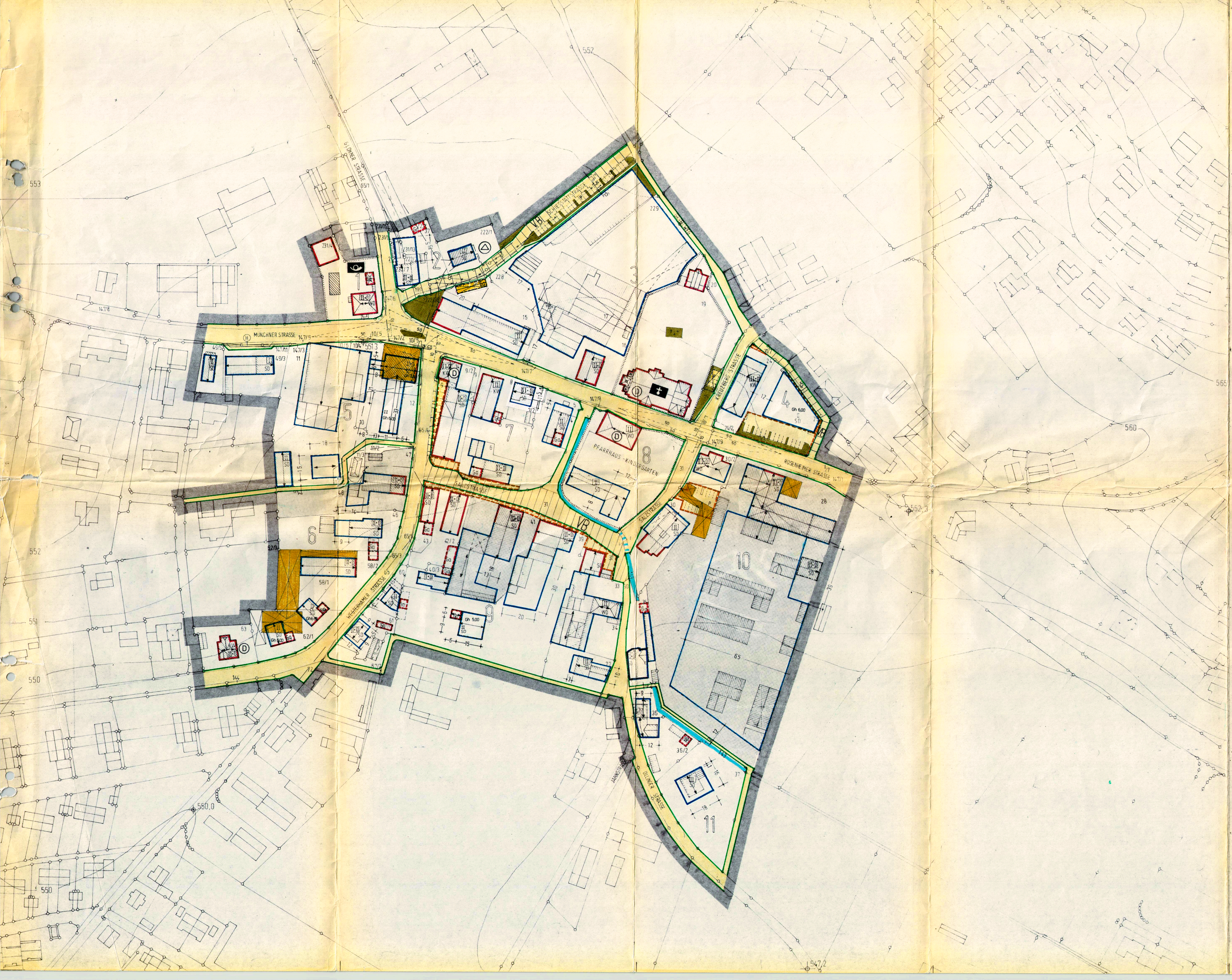


A) FESTSETZUNGEN

(Die Numerierung ergibt sich gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz)

1. Art und Maß der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet festgesetzt. [illegible]

1.2 [illegible]

1.3 Innerhalb der durch nebenstehendes Planzeichen gekennzeichneten Flächen [illegible]

1.4 Auf jedem Grundstück [illegible]

Maß der baulichen Nutzung

1.5 [illegible]

1.6 Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend (Beispiel)

1.7 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert

1.8 Dachgeschosse (Beispiel) [illegible]

1.9 [illegible]

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche:

[illegible]

2.1 Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

2.2 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

Bauweise:

2.3 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt (gemäß § 22 Baunutzungsverordnung).

