A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

2.1 Straßenbegrenzungslinie

2.2 Öffentliche Verkehrsfläche – Fahrbahn Bestand

2.3 Öffentliche Verkehrsgrünfläche – Straßenbegleitgrün befahrbar

2.4 Privatzufahrt

2.5 Öffentlicher Fussweg

3.0 BAUGRENZEN, BAUWEISE – MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Baugrenze

3.2 II z.B. Anzahl der Vollgeschosse zulässig

3.3 D Dachy-uchoss- mit Festsetzung der Höhenentwicklung nach 3.8

3.4 0,20 z.B. Grundflächenzahl – nach § 19 Abs. 1 BauNVO

3.5 GF z.B. Geschossflächenzahl – nach § 20 Abs. 1 BauNVO

3.6 Vorgeschriebene Firstrichtung der Satteldächer

3.7 (130) z.B. Max. zulässige Grundfläche je Grundstück in m² innerhalb der Baugrenzen

3.8 KN 1:50 z.B. Kniestockhöhe – Definition siehe B – Festsetzungen durch Text, Abs. 2.2

3.9 GH 4,70 z.B. Gebäudehöhe – Definition siehe B – Festsetzungen durch Text, Abs. 2.2

3.10 Pro Haus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

4.0 GRÜNORDNUNG

4.1 Strassenraumprägende Grün- und Freiflächen, die nicht eingefriedet werden dürfen - befahrbar

4.2 Flächen mit Pflanzgebot für Obstbäume – Anordnung frei wählbar– mind. 1 Baum auf ca. 100 m²

4.3 Neuanpflanzungen – Pflanzgebot Bäume und Sträucher bodenständiger Art

Pflanzvorschlag

5.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Fläche für Garagen

5.2 Für Garagen und deren Nebenräume ist ein Grenzabstand von 0,80 m zulässig zur Bepflanzung des Dachüberstandes. Landschaftstypischer Haustormen und Abstellung des Regenwassers

6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 WA z.B. Art der baulichen Nutzung
A z.B. Quartierbezeichnung I Sektor :

6.2 z.B. Abgrenzung des Masses unterschiedlicher Nutzung

6.3 z.B. Gebäudeeinrichter bei besonders detaillierten Festsetzungen lt. B-6.2)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 " Lena-Christ-Strasse " wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) I festgesetzt.

1.2 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO festgesetzt.

1.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig angeordnet die FlSt. 253/8 und 253/20.

1.4 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Mass der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

für Sektor (A) und (C) :
- der max. zulässigen Vollgeschosse,
- der max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl,
- der max. zulässigen Kniestockhöhe bei Dachgeschossen.

für Sektor (B) :
- der max. zulässigen Grundfläche in Abhängigkeit der Baugrenzen,
- der max. zulässigen Kniestockhöhe bei Dachgeschossen. Bzw. der Gebäudehöhe für die Hauserl (I) u. Hanglage).

Wird bei bestehenden baulichen Anlagen die Kniestockhöhe nach A-Festsetzungen durch Pranzeichen, Abs. 3.8 überschritten, so ist für das zulässige Mass der Bestand auszeichtgebend.

2.2 Als Kniestockhöhe gilt das Mass von der Oberkante Roh-Fussboden im Dachgeschoss bis Oberkante Fassadhaffe an der nassgeschlen Traufseite gen Aussenrand. Als Gebäudehöhe gilt das Mass von der Oberkante FF in Eingeschoss bis zur Oberkante Dachhaut an der nassgeschlen Traufseitigen Aussenkante.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigen Ausmass (z.B. Erker, Balkone, Windfangräume, Vordächer, etc.) bis max. 1,50 m Tiefe, sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

3.0 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Mindestgrösse der Baugrundstücke im Geltungsbereich wird auf 600 m² bei Einzelhausbebauung festgesetzt.
Die Höchstgrösse der Baugrundstücke FlSt. 253/18 und 253/20 wird auf 625 m² festgesetzt.

4.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

4.1 Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf richten sich nach der Bekanntgabe des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. 02. 1974.

4.2 Pro stellplatzpflichtiger Einheit (Wohnung, Büro, Praxis, etc.) wird mindestens eine Garage gefordert.

In Verwirklichung der Festsetzung nach 4.1 werden je Wohneinheit mindestens 0,5 Stellplätze für Besucher gefordert.

