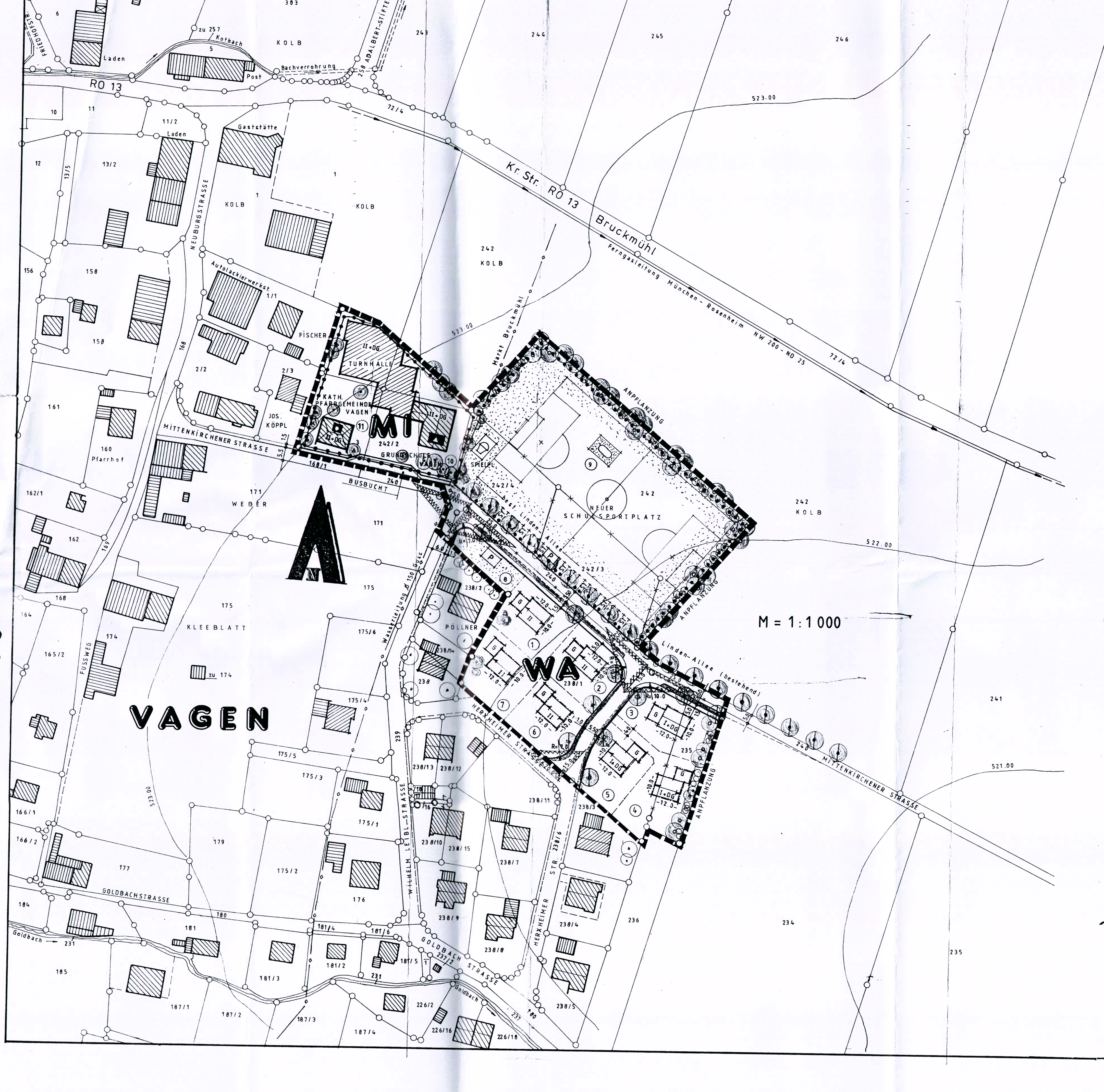

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG), Art. 91 der Bayer.Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für das Gebiet

" M i t t e n k i r c h n e r   S t r a s s e "

in Vagen, Gemarkung Vagen den Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flur-Nummern:

Fl.Nr. 1, 3, 235, 238/1, 239, 24o, 242, 242/2, 242/3, 242/4,
wobei aus den Fl.Nr. 1, 239, 24o, u. 242 nur Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind.