2.4 [illegible]

Stellung baulicher Anlagen

2.5 [illegible]

Firstrichtung

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Die Flächen für öffentliche Stellplätze sind im Plan durch nebenstehendes Planzeichen festgesetzt.

4.2 [illegible]

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1 Post

5.2 Kirche

5.3 Friedhof

5.4 Kindergarten

6. - 10. entfällt

11. Verkehrsflächen

11.1 Straßenverkehrsfläche

11.2 Straßenbegrenzungslinie

11.3 Flächen für öffentliche Verkehrsmittel, Omnibushaltestelle

11.4 VB verkehrsberuhigte Fläche

11.5 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge [illegible]

12. Versorgungsflächen

12.1 Umspannstation

13. - 14. entfällt

15. Öffentliche und private Grünflächen

15.1 öffentliche Grünfläche

15.2 Friedhof

15.3 [illegible]

16. Wasserflächen

16.1 offenes Gewässer mit begleitenden Böschungen

16.2 Eingrünung und Fußwege entlang des Feldkirchner Baches sind im einzelnen im Grünordnungsplan festgesetzt.

16.3 Übergang

17. entfällt

18. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Auf den durch nebenstehendes Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind nur der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar dienende Anlagen im Rahmen der sonstigen Planfestsetzungen zulässig.

19. - 20. entfällt

21. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe auch Nr. 29.3.4)

22. Fläche für Gemeinschaftsanlagen

23. - 26. entfällt

27. Geltungsbereich

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung

28.1 Vermaßung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Metern (Beispiel)

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 werden gemäß Art. 107 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude:

Gh 5,00 — Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt von Außenkante der Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Als Gebäudehöhe für bestehende Gebäude wird das gegenwärtige Maß zwingend und als Höchstmaß festgesetzt. Bei Abbruch und Wiederaufbau wird ein Spielraum von ± 0,50 m in Absprache mit der Genehmigungsbehörde zugelassen.

29.2 Gestaltung des Daches:

29.2.1 Dachform

SD Satteldach

WD Walmdach

KW Krüppelwalmdach

Im gesamten Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude (Wohn- und Betriebsgebäude) gleichschenklige Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen.
Bei Wiederaufbau oder Umbau ist die ursprüngliche Dachform wiederzuverwenden.
Walm- und Krüppelwalmdächer sind für Neubauten nicht zugelassen.

29.2.2 Dachneigung - zwingend und als Höchstgrenze:

Die Dachneigung bei bestehenden Gebäuden richtet sich nach der gegenwärtig vorhandenen Neigung. Bei Wiederaufbau oder Umbau sind diese nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde mit einem Spielraum von max. + 5° einzuhalten.
Für Neubauten wird eine Neigung von 25 - 30° festgesetzt.
Erdgeschossige Anbauten (Garagen und Freisitze) sind durch Abschleppen des Hauptdaches in die Dachfläche miteinzubeziehen.
Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten hat sich die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude bzw. Bestand anzupassen.

29.2.3 Eindeckung:

Die Dacheindeckung und deren Farbe hat sich an dem Bestand zu orientieren. Ziegelrote oder rostbraune Pfannen und Biberschwänze sind zu bevorzugen. Graue Wellasbestzementplatten sind im Geltungsbereich auch für Neben- und Betriebsgebäude nicht zugelassen.

29.2.4 Dachaufbauten:

Dachaufbauten wie Gauben, Dacheinschnitte und Kniestöcke sind im Rahmen des Bestandes zulässig. Bei Neubauten sind Dachgauben und Dachflächenfenster nur nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde in untergeordnetem Maße ausnahmsweise in besonders begründeten Fällen zugelassen.
Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
Dachgauben sind jedenfalls nur bei Dachneigungen ab 30° als stehende Giebel oder Schleppgauben zulässig. Die Summe der Gaubenfläche darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
Kamine müssen in Firstnähe angeordnet sein. Kamine an den Außenwänden sind unzulässig.

