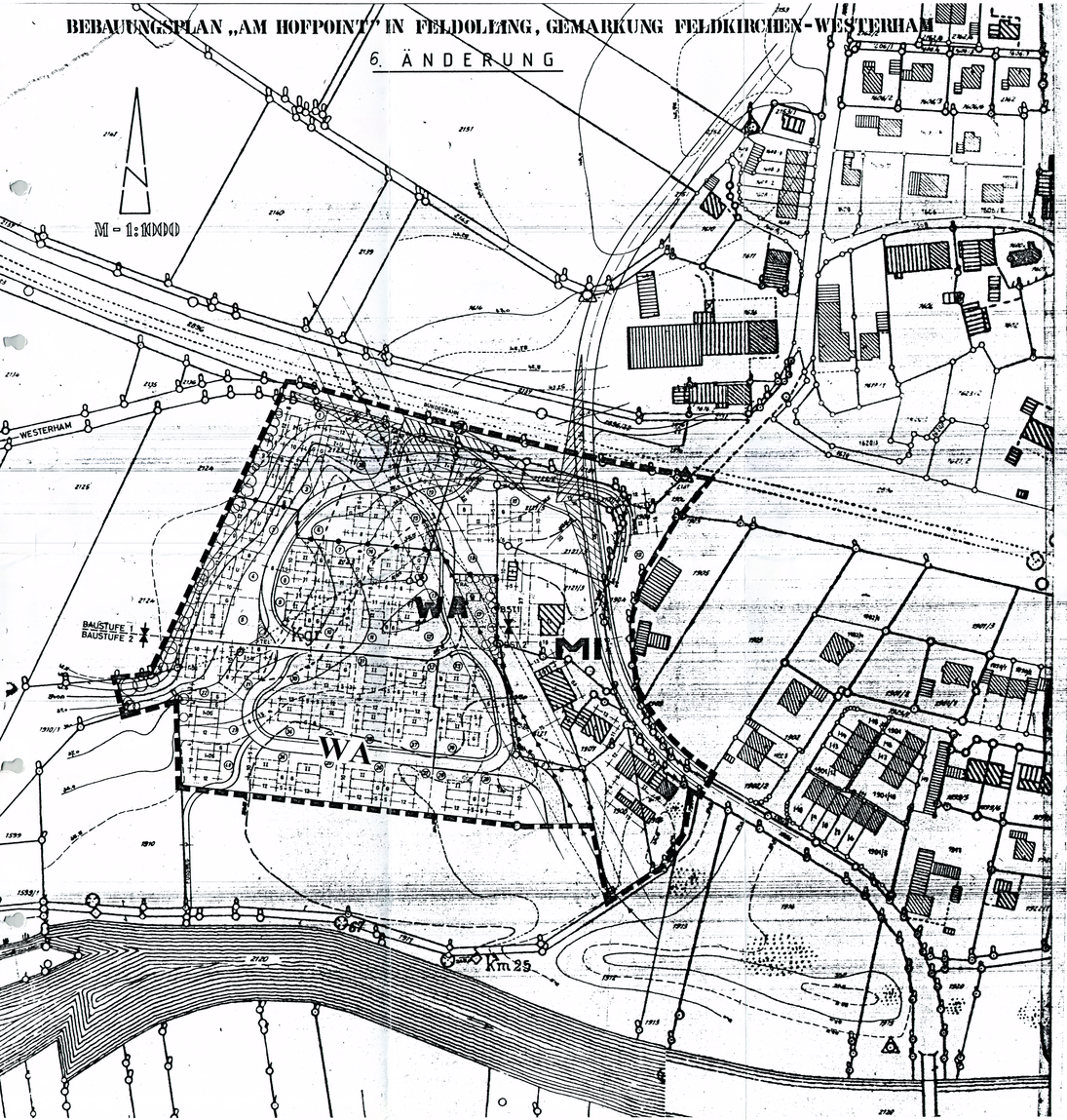
BEBAUUNGSPLAN „AM HOFPOINT" IN FELDOLLING, GEMARKUNG FELDKIRCHEN-WESTERHAM

6. ÄNDERUNG



Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund § 2 Abs. 2, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. November 2001 (BGBl. I S. 2851), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2001 (GVBl. S. 792), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2001 (GVBl. S. 852) für das