4.3 Die Garagen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen, bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Parkspuren (Doppelparker, Schiebeisysteme, etc.) und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

4.5 Soweit im Plan nicht anders bestimmt, sind Garagen und Stellplätze für die gegenwärtige Bebauung durch Bestand geregelt.

5.0 GRÜNORDNUNG

5.1 Bevorzugte Arten für Neuanpflanzungen

- im Strassenraum und auf Flächen mit öffentlicher Wirkung :

tilia cordata	Linde	H 4 x v. STU 20 - 25
acer platanoides	Spitzahorn	H 4 x v. STU 20 - 35
fagus sylvatica	Rotbuche	
Obstbäume ! Hochstamm !		

- Bäume in privaten Grünflächen

acer platanoides	Spitzahorn	3-4 x v. STU 14 - 16
acer campestre	Feldahorn	
sorbus aucuparia	Eberesche	
prunus padus	Traubenkirsche	
bevorzugt alle heimischen Obstsorten		

- Freiwachsende Hölfen- und Dekströucher und Hecken

carpinus betulus	Hainbuche
cornus sanguinea	Hartriegel
corylus avellana	Hasel
ligustrum vulgare	Liguster
lonicera xylosteum	Heckenkirsche
ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
spiraea vanhouttei	Prachtspiere
rosa canina	Hundsrose
salix caprea	Salweide
sambucus nigra	Holunder

Es sind möglichst 2 x verpflanzte Sträucher der Grösse 80 – 150 cm zu verwenden.

5.2 Nicht zulässig ist die Anpflanzung von blaunadeligen Bäumen und Sträuchern und exotischen Gehölzen.

5.3 Einfriedungen :
- zulässig sind : freiwachsende einheimische Blühen- und Deckstsräucher Zäune aus Holz bis 120 m
- unzulässig sind : Zäune aus gekreuzten Latten gemauerte oder betonierte Pfeiler und Sockel Maschendrahtzäune

5.4 Der Dorfboden

Garagenvorplätze, Stellplätze, Höfe und Einfahrten müssen offen und wasserdurchlässig bleiben.

Bitumen-, Teer- und Asphaltbeläge sind nicht zulässig.

Empfohlen sind : wassergebundene Decken mit Kalkschotterbindung
Natursteinpflaster mit Rasenfugen
Rasengittersteine

6.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Allgemeine Gestaltungsanforderungen an den Baukörper :

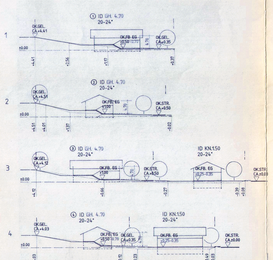
Neubauten sollen sich an der für die Region typischen Hausform und ihren einfachen Gestaltungsmerkmalen orientieren.

Die Traufseite muss behelf länger sein als die Giebelseite. Das Masswerhältnis Giebel/Traufseite von 5/13 darf bei Hauptgebäuden nicht unterschritten werden.

Hauptgebäude und Nebengebäude (Garagen) müssen für sich erlebbar sein, sogenannte Schleppdächer sind nicht zulässig.

6.2 Höhenlage von Gebäuden

Sektor (B) Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende grössere Geländeaufschüttungen bzw. – abgrabungen sind unzulässig, soll eine Geschossebenen der Topographie angepasst werden. Bei Hauserl (I) u. Hanglage (wie die bereits bebaute Gebäudereihe Ost) ist z.B. in Abhängigkeit der Gelände- bzw. Strassenoberkante festgesetzt.



6.3 Das Dach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gleichsechenlige Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude zwingend vorgeschrieben.

Bei bestehenden Gebäuden ist die gegenwärtige Dachneigung bindend.

Die Dachneigung bei Neubauten wird orientiert an Bestand auf 20° - 24° festgelegt.

Für korrespondierende Haupt- und Nebengebäude ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben.

Schleppdächer (Gefällsch bei Grenzbauten (z.B. Garagen) sind in gleicher Deckung, Traufhöhe und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dacheindeckung muss sich an Bestand orientieren. Verwendet werden dürfen nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine.

