A. FESTSETZUNGEN durch Text und Planzeichen
(Reihenfolge nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung:

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen Nr. 4, 5, 6 nach § 4 Abs. 3 BauNVO "Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung" werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

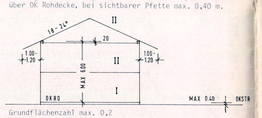
1.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Pergolen und Einfriedungen, sind unzulässig.

1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung:

1.4 II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Kniestock max. 0,20 m über OK Rohdecke, bei sichtb. Pfette max. 0,40m

2 Vollgeschosse zwingend, Kniestock max. 0,20 m über OK Rohdecke, bei sichtbarer Pfette max. 0,40 m.



1.5 GRZ — Grundflächenzahl max. 0,2

1.6 GFZ — Geschoßflächenzahl max. 0,4

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche:

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohnmodeist (ÄA) werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Einschränkung der Seitenlänge lt. Planeintrag darf nicht überschritten werden.
Soweit entlang bestehender Gebäudefronten Baugrenzen festgesetzt sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten der Gebäude festgelegt.

2.1 Baulinie gem. § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

2.2 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

Bauweise:

2.3 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt (gem. § 22 BauNVO).

Abstandsflächen:

2.4 Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt unter Bezug auf Art. 7 BayBO, Abs. 1 Ziff.1.

Stellung baulicher Anlagen:

2.5 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend nebenstehenden Planzeichen zwingend vorgeschrieben. Satteldach: Dachneigung 18 - 24°.

3.0 Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Geltungsbereich wird auf 600 m² bei Einzelhaus- und 400 m² bei Doppelhausbebauung festgesetzt.
Wird entspr. des Teilvorschlages auf dem nordöstlichen Grundstück des Geltungsbereiches ein Dreispänner errichtet, wird Befreiung von der Mindestgrundstücksgröße für die Mittelparzelle erteilt.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern sind auf den dafür festgesetzten Flächen und auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein Straßenabstand von mind. 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

4.2 Fläche für Garagen — GA

11.0 Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 Straßenverkehrsfläche
(soweit noch auszubauen, mit Maßangabe)

11.3 Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung über 1,00 m Höhe freizuhalten.

11.4 Öffentlicher Parkplatz

15.0 Freiflächen und Grünordnung

15.1 Öffentliche Grünfläche oder Straßenbankett, als Sicherrasen oder Trockenrasen.

15.2 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen. Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grund Art. 5 i.V. mit Art. 91 Abs. 2 Nr. 3 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.

Ler	20	- Lerche	STØ 20 cm
Bi	25 - 50	- Birke	STØ 25-50 cm
Pap	50	- Pappel	STØ 50 cm
E	25	- Esche	STØ 25 cm
Eah	40	- Eschenahorn	STØ 40 cm

15.3 Pflanzgebot für Baugrundstücke

Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit auf 20 m² ist mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
Die einheimischen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
Auf Abstand der Bäume und Sträucher zur Nachbargrenze muß geachtet werden. Art. 47 AGBGB ist zu beachten, wonach Bäume, die über 2 m Höhe erreichen, 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen sind. Pflanzungen bis zu einer Höhe von 2 m sind in einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.
Garagenwände, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind, sofern funktional möglich, mit Rankgewächsen zu versehen.

15.4 Pflanzgebot für Einzelbäume - Hochstamm

15.4.1 Straßenverkehrsgrün

Für sonstiges Straßenverkehrsgrün werden folgende Baumarten als Bepflanzung festgesetzt:

- Acer campestre	- Feldahorn
- Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
- Corylus columna	- Baumhasel
- Quercus robur	- Stieleiche
	- nur als Einzelbaum -
- Sorbus aucuparia	- Eberesche
- Tilia cordata	- Winterlinde

15.4.2 Geschlossene Baum- und Strauchpflanzung

15.5 Zu pflanzende Obstbäume und sonst. Laubbäume, Halbstamm oder Hochstamm auf Privatgrundstücken. Lage im Grundstück frei wählbar. Der im Plan dargestellte Pflanzort ist nur eine Empfehlung.
Je Hausgarten wird mindestens 1 Obstbaum gefordert.

15.6 Einfriedungen

Hecken
An den Grundstücksgrenzen im Anschluß zum öffentlichen Straßenraum und an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind geschnittene Hecken zulässig. Den Vorzug sollten jedoch geschlossene Strauch- oder Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Blüten- und Decksträuchern erhalten, die nicht geschnitten werden.