B) Festsetzungen durch Planzeichen

Die Numerierung erfolgt gem. § 9 Abs.1 BBauG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

II — zulässig sind Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Die Fußpfette (max.20 cm) muß auf der Geschoßdecke aufliegen.

z.B. — I+DG

I + DG — zulässig sind Wohngebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von max. 1,65 m einschließlich der Fußpfette.

1.2. MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

II + DG — Falls im Plan nicht anders bestimmt, ist der Bestand der gegenwärtigen Bebauung ausschlaggebend für Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Unter dieser Maßgabe wird die Art der baulichen Nutzung als Geschoßflächenzahl mit o,6 als zulässig festgesetzt, soweit die überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse sowie die festgelegten Gebäudehöhen dies zulassen. Für evtl. nach Abbruch zu füllenden Baulücken gilt eine Anpassung an die Nachbarbebauung, sofern es denkmalpflegerischen Belangen nicht widerspricht. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 Baunutzungsverordnung sind im Rahmen des § 23 Abs.5 Baunutzungsverordnung auf der nicht überbauten Grundstücksfläche allgemein zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche u. Bauweise

2.1. — Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 BauNVO)

2.2. — Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden durch Baugrenzen mit dem Maß von 1o,oo x 12,oo m festgesetzt.
Soweit entlang bestehender Gebäudefronten Baugrenzen festgesetzt sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten der Gebäude festgelegt.

2.3. — Stellung baulicher Anlagen;
Firstrichtung - zwingend

2.4. SD — Satteldach; Dachneigung 18 - 23°

2.5. — Die Haustypenfestsetzung entfällt; der Bebauungsplan erhält die Festsetzung, in der festgelegt wird, auf welcher Höhe sich die OK-Rohdecke des Kellergeschosses der künftigen Gebäude befinden soll. Eine Liste hierüber wird von der Gemeinde nach der Strassenplanung angefertigt.

3. Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird auf 600 m² festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1. — Flächen für öffentliche Stellplätze

4.2. — Garagen mit Satteldach 18 - 23°
Die Flächen für Garagen sind im Plan festgesetzt. Auf den Flächen, die nicht Bestand im Sinn der § 9 Abs. 1 Nr.1 Bundesbaugesetz sind, sind Garagen nicht zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1. — Schulsportplatz

5.2. — Kinderspielplatz

6. - 1o. — Entfällt

11. Verkehrsflächen (Strassen und Gehwege)

11.1. — Strassenbegrenzungslinie

11.2. — Strassenverkehrsfläche mit Gehweg u. Grünstreifen

11.3. — Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.

11.4. — Kurvenradius in Metern

12. - 14. — Entfällt

15. Freiflächen und Grünordnung

15.1. — Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen (Obstbäume und heimische Laubgehölze). Auf Abstand der Bäume und Sträucher zur Nachbargrenze muß geachtet werden. Art.71 AGBGB ist zu beachten, wonach Bäume die über 2 m Höhe erreichen, 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen sind.

15.2. — Alleebaumpflanzung und einzelne stehende Bäume aus heimischen Laubgehölzen. (Linden oder Ahorn)

15.3. — Anpflanzung mit heimischen Büschen und kleinwüchsigen Bäumen

15.4. — Verkehrsgrün als Schotterrasen, bzw. Landschaftsrasen

15.5 — Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grund Art. 12 Abs. 2 BayNatSchG in Verbindung mit Art. 5 BayBO, ergänzt durch die DIN 18920 "Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen" und den Richtlinien zum "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu sichern.