Gebiet "Am Hofpoint" in Feldolling,

Flurnummern 1906, 1907, 1908, 2121, 2121/3, 2121/4, 2121/5, 2122/2

Teilflächen aus Flurnummern 1903, 1904, 1909, 2123, 2131

diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.	▬▬▬		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.1			ENTFÄLLT
2.2	WA		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2.3	MI		Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2.4			Öffentliche Grünfläche
3.1	II		Maximal zulässige Geschoßzahl z. B.
3.2			Maximal zulässige GeschoßFläche als Grundschablone, nach den angegebenen Gebäudemaßen in Verbindung mit der Geschoßzahl. z. B.
		20.00	
3.3			Die Haustypenfestsetzung entfällt; der Bebauungsplan erhält die Festsetzung, die festgelegt wird, auf welcher Höhe sich die Höhe der Kohdecke des Erdgeschosses bzw. Untergeschosses der zukünftigen Häuser befinden soll. Eine Liste hierüber wird vom Ingenieurbüro Weissner/ Blassig aufgrund der Straßenhöhen angefertigt.
3.4	I + DG		Erdgeschoss + Dachgeschoss. Kniestockhöhe max. 1,65m (für die Parzellen 22, 23 und 40)
4.1			Baulinie
4.2			Baugrenze
4.3			Einfriedungslinie
4.4			Firstrichtung zwingend, Satteldach. Die Dachneigung wird auf 18 - 23° festgesetzt.
5.1	G		Garage mit Satteldach 18-23°
5.2	ST		Fläche für Stellplätze
5.3			Kinderspielplatz nach DIN 18034. Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 (LUKSI Nr. 7/8) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu berücksichtigen.
6.1			Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
6.2	R		Kurvenradius in Metern.
6.3			Straßenbegrenzungslinie
7.1			Maßzahl in Metern
7.2			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Baustufen.
7.3			Abgrenzung von Baustufen
7.4			Hochspannungsleitung
8.			Je 300 qm Grundstücksfläche ist an beliebiger Stelle ein einheimischer Baum zu pflanzen. An den angegebenen Stellen ist die Lage der Bäume jedoch zwingend vorgegeben. Auf den Abstand der Bäume und Sträucher zum Lichtraumprofil der Bundesbahn muß geachtet werden.
9.	②		Parzellennummer z. B. Parzelle 2

B. Festsetzung durch Text:

1.) Die Bebauung entspricht einer offenen Bauweise (§ 22 BauNVO). Doppelhäuser je Einzelparzelle sind unzulässig mit Ausnahme auf der Parzelle Nr. 39

2.) Werbeanlagen aller Art sind unzulässig. Ausgenommen sind Hinweise auf Räume für Berufsausübung freiberuflich Tätiger nach § 13 BauNVO.

3.) Außerhalb der Überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig; ausgenommen davon sind Teppichstangen, Wäscheaufhängevorrichtungen sowie offene oder geschlossene, im Erdreich befindliche Schwimmbecken. Diese dürfen 1/4 der von Haupt- und Nebengebäude nicht bebauten Humusaufschüttung, die Höhe von maximal 0,40 m über vorhandenem Gelände und eine Größe von 60 qm Beckenfläche nicht überschreiten.

4.) Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern sind auf den dafür festgesetzten Flächen und auch sonstlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein Straßenabstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Im übrigen sind pro Wohneinheit eine Garage und ein Stellplatz zu errichten.

5.) Die Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen von der Oberkante der Kellerrohdecke bis zum Schnitt der Wand mit der Unterkante der Dachsparren darf das Maß von max. 6,00 m bei zwei Geschossen nicht überschreiten.

6.) Die Garagen und sonstige, nach Ziff. 4 zulässige, bauliche Anlagen müssen bei erdgeschossiger Bebauung in die Dachkonstruktion des Wohnhauses einbezogen werden und dürfen eine Traufhöhe - an der Grenze gemessen von natürlichen Gelände bis zur Oberseite Dachhaut - von 2,75 m und eine Nutzfläche von 50 qm nicht überschreiten. Soweit die Garagen an der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze errichtet werden, wird einseitige Grenzbebauung festgesetzt. In diesen Fällen müssen die Wohnhäuser mit Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung errichtet werden. Soweit für Garagen eine eigene Firstrichtung festgesetzt ist und Garagen nicht in die Dachkonstruktion des Wohnhauses einbezogen werden kann, sind diese mit Satteldach mit Neigung des Hauptgebäudes zu errichten. Bei festgesetzter Grenzbebauung dieser Garagen sind diese in gleichen Profil anzubauen.

