenden Vereinbarung werden, sind dem Straßenbaubeamt rechtzeitig vorzulegen.
- Die im Bebauungsplan enthaltene Tankstelle ist als Eck-Tankstelle an der Erschließungsstraße vorzusehen.

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "FELDKIRCHEN OST II" FESTSETZUNGEN**

GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG

GEBAÜDEHÖHE MAX. 5,90 M BEI II VOLLGESCHOSSEN

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

OKTOBER 1997

I.A. WEBER

VERFAHRENSWEISE UND SATZUNG FÜR 3. ÄNDERUNG:  
 Das Gemeinde-Feldkirchen am 19.01.1997 auf Grund der § 2, 9 und 10 Bauordnungsgesetz (BOBG) vom 23.6.1989 (S. 141), § 1 S. 141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1982 (BayRS I S. 461), Art. 107 Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1982 (OVB I S. 179), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 26.6.1982 (S. 429) und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1981 (OVB I S. 21) diesen Bebauungsplan als S A T Z U N G.

**DER GEMEINDERAT HAT AM 5.8.97 DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "FELDKIRCHEN OST II" BESCHLOSSEN.**

Feldkirchen, den ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister  
 Weber

Feldkirchen, den ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister  
 Weber

Feldkirchen, den ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister  
 Weber

Das Landratsamt Rosenheim hat dem Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... Nr. .... gem. § 11 BAUGB (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Okt. 1983 - OVB I S. 194) zugestimmt.

Rosenheim, den ..... (Siegel)

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ..... bis .....

In der Gemeindekanzlei gem. § 12, Satz 2 BAUGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..... ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BAUGB rechtsverbindlich.

Feldkirchen, den ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister  
 Weber

**BEBAUUNGSPLAN FELDKIRCHEN OST II  
 ASTER BREITE**

FL. NR. 144/5, 144/6, 144/7 U. 144/8 + TEILFL. NR. 144/4 1209 U. 1210

**M 1 : 1000 AUSFERTIGUNG :**



DATUM VERFASSER	ART DER ÄNDERUNG
am 22.1.1971 durch VERNEUBÜRO BIERAMPF	AUFGESTELLT
am 28.7.1971 durch VERNEUBÜRO BIERAMPF	ABGEÄNDERT + ERGANZT
im NOV. 1995 durch GEMEINDE FELDK./WESTERH	ABGEÄNDERT
im MÄRZ 1996 durch ARCHITEKTUR KLAUS KUNZE	ABGEÄNDERT
im JULI 1996 durch ARCHITEKTUR KLAUS KUNZE	NEUGEZEICHNET