15.6 — Planzgebot für Baugrundstücke
Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 m² ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

15.7 — Garagenwände, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind - sofern funktional möglich - mit Rankgewächsen zu versehen.

15.8 — Planzgebot für Einzelbäume

15.8.1 — Straßenverkehrsgrün

a) Herxheimer Straße und Mittenkirchener Straße Südseite -
Bepflanzung mit Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'
Hochst., 3-4 xv, StU 25/30 cm

b) Sonstiges Straßenverkehrsgrün in den nicht besonders aufgeführten Bereichen

a. Bäume

- Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
- Corylus colurna	- Baumhasel
- Quercus robur	- Stieleiche (nur als Einzelbaum)
- Sorbus aucuparia	- Eberesche
- Tilia cordata	- Winterlinde

15.9 — Private Grünflächen
Bäume in privaten Grünflächen sollen einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm, bzw. eine Größe von mindestens 300-350 cm aufweisen. Ausgenommen sind Obstbäume.

Bäume

-Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
-Acer campestre	- Feldahorn
-Acer platanoides	- Spitzahorn
-Carpinus betulus	- Hainbuche
-Heimische Kiefern	
-Quercus robur	- Stieleiche
-Sorbus aucuparia	- Eberesche
-Prunus padus	- Traubenkirsche
-sämtliche heimische Obstbäume	

15.10 — Einfriedung mittels Hecken
Geschnittene Hecken sind zugelassen. Der Vorzug sollte jedoch frei wachsenden Blüten- und Decksträuchern gegeben werden. Thujenhecken sind unzulässig.

Geschnittene Hecken - Artenauswahl

- Acer Campestre	- Feldahorn
- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare	- Liguster

Freiwachsende Blüten- und Decksträucher - Hecken

- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Cornus sanguinea	- Hartriegel
- Corylus avellana	- Hasel
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
- Ribes alpinum	- Alpenjounisbeere
- Spiraea vanhouttei	- Prachtspiere
- Rosa canina	- Hundsrose
- Rosa rugosa	- Apfelrose

Es sind möglichst 2 x verpflanzte Sträucher der Größe 80-150 cm zu verwenden.

15.11 — Baumscheiben in hofartigen Ausweitungen belagseben aus Granit-Großpflaster mit durchlässigen Fugen. Größe der Pflasterscheibe Ø 5,00 m.

15.12 — Alle Bäume in Baumscheiben mit Bewässerungs- und Düngemöglichkeit durch eingebaute Dränleitungen, die mit der Baumpflanzung einzubringen sind.

15.13 — Einfriedungen
Siehe C. Bauliche Anlagen - Festsetzungen durch Text Punkt 11. w)

15.13.1 — An den Nachbargrenzen sind Maschendrahtzäune max. 1,00 m hoch mit Stahlrohrstützen gestattet, Ausführung nur feuerverzinkt, farbige Anstriche sind nicht möglich; oder waagrechter 2-Bretterzaun 0,70 m hoch, mit Rundholzpfosten.

C) Bauliche Gestaltung - Festsetzungen durch Text

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

2. Bei den Parzellen 5, 6 und 7 im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4, Abs.4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Die im Zuge der Strassenerschließung geschaffene Geländeoberfläche ist als die natürliche Geländeoberfläche im Sinne der Bayer.Bauordnung anzusehen.

4. Die Oberkannte der Kellerrohdecke darf das Maß von max. 4o cm über der fertigen Erschlissungsstrasse nicht überschreiten.

5. Die Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen von der Oberkannte der Kellerrohdecke bis zum Schnitt der Wand mit der Unterkannte der Dachsparren darf das Maß von max. 6.oo m bei zwei Geschossen nicht überschreiten.

