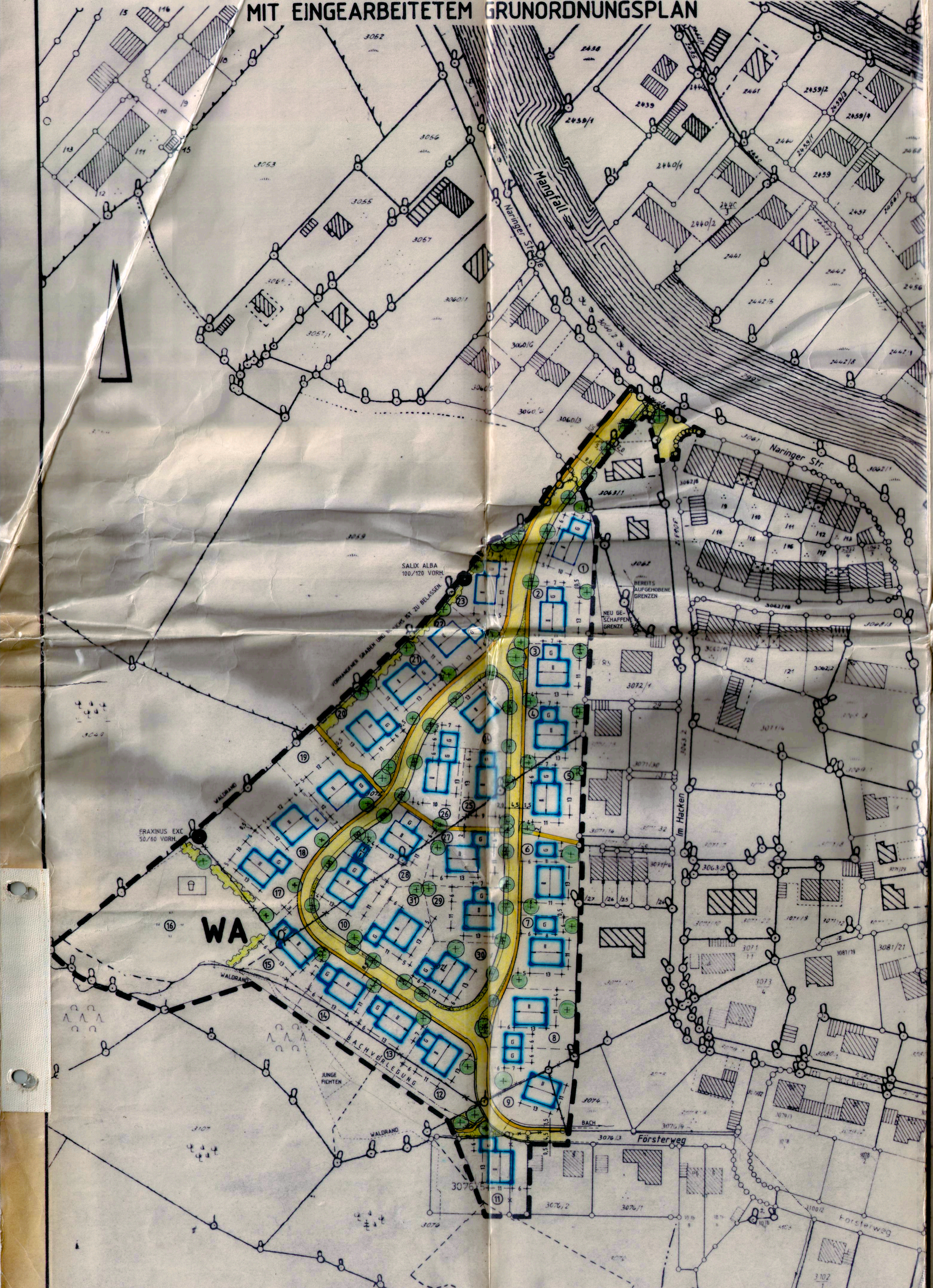
BEBAUUNGSPLAN "IM HACKEN"
MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG), Art. 7, 91 und 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) für das Gebiet

"Im Hacken"

im Ortsteil Westerham den Bebauungsplan als

SATZUNG

A) Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurnummern:

Fl.Nr. 3060 und 3060/8 sowie Teil Fl.Nr. 3059, 3063/2, 3071, 3072, 3075, 3076/3, 3076/5 und 3074

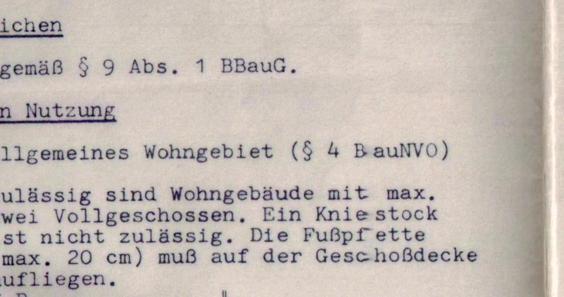
B) Festsetzung durch Planzeichen

Die Numerierung erfolgt gemäß § 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.



(II) Zwingende Geschoßzahl

1