29.2.5 Dachüberstand:

Als Dachüberstand wird die Horizontale von Außenkante Umfassungsmauer bis Außenkante Dachdeckung gemessen.
Der Dachüberstand wird für den Bestand im gegenwärtig vorhandenen Maß festgesetzt.
Für Neubauten wird bei Satteldächern ein Dachüberstand am Ortgang von 0,60 - 1,20 m zugelassen.

29.3 Fassadengestaltung:

29.3.1 Material:

Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig.
Die Wände sind in ortsüblicher Weise zu verputzen und zu streichen. Stark strukturierte und Zierputze sind nicht zugelassen.
Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Asbestzementplatten o.ä. sind unzulässig.
Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
Für das Gebäude auf Fl.Nr. 9 (Salzstadel) ist die Verwendung von Naturstein zwingend festgesetzt.

29.3.2 Fenster, Fassadengliederung:

Fenster an Wohn- und Betriebsgebäuden sind hochformatig zu wählen. Falls die Fensterbreite 1,00 m nicht überschreitet, sind auch quadratische Fenster zugelassen. Fenster müssen mindestens zweiflügelig sein. Bis zu einer Breite von 0,75 m sind auch einflügelige Fenster im Einzelfall zulässig. Dies darf nicht zu sogenannten "Schlitzfassaden" führen. Fenster sind in ortsüblicher Sprossenteilung auszuführen. Fensterrahmen aus Holz sind zu bevorzugen.
Fensteröffnungen in einer Fläche von mehr als 3,0 m2 sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen für Wandöffnungen größer als 0,5 m2 ist unzulässig.
Garagentore, Außentüren, Fenster- und Balkonverkleidungen sind in ortsüblicher handwerklicher Art in gebeiztem, lasiertem oder lackiertem Holzwerk auszuführen. Balkonbrüstungen in Metall (Kunstschmiedearbeit) sind nur in Ausnahmefällen zulässig.
Fensterläden dürfen nicht entfernt bzw. müssen bei Fassadenerneuerung wieder angebracht werden.
Für Neubauten sind Fensterläden soweit möglich zu verwenden.
Rolladenkästen sind nur im Einzelfall zulässig, wenn sie unter Putz im Fenstersturz angebracht sind.
Schaufenster haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen. Auch hier sind hochstehende Formate zu wählen. Bei einer Breite bis 1,75 m sind auch quadratische Formate zugelassen. Schaufenster dürfen die Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Mehrere Schaufenster sind durch mind. 0,30 m breite Pfeiler zu untergliedern.
Ladenflächen im Erdgeschoß der Fassade dürfen nicht durch anderes Material (z.B. Kunststein o.ä.) vom übrigen Fassadenmaterial abgesetzt sein.

29.3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß-Bereich zugelassen. Die Schrifthöhe und Tafelhöhe muß sich in die Fassadenproportionen einfügen (max. 0,80 m). Grelle Farben, bewegliche Werbeanlagen, Dachständer und Leuchtreklamen in Wechselschaltung sind unzulässig.

29.3.4 Arkaden

Arkaden sind entsprechend der planlichen Festsetzungen in einer lichten Mindesthöhe von 3,00 m auszuführen. Die Abstände der Pfeiler sind mit der Fassadengliederung abzustimmen. Die Öffnungsbreite darf die lichte Scheitelhöhe nicht überschreiten (betrifft Fl.Nr. 10, 12)
Die mit nebenstehendem Planzeichen als Arkaden festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Freistaat Bayern) belastet.

29.4 Einfriedungen:

Einfriedungen entlang der Straßen sind in ortsüblicher Weise in einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante auszuführen. Naturbelassene Holzzäune aus senkrechten Deckstangen sind zu bevorzugen. Die Zaunfelder sind von den Pfosten durchlaufend, die Zaunpfosten mind. 10 cm niedriger als die Zaunoberkante auszuführen. Etwaige Zaunsockel dürfen die Straßenoberkante nicht überragen.
Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.

B) HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 42/2 Flur-Nummer
5. bestehende Hauptgebäude
6. bestehende Nebengebäude
7. vorgeschlagene Bebauung
8. Höhenlinie
9. 5 Gebietsbezeichnung
10. Für die mit nebenstehendem Planzeichen festgesetzten Flächen soll ein gesonderter Gestaltungsplan angefertigt werden, in dem Flächen für ruhenden und fahrenden Verkehr, für Fußgänger sowie für Materialien, sonstige Gestaltungselemente und Niveaus genau dargestellt werden.
11. zum Abbruch vorgesehene Gebäude
12. Bei entsprechenden baulichen Änderungen an Gebäuden und Neubauten entlang der Staatsstraße 2078 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen die Grundrisse so gestaltet werden, daß die Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite liegen. Außerdem sind die auf die Straßenseite zeigenden Fenster, sofern nicht schon geschehen, mindestens durch Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 zu ersetzen.

C KENNZEICHNUNGEN

1. (D) Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Gebäude sind in der vorläufigen Denkmalliste als Baudenkmäler aufgenommen.

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 02.05.1980 bis 04.06.1980 in Feldkirchen öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen, den 07.11.1980

(Siegel: Gemeinde Feldkirchen-Westerham · Bayern)

(1. Bürgermeister) (Röhrmoser)

2. Der Gemeinderat Feldkirchen hat mit Beschluß vom 18.6.80 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Feldkirchen, den 07.11.1980

(Siegel: Gemeinde Feldkirchen-Westerham · Bayern)

(Röhrmoser) 1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 4.2.1981 Nr. III/2-1-610-113 (75-3/4) gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Verordnung vom 4.7.78 (S.432) genehmigt.

Rosenheim, den 3. APR. 1981

(Siegel: Landratsamt Rosenheim · Bayern)

I.A. Maier

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 10.02.1981 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 18.02.1981 eingesehen werden.

Feldkirchen, den 26.03.1981

(Siegel: Gemeinde Feldkirchen-Westerham · Bayern)

(Röhrmoser) 1. Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN/WESTERHAM

Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 40 M3

- Feldkirchen Ortskern I -

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flur-Nummern:

222/2, 222/37, 231/13, 231/14, 143, 147/2, 147/5, 147/6, 147/7, 19, 20, 16, 17, 228, 229, 15, 231/4, 1, 4, 5, 7, 7/2, 8, 10, 10/4, 10/5, 11, 11/3, 11/6, 12, 49/3, 49/5, 47, 48, 46, 58/1, 62/1, 63, 65/3, 65/4, 31, 9/2, 9, 6, 43, 42/2, 40/3, 60, 61, 67/2, 41, 39, 30/2, 30, 32, 33, 34, 77, 35, 36, 36/2, 37, 24, 25, 24/7, 27,

und Teilflächen von Flur-Nummer: 65, 65/1, 147, 147/1, 90, 28

Die Gemeinde Feldkirchen/Westerham erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Art. 107, 6, 8a, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

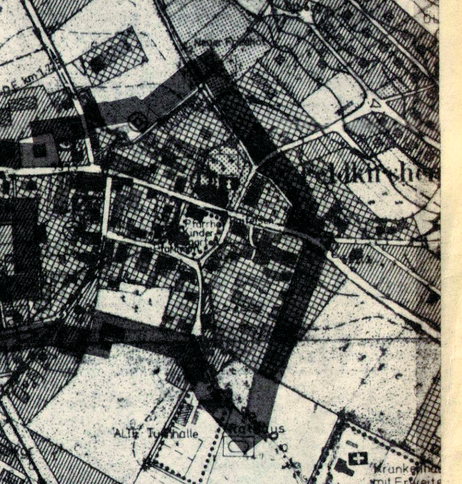
Fertigungsdaten:

	Vorentwurf gefertigt	05.05.1979
	Entwurf gefertigt	17.04.1980
	ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	SEPT. 1980

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 801 - Planzentrale -

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

gen M 1:5000



4. AUSFERTIGUNG

PLANVERFASSER

Christian Bäumler, Reg.Baumeister
Horst Freund, Dipl.-Ing.
Dorica Schwarz-Zagar, Dipl.-Ing.
Hermann Wenzel, Dipl.-Ing.

Architekten und Stadtplaner im Plankreis

Leopoldstraße 85
8000 München 40
Tel. 089/394646