7.) Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe, gemessen an angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

7a. Die Zäune entlang der separaten Fusswege, zwischen den Parzellen Nr. 18 und 19 sowie zwischen den Parzellen Nr. 24 und 40/23 , sind um 50 cm hinter die angrenzenden Grundstücksgrenzen zurückzuversetzen

8.) Im Geltungsbereich sind folgende Gestaltungsfestsetzungen festgesetzt:

a) Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
Bei schwierigen topographischen Verhältnissen wird die natürliche Geländeoberfläche im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

b) Hauptgebäude mit Ausnahme der Fläche für Gemeindedarf sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden, wobei die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von der Oberkante der Kellerrohdecke senkrecht bis zum Schnitt der Unterkante der Sparren mit der Wand nicht mehr als das 0,6-fache der Hausbreite an der Giebelseite sein darf.

c) An- und Nebenbauten sind in Form, Farbe und Material wie das Hauptgebäude auszuführen. Dies besieht sich auch auf freistehende Nebengebäude.

d) Die Zufahrtsbreite darf pro Grundstück maximal 5,00 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mindestens 50 cm Breite anzuordnen.

e) Kniestöcke sind mit Ausnahme der Gebäude mit versetztem Geschossen mit einer größeren Höhe als 20 cm nicht zulässig. Ausnahmsweise können Kniestöcke bei der Verwendung von sichtbarem Putzfettem bis 40 cm zugelassen werden.

f) Das Vordach muß an der Giebelseite mindestens eine Auskragung von 1,20 m aufweisen, an der Traufseite eine Auskragung von mindestens 0,20 m, gemessen senkrecht zur aufgehenden Wand. Das Vordach muß den Balkon um mindestens 30 cm überragen.

g) Die geneigten Dächer sind mit Flachdachpfannendeckungen mit dem Erscheinungsbild von ziegelroten Tonziegeln zu versehen. Farbmuster liegen in der Gemeindeverwaltung auf.

h) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachein bauten (negative Dachgauben) sind mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf unzulässig.

i) Dachflächenfenster dürfen 1 qm Fläche pro Dachseite nicht überschreiten.

j) Sichtbare Blech- und Metallteile sind in Kupfer auszuführen oder kupferfarbig zu streichen.

k) Schneefänge sind aus imprägnierten Rundholzstangen auszuführen.

l) Antennen sind mit einer einzigen Sammelanlage für das gesamte Gebiet zu installieren. Amateurfunkantennen sind genehmigungspflichtig.

m) Strom- und Telefonzuleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen.

n) Für Außenwände sind geputzte, gestrichene Mauerflächen und holzverschalte Flächen in mittelbraunen Farbtönen vorzusehen.
Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von gespitztem Beton oder Naturstein möglich.
Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
Fassadenverkleidungen dürfen nur in Hols ausgeführt werden.
Rolläden dürfen nur in Hols oder ähnlich wirkendem Material in mittelbrauner Farbgebung ausgeführt werden. Fensterläden sind vorzusehen.
Führungsschienen sind verdeckt oder gestrichen anzubringen.
Sockel an den Gebäuden sind putsbündig und in gleicher Struktur und Farbe wie das Gesamtgebäude auszuführen. Glasbausteine oder ähnlich wirkende Materialien sind unzulässig.

o) Garagentore und Balkonbrüstungen dürfen nur in Hols oder ähnlich wirkenden Materialien in mittelbrauner Ausführung verwendet werden.

p) Abgrabungen zur Belichtung der Untergeschosse dürfen ein Drittel der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten und müssen so ausgeführt sein, daß sie von außen nicht störend in Erscheinung treten. Ausnahmen können mit Auflagen zur Begrünung verbunden werden.
Art. 10, Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

q) Fensterlose Hausseiten sind unzulässig. Art. 31, Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

r) Putzflächen sind weiß zu streichen.
Holzflächen sind mittelbraun einzulassen.
Alle Seiten des Gebäudes sind in der gleichen Farbe zu streichen.