6.4 Die Fassade

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Sichtbare Materialien der Aussenwand sind beschränkt auf Putzflächen in Weiss-, Grau- und Hellfarbtönen, naturfarbenes Holz, Sichtmauerwerk. Auftrag von Putzstrukturen ist nicht zulässig.

Verboten sind : Verkleidungen mit Kunststoff- und Metallplatten, Spaltklinker, Waschbetonplatten, grelle Anstriche, Fassadenflächen in bunt eingefärbten Materialien.

6.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht grösser als 1 m² sein.

6.6 Antennenanlagen sind nur in Form einer Gemeinschaftsanlage zulässig.

6.7 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

6.8 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

6.9 Das Dach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gleichsechenlige Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude zwingend vorgeschrieben.

Bei bestehenden Gebäuden ist die gegenwärtige Dachneigung bindend.

Die Dachneigung bei Neubauten wird orientiert an Bestand auf 20° - 24° festgelegt.

Für korrespondierende Haupt- und Nebengebäude ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben.

Schleppdächer (Gefällsch bei Grenzbauten (z.B. Garagen) sind in gleicher Deckung, Traufhöhe und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dacheindeckung muss sich an Bestand orientieren. Verwendet werden dürfen nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine.

6.4 Die Fassade

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Sichtbare Materialien der Aussenwand sind beschränkt auf Putzflächen in Weiss-, Grau- und Hellfarbtönen, naturfarbenes Holz, Sichtmauerwerk. Auftrag von Putzstrukturen ist nicht zulässig.

Verboten sind : Verkleidungen mit Kunststoff- und Metallplatten, Spaltklinker, Waschbetonplatten, grelle Anstriche, Fassadenflächen in bunt eingefärbten Materialien.

6.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht grösser als 1 m² sein.

6.6 Antennenanlagen sind nur in Form einer Gemeinschaftsanlage zulässig.

6.7 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

6.8 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

C. HINWEISE

1.0 Bestehende Grundstücksgrenze

2.0 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.0 Aufzuhebende Grundstücksgrenze

4.0 252 z.B. Flurstücksnr.

5.0 Bestehende Haupt/Nebengebäude

6.0 Vorgeschlagene Bebauung

7.0 –20– Höhenlinie

8.0 Vorhandene Wasserleitung ! Gemeinde Bruckmühl !

9.0 Tankanlage: Entlüftungsöffnungen sind mind. 150 m über Gelände/Nn anzuordnen. Einfüllgeschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

10.0 Vorgeschlagene Massnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung und Profilgestaltung des Strassenraumes nach gesonderten Gestaltungsplan.
z.B. durch Baumpflanzungen ; Verbesserung d. Grünstruktur

11.0 Der Bebauungsplan wurde auf den katasteramtlichen Lageplänen M 1 : 1000 gefertigt. Stand : 23. Februar 1988

D. VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats von 03.04.89 bis 05.05.89 im Rathaus Feldkirchen öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen - Westerham, den 11.07.89

(L. Bürgermeister)

2.0 Der Gemeinderat Feldkirchen - Westerham hat mit Beschluss vom 21.06.89 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Feldkirchen - Westerham, den 11.07.89

3.0 Das Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 11.07.89 gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der Zustandsverordnung zum Baugesetzbuch angezeigt.

Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 11.07.89, 12:11/14 mitgeteilt, dass der angezeigte Plan Rechtsvorschriften nicht verstehtt, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 Baugesetzbuch rechtfertigen würden.

Rosenheim, den

4.0 Der gemäß § 11 Baugesetzbuch angezeigte Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Feldkirchen - Westerham öffentlich zu jedermann Einsicht ab gemäß § 12 Satz 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Die Anzeige und die Auslegung sind von ortsüblich durch bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 Baugesetzbuch in Kraft.

Feldkirchen - Westerham, den

(Siegel)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR.39

" LENA - CHRIST - STRASSE "

1.ANDERUNG

M 1 : 1000

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Artikel 91, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als S A T Z U N G

Fertigungsdaten :

Vorentwurf	Februar	1988
Entwurf	Juni	1988
Ergänzung	August	1988
Ergänzung	März	1989

letzte Fassung

ARCHITEKTEN DIPL.-ING. FH. WERNER SCHMIDT & BENNO LEICHER
WENDELSTEINSTRASSE 25 · 8204 BRANNENBURG · TEL. 08034 / 3290