

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II"

Erweiterung des Geltungsbereiches und Eintragung von Baurechten auf der Fl.Nr. 1890/15 der Gemarkung Vagen.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der § 9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 und 24 GO und Art. 91 BayBO die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" als

Satzung

A Festsetzungen durch Text und Planzeichen

A.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Geltungsbereich der 8. Änderung
- WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- zuzulässig sind Anlagen für kulturelle Zwecke (hier: Halle für Dreschfliegerverein)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GR Max. überbaubare Grundfläche
- WH max. zulässige Wandhöhe
- II Anzahl der Vollgeschosse
- ↑ Messpunkt für die Wandhöhe gemessen von natürlichem Gelände bis Außenkante Dachhaut
- ↔ Firsrichtung zwingend
- ↔ Satteldach mit einer Dachneigung von 23 bis 27 Grad

A.2 Verkehrsflächen

- ☐ öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzung

A.3 Höhenlage der Gebäude im Bereich des WA

Die OK FFB beträgt 532,20 m üNN (hundertjähriges Hochwasser-Ereignis). Die Höhenlage wird vor Ort auf der Baustelle abgenommen.

Die Keller sind aufgrund der Hochwassergefahr als sog. weiße Wanne auszubilden. Im Kellergeschoss sind druckdichte Fenster einzubauen und wasserdichte Lichtschächte zu verwenden.

Abgrabungen und Ausschüttungen sind nur im Rahmen für die Einhaltung des hundertjährigen Hochwasser-Ereignisses zulässig. Die entsprechenden Gelände-Veränderungen sind im Bauantrag (Geländeschnitt) darzustellen und auf das notwendigste zu beschränken.

A.4 Grünordnung und Ausgleichsflächen-Regelung

a) Private Grünflächen

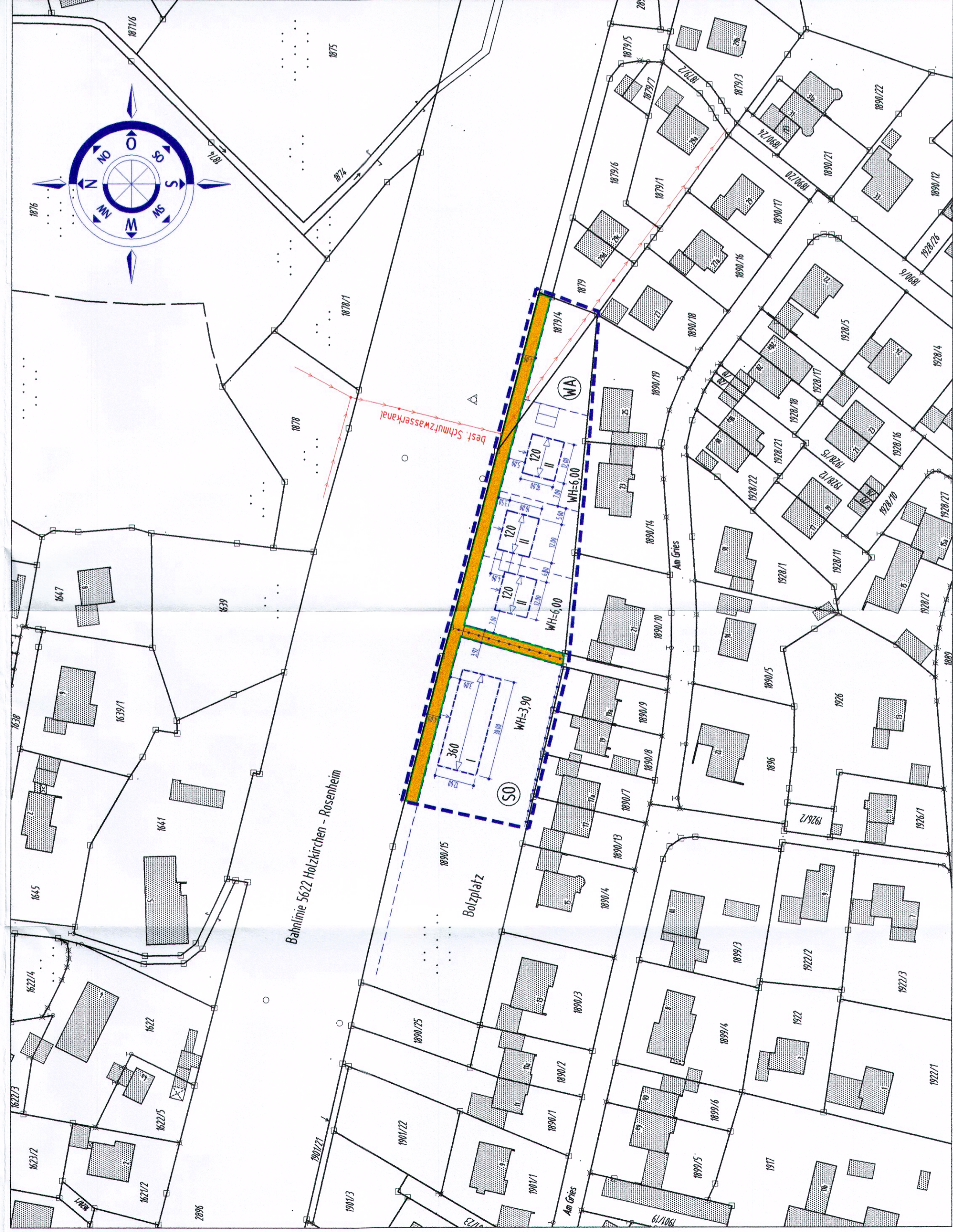
Je 200 m² Freifläche ist ein großkroniger Laubbaum bzw. Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu belassen.