Zäune
sind nur als Holzlattenzaun, max. 80 cm hoch oder aus ungeschältem, naturbelassenem Holzbrettern zugelassen. Sockeleinfassungen dürfen max. 10 cm das natürliche Gelände überragen und dürfen nur aus glattem Sichtbeton hergestellt sein. Torpfeiler dürfen in gespitzten Sichtbeton oder verputztem, 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 Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig oder als Sichtschutz mit gut vermischten, versetzt gepflanzten strauchartigen Gehölz.

15.7 Private Verkehrsflächen

Für Garagenvorplätze, hofartige Plätze, Einfahrten sind folgende Beläge möglich:
Natursteinpflaster,
Rasenpflaster,
wassergebundene Decken und Kalksplitt
Schotterrasen.

Straßenraumbezogene Stellplätze im nichteingefriedeten Vorgartenbereich nach 15.6 für PKW sind durchgrünt auszuführen, in:
Rasengitter
Rasenpflaster
Schotterrasen

24.0 Schallschutz

Bei der Bebauung der Parzellen 1, 2, 4, 5 und 10 werden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:
Für die zum Parkplatz orientierten Wand- und Fensterflächen sind konstruktive Schallschutzmaßnahmen entspr. DIN 4109 und VDI 2719 erforderlich. Die Fenster müssen der Schallschutzklasse IV entsprechen, Schlaf- und Ruheräume sollten nach Möglichkeit auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Geltungsbereich

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

B. FESTSETZUNGEN

zur baulichen Gestaltung gem. Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG.

C. BAULICHE GESTALTUNG - Festsetzungen durch Text

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

2. Die im Zuge der Straßenerschließung geschaffene Geländeoberfläche ist als die natürliche Geländeoberfläche im Sinne der Bayer. Bauordnung anzusehen.

3. Die Oberkante der Kellerrohdecke darf das Maß von max. 40 cm über der fertigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

4. Die Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen von natürlichen Gelände bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut darf das Maß von max. 6,00 m bei zwei Geschossen nicht überschreiten.

5. Die Garagen und sonstige, nach Ziff. 6 zulässige, bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe - an der Grundstücksgrenze gemessen, von natürlichen Gelände bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut - von 2,75 m und eine Nutzfläche von 50,00 m² nicht überschreiten. Soweit die Garagen an der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze errichtet werden, wird einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Die Festsetzungen nach Art. 47 AGBGB ist zu beachten, wonach Bäume, die über 2 m Höhe erreichen, 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen sind. Pflanzungen bis zu einer Höhe von 2 m sind in einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.
Garagenwände, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind, sofern funktional möglich, mit Rankgewächsen zu versehen.

6. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig;ausgenommen davon sind Teppichstangen, Wäschaufhängevorrichtungen sowie offene oder geschlossene im Erdbereich befindliche Schwimmbecken. Diese dürfen 1/4 der von Haupt- und Nebengebäude nicht bebauten Grundstücksfläche, die Höhe von 0,40 m über vorhandenen Gelände und eine Größe von 60,00 m² Beckenfläche nicht überschreiten.

7. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen über 1,00 m Höhe, gemessen vom Fahrbahnrand, freizuhalten.

8. Im Geltungsbereich sind folgende Gestaltungsfestsetzungen maßgebend:

a. Zusätzliche Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht mehr als 0,60 m betragen.

b. Die Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden, wobei die Wandhöhe der Traufseite, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut nicht höher als das 0,6-fache der Hausbreite an der Giebelseite sein darf, jedoch nicht höher als 6,00 m (s. Ziff. 4).

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

d. Die Zufahrtsbreite darf pro Grundstück max. 5,00 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 0,50 m Breite anzuordnen.

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

f. Die geneigten Dächer sind mit Flachdachpfannendeckung mit dem Erscheinungsbild von braunenobierten oder ziegelroten Tonziegeln zu versehen. Farbnuster liegen in der Gemeindeverwaltung auf.

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

h. Dachflächenfenster dürfen 1,00 m² Fläche pro Dachseite nicht überschreiten.

i. Sichtbare Blech- und Metallteile sind in Kupfer auszuführen und kupferfarbig zu streichen.

j. Schneefänge sind aus imprägnierten Rundhölzern auszuführen.

k. Strom- und Telefonleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen.

l. Für Außenwände sind geputzte, gestrichene Mauerflächen und holzverschalte Flächen in natur oder in mittelbraunen Farbtönen vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von gespritztem Beton oder Natursteln möglich. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Rolläden dürfen nur in Holz oder ähnlich wirkenden Material in mittelbrauner Farbgebung ausgeführt werden. Fensterläden sind vorzuziehen. Führungsschienen sind verdeckt oder gestrichen anzubringen. Sockel an den Gebäuden sind putzbündig und in gleicher Struktur und Farbe wie das Gesamtgebäude auszuführen.

m. Garagentore und Balkonbrüstungen dürfen nur in Holz oder ähnlich wirkenden Materialien in mittelbrauner Ausführung verwendet werden.