s) Kaminköpfe müssen weiß gestrichen oder aus Sichtbeton hergestellt sein. Ausnahmsweise kann eine Kupferverkleidung zugelassen werden.

t) Außentüren, Fenster und Fensterläden sind nur aus Hols zugelassen. Die Farbgebung hat sich entsprechend den anderen Holzteilen anzupassen. Fensterbretter und ähnliche Bauteile sind entweder in Kupfer ausszuführen oder in einer entsprechenden Farbe zu streichen.

u) Kamine oder ähnlich wirkende Bauteile dürfen nicht getrennt stehen oder von der Hausfassade hervortreten.

v) Folgende Baustoffe sind beim Baukörper nicht zugelassen:

Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidungen, rohes Riegelmauerwerk bzw. -verkleidungen, Steinverkleidungen, Asbestzementverkleidungen, Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, rohes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer) sowie alle der voralpenländischen Bauweise nicht verwandten Materialien.

w) Grundstückseinfriedungen sind nur als Holzlattenzaun, max. 80 cm hoch, oder aus ungeschnittenen, dunkelbraun gestrichenen Holzbrettern zugelassen.
Sockeleinfassungen dürfen max. 10 cm das natürliche Gelände überragen und dürfen nur aus glattem Sichtbeton hergestellt sein.
Torpfeiler dürfen in gespitztem Sichtbeton oder verputzten, weiß gestrichenem Mauerwerk ausgebildet werden.
Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen und zu überlatten.
Grundstücksseiten, die nicht an die öffentliche Straße angrenzen, können auch mit Holzpfählen, Maschendraht oder glatten Spanndrähten ausgeführt werden.
Heckenpflanzen entlang der Grundstückgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig oder als Sichtschutz mit gut gemischten, verzetzt gepflanztem Strauchwerk.

x) Das Einfahrtsbauwerk ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; Müllionnenhäuschen sind in diese Einfahrtsbauwerke zu integrieren, od freistehend in Hols anzufertigen und ausreichend zu bepflanzen.

y) Bei Randgrundstücken darf der Übergang in die freie Landschaft durch gleichartige Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze nicht gestört werden.
Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist besonders darauf zu achten, daß bei der Heckenbepflanzung nur einheimische Laubpflanzen verwendet werden.

z) Vorplätze vor Garagen sowie Zuwege zum Haus müssen so ausgebildet sein, daß eine klare Gliederung durch Pflastersellen oder ähnliche Materialien erreicht wird. Reine Asphaltflächen sind unzulässig.

9.) Bisherige Bebauungsplanfestsetzungen werden aufgehoben.

10.) Die Löschwasserversorgung ist mittels Hydranten zu sichern. Die Hydranten werden so angeordnet, daß höchstens 120 m von jedem Gebäude entfernt ein Hydrant vorhanden ist. Mindestens zwei Hydranten müssen benutzbar sein. Die Löschwassermenge muß für zwei Stunden gesichert sein.

Verfahrensvermerke:

1) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.11.2003 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint" in regulären Verfahren beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 28.11.2003

(Weber)
1. Bürgermeister

2) Der Gemeinderat hat am 20.4.04 gemäß § 10 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint" als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, 23.4.2004

(Weber)
1. Bürgermeister

3) Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB konnte das Genehmigungsverfahren entfallen, da diese Bebauungsplan-Änderung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint" wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindetafeln ortsüblich durch Aushang, angeschlagen am 30.4.04, abgenommen am 12.6.04, bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft

Feldkirchen-Westerham, 23.4.2004

(Weber)
1. Bürgermeister

C. Hinweise

▨	Hauptgebäude, bestehend
▨	Nebengebäude, bestehend
200	Flurnummer z. B.
– – – –	Teilungsabsichten
–×–×–	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
567	Höhenlinie

Das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB, Art. 71 (Nachbarrecht) und § 50 BImSchG. sind zu beachten.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

6. Änderung Bebauungsplan „Hofpoint"
Umstufung eines Teilbereiches von WR in WA