Bei Gebäuden mit mehr als 300 m² Grundfläche ist ein Drittel der Fassade dauerhaft zu begrünen.

Böschungen dürfen nur mittels Natursteinrockenmauern abgestützt werden. Im Hinblick auf die Größe der Grundstücke sind die Ausgleichsmaßnahmen auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Als Ausgleich können hier Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen sowie Hecken und Gebüsche gepflanzt werden. (Hier sind je Grundstück mindestens 3 Einzelbäume sowie 5 heimische Sträucher oder Büsche gepflanzt werden).

Der Nachweis über den erforderlichen Ausgleich ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes darzustellen und nachzuweisen.



A.5 Lärmschutz für Wohngebäude

Das Gutachten der UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH ist Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Verbauten muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen.

Vor dem Hintergrund verbleibender Orientierungswert-Überschreitungen sind Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Ruheräume) im Obergeschoss möglichst von der Bahnlinie abgewandt von der Nordseite weg zu orientieren.

Alternativ können für Schlaf-, Kinder- und Ruheräume besondere Lüftungsvorkehrungen z.B. in den Fensterblock integrierte Schalldämmklappen eingebaut werden.

A.6 Gestalterische Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet

4.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

4.2 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur zum Zwecke der Angleichung an die Geländeoberkante bestehender Nachbarbebauung zulässig.

4.3 Baugestaltung und Materialien

- a geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Dachziegeln einzudecken
- b Dachgauben, sowie negative Dachgauben (Dachrischritte) sind unzulässig
- c Dachaufbauten sind nur in Form von echten Zwerggiebeln zulässig (Trafre Hauptdach wird durch Fassadenwand unterbrochen)
- max. Ansichtshöhe Zwerggiebel = 1/3 der Gebäudelänge
- d Kaminköpfe aus Sichtmauerwerk sind zulässig
- e Strom- und Telefonleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen
- f das Aufstellen von Mobilfunkmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unzulässig
- g Fassaden sind als geputzte Flächen und/oder mit Holzschalung auszuführen unruhige Putzstrukturen sind unzulässig
- h Ortsbildfremde Fassadenmalereien sind unzulässig
- i bei farbiger Fassadengestaltung sind nur dezente, naturnahe Farböne zu wählen
- j freistehende Mülltonnen und Mülltonnenbehälter sind unzulässig
- k freistehende oder aus der Fassade hervorstehende Kamine sind unzulässig