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

o. Putzflächen sind weiß zu streichen. Holzflächen sind in Natur zu belassen oder mittelbraun zu streichen. Alle Seiten des Gebäudes sind in gleicher Farbe zu streichen.

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

q. Außentüren, Fenster und Fenstertüren sind nur in Holzausführung zugelassen. Die Farbgebung hat sich entsprechend den anderen Holzteilen anzupassen. Fensterbretter und ähnliche Bauteile sind in Stein oder Kupfer (-tom) auszuführen.

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

s. Folgende Baustoffe sind an Bauköpfer nicht zugelassen: Wellplatten aus Kunststoff oder Metall, Rieschenverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen, Steinchenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen, Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, rohes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, unbestrichenes Material (abgesehen von Holz und Kupfer) sowie alle, der voralpenländischen Bauweise nicht verwandten Materialien.

t. Gartentorgreifer sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Müllton enhäuschen sind in diese Einfahrtsbauwerke zu integrieren oder freistehend in Holz anzuordnen und ausreichend zu bepflanzen.

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

9. Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen v. Öltanks sind mind. 1,50 m über Gelände/NN anzuordnen. Erdtanks zur Öllagerung sind gegen Auftrieb zu sichern, Kellertanks sind in wasserdicht ausgebildeten Kellerräumen zu lagern. Die Einstiegsschächte v. Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.

D. HINWEISE

1. aufzuhebende Grundstücksgrenze
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 211/4 — Flur-Nummer
5. bestehende Hauptgebäude
6. bestehende Nebengebäude
7. vorgeschlagene Bebauung
8. zum Abbruch vorgesehene Gebäude

Der Bebauungsplan wurde auf den katasteraufnahmen Lageplänen M 1 : 1000 gefertigt, Stand 01.01.1986

9. vorgeschlagene Garagenzufahrt
10. Vorschlag Ein- und Ausfahrt für Parkplatz
11. Trafostation
12. Parzellen-Nummer
13. Versorgung
Das Baugebiet kann an die Versorgungsleitung der Erdgas-Südbayern in der Schießstattstraße angeschlossen werden.

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG auf die Dauer eines Monats
von ...5.6.1987..... bis.....6.7.1987.....
im Rathaus Feldkirchen, öffentlich ausgelegt und gemäß §3 Abs.3 BauGB vom 19.6.1987 bis 20.5.1988
Feldkirchen-Westerham, den ...9.8.1987.....
...Rimmer.....
(Rohrmoser (1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß
von ...31.5.1988..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Feldkirchen-Westerham, den ...24.6.1988.....
...Rimmer.....
(Rohrmoser (1. Bürgermeister)

3. Den Landratsamt Rosenheim wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 30.6.1988 gemäß § 11 BauGB i.V.m. §§ 203 Abs. 3 und 206 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB angezeigt.
Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 2.8.88
AZ.: 610-1-1-1-1-1-1-1-1-1 mitgeteilt, daß der angezeigte Plan Rechtsvorschriften nicht verletzt, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würden.
Rosenheim, den...10.08.88.....
...Ertl.....
Oberrr, RA

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 BauGB wurde am 30.8.88 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB in kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 30.8.88 auf Dauer im Rathaus Feldkirchen-Westerham, Zimmer Nr. 4, Erdgeschoß, eingesehen werden.
Feldkirchen-Westerham, den.30.08.88.....
...Rimmer.....
(Rohrmoser)
1. Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 47
SCHIESSTATTSTRASSE

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund §§ 1, 2 Abs. 4 und 5, 2a Abs. 2 bis 4 und 6 sowie § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und §§ 3 Abs. 2 und 3, 8 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Art. 91, 5, 6, 9, 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

Satzung

Fertigungsdaten:

ENTWURF	MAI	1986
ERGÄNZUNG	AUG	1986
ÄNDERUNG	FEB	1987
ÄNDERUNG	MAI	1987
ERGÄNZUNG	JUL	1987

Z - Ausfertigung

Planung:
Werner Schmidt
Benno Leicher
Architekten Dipl. Ing. FH
Wendelsteinstraße 25
8204 Brannenburg
Tel. 08034/3290

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Flanzenrole -