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

7. Die Garagen und sonstige, nach Ziff. 6 zulässige, bauliche Anlagen müssen bei erdgeschossiger Bauweise oder bei I + DG in die Dachkonstruktion des Wohnhauses einbezogen werden und dürfen eine Traufhöhe - an der Grundstücksgrenze gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberseite Dachhaut - von 2,75 m und eine Nutzfläche von 5o,oo m² nicht überschreiten. Soweit die Garagen an der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze errichtet werden, wird einseitige Grenzbebauung festgesetzt. In diesen Fällen müssen die Wohngebäude mit den Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayer.Bauordnung errichtet werden. Soweit für Garagen eine eigene Firstrichtung festgesetzt ist und die Garage nicht in die Dachkonstruktion des Wohnhauses einbezogen werden kann, sind diese mit Satteldach mit Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.

8. nur WA — 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 o,4o m über vorhandenem Gelände und eine Größe von 6o,oo m² Beckenfläche nicht überschreiten.

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

1o. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Abgrabungen über 1,oo m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelne stehende Bäume mit einem Astansatz von mind.2,5o m Höhe.

11. **Im Geltungsbereich sind folgende Gestaltungsfetsetzungen Maßgebend:**

a) Zusetzliche Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht mehr als o,8o m betragen.

b) Die Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden, wobei die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von der Oberkannte der Kellerrohdecke senkrecht bis zum Schnitt der Unterkante der Sparren mit der Wand nicht höher als das o,6 - fache der Hausbreite an der Giebelseite sein darf, jedoch nicht höher als 6.oo m (sh. Ziff.5).

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

d) Die Zufahrtsbreite darf pro Grundstück max. 5,oo m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. o,5o m Breite anzuordnen.

e) Kniestöcke sind mit einer größeren Höhe als 2o cm nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Kniestöcke bei der Verwendung von sichtbaren Fußpfetten bis 4o cm Höhe zugelassen werden.
Bei der Bebauung mit I + DG schließt die Kniestockhöhe von 1,65 m die Fußpfette ein.

f) Das Vordach muß an der Giebelseite mind. eine Auskragung von 1,2o m aufweisen, an der Traufseite eine Auskragung von mind. 1,2o m, gemessen senkrecht zur aufgehenden Wand. Das Vordach muß den Balkon um mind. 3o cm überragen.

g) Die geneigten Dächer sind mit Flachdachpfannendeckung mit dem Erscheinungsbild von braunengobierten oder ziegelroten Tonziegel zu versehen. Farbmuster liegen in der Gemeindeverwaltung auf.

h) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.

i) Dachflächenfenster dürfen 1,oo m² Fläche pro Dachseite nicht überschreiten.

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

k) Schneefänge sind aus imprägnierten Rundhölzern auszuführen.

l) Soweit das Baugebiet noch nicht an das Kabelfernsehen angeschlossen werden kann, ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen. Einzelantennen sind nicht zulässig. Amateurfunkantennen sind genehmigungs - pflichtig.

m) Strom und Telefonleitungen sind grund - sätzlich 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 Holz ausgeführt werden. Rolläden dürfen nur in Holz oder ähnlich wirkendem Material in mittelbrauner Farbgebung ausgeführt werden. Fensterläden sind vorzuziehen. Führungsschienen sind verdeckt oder ge - strichen anzubringen.
Seckel an den Gebäuden sind putzbündig und in gleicher Struktur und Farbe wie das Gesamtgebäude auszuführen.
Glasbausteine oder ähnlich wirkende Materialien sind unzulässig.

o) Garagentore und Balkonbrüstungen dürfen nur in Holz 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 Bepflanzung verbunden werden. Art.1o Abs.1 BayBO bleibt unberührt.

q) Fensterlose Hausseiten sind unzulässig. Art.29 Abs.1 BayBO bleibt unberührt.

r) Putzflächen sind weiß zu streichen. Holzflächen sind mittelbraun einzulassen. Alle Seiten des Gebäudes sind in glei - cher Farbe zu streichen.

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

t) Außentüren, Fenster und Fenstertüren sind nur aus Holz zugelassen. Die Farbgebung hat sich entsprechend den anderen Holzteilen anzupassen. Fensterbretter und ähnliche Bauteile sind entweder in Kupfer auszuführen 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 am Baukörper nicht zugelassen:
Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw. - Verkleidungen, Steinverkleidungen, Asbestzementverkleidungen, Kunst - stoff-Metall oder Glasfassaden, Mosaik oder Keramikverkleidungen, rohes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, ungestrichenes Material (abgesehen von Kupfer) sowie alle, der voralpenländischen Bauweise nicht verwandten Materialien.

w) Grundstückseinfriedungen sind nur als Holzlattenzaun, max.8o cm hoch, oder aus ungesäumten, dunkelbraun gestrichenen Holzbrettern zugelassen. Sockeleinfassungen dürfen max. 1o cm das natürliche Gelände überragen und dürfen nur aus glattem Sichtbeton hergestellt sein.
Torpfeiler dürfen in gespitztem Sichtbeton oder verputztem, weiß gestrichenen 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 Grundstücks - grenzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5o m zulässig oder als Sichtschutz mit gut gemischtem, versetzt gepflanztem strauchartigem Gehölz.

x) Das Einfahtsbauwerk ist nur bis zu einer Höhe von 1,2o m zulässig;
Mülltonnenhäuschen sind in diese Einfahrtsbauwerke zu integrieren oder freistehend in Holz 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 Laubgehölze verwendet werden.

12. Belüftungs- und Entlüftungsöffnungen von Öltanks sind mind. 2,5o m über Gelände anzu - ordnen. Erdtanks zur Öllagerung sind gegen Auftrieb zu sichern. Kellertanks sind in wasserdicht ausgebildeten Kellerräumen zu lagern.
Die Einstiegschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.

13. Bundesimmissionsschutzgesetz § 5o (schädliche Umwelteinflüsse sind zu vermeiden) ist zu beachten.

14. Wer einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gem. Art. 89 BayBO mit Geldbuse belegt werden.

D) H i n w e i s e

1. Bestehende Grundstücksgrenze
2. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. Bestehende Hauptgebäude
4. Bestehende Nebengebäude
5. Vorhandene Linden-Allee
6. 522.00 Höhenlinie
7. Vorhandene Wasserleitung - Bruckmühl
8. Gasleitung München - Rosenheim
9. Vorgeschlagene Grundstücksteilung
1o. (5) z.B. Parzellen Nr.

E) Flächengröße des Geltungsbereiches

a) Die Bruttowohnbaufläche beträgt rd. 1,29 ha
b) Sportplatz o,94 ha
gesamt: 2,23 ha

F) V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG auf die Dauer eines Monats
vom ..13.02.1985...... bis ..18.03.1985...... im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen-Westerham, den ..26.09.1985......
....
(Röhrmoser)
Bürgermeister

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..28.03.1985... den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den ..26.09.1985......
....
(Röhrmoser)
Bürgermeister

Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..29.5.85....Nr...IV/12-1-610-113 675-4111.. gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs.1 Satz 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 6.7.1982 (GVBL 1982, S. 450) genehmigt.

Rosenheim, den ..2. OKT. 1985......
Maier RA

RO

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..11.09.1985...ortsüblich durch Anschlag... an die Gemeindetafeln......... bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab ..12.09.1985... im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, eingesehen werden.

Feldkirchen-Westerham, den ..26.09.85........
....
(Röhrmoser)
Bürgermeister

3. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 45

MITTENKIRCHENER STRASSE

IN VAGEN

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LDKR. ROSENHEIM

FERTIGUNGSDATEN — VORENTWURF 01. 10. 1983 — ENTWURF 15. 01. 1985

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 801 - Planzentrale -

ENTWURFSVERFASSER

E. Temeschinko

PLANUNGSBÜRO EMIL TEMESCHINKO
BAUINGENIEUR · INDUSTRIEMEISTER FÜR INGENIEURBAU
SCHULSTRASSE 48 · 8152 FELDKIRCHEN-WESTERHAM 1
TELEFON 08063/441