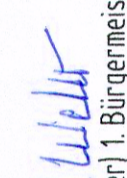
Verfahrensvermerke:

1) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 6.11.2001 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 27.7.04

 (Weber) 1, Bürgermeister

2) Der Bauausschuß hat am 20.6.04, gemäß § 10 BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" als Sitzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 27.7.04

 (Weber) 1, Bürgermeister

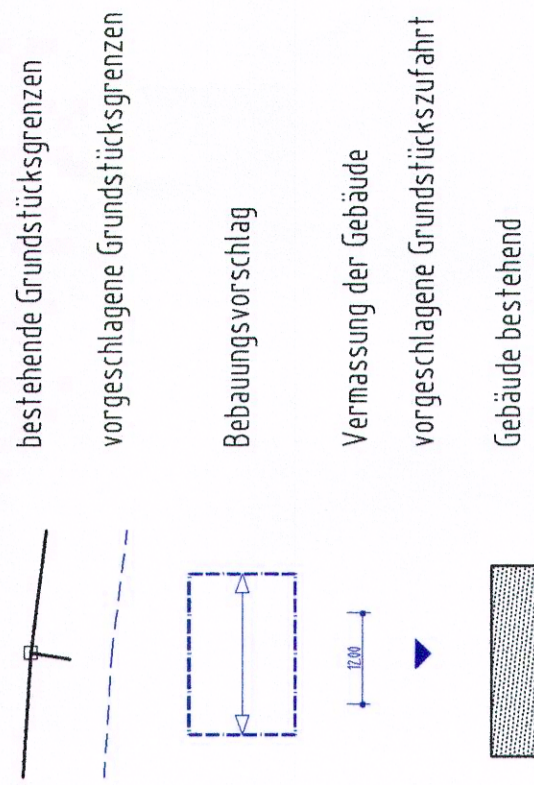
3) Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB konnte das Genehmigungsverfahren entfallen, da diese Bebauungsplan-Änderung aus dem rechtspolitischen Flächenutzungsplan entwickelt wurde. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd II" wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindeplan öffentlich durch Aushang, angeschlossen am 27.7.04, abgenommen am 30.8.04, bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft

Feldkirchen-Westerham, den 27.7.04

 (Weber) 1, Bürgermeister

B Hinweise

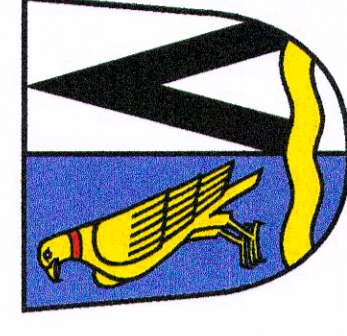


Folgende Baustoffe sind als Fassadenverkleidung unzulässig: Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Blechverkleidung, rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidung, Kunststoff-, Metall-, oder Glasfassaden, Mosaik, und Keramikverkleidung, Waschbeton und künstlich strukturierte Betonoberflächen

Bezüglich der einzuhaltenden Abstände zum Bahnkörper siehe Schreiben der Deutsche Bahn AG - Anlage zur Begründung

Wer Bodenanker auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Für den Bebauungsplan ist die Bauutzungsverordnung (Bau NVO) Stand 1993 anzuwenden



GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
 LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 41 "Feldolling Süd II"
 nach DRK-Daten des VermA-Amtes vom 12.04.2001

aufgestellt durch
Ingenieurbüro NEUHAUSER
 Hauptstraße 23 (Vagen)
 83620 Feldkirchen-Westerham
 Tel: 08062/79100, FAX: 79101

Maßstab = 1:1000

01.02.2002
 ergänzt am 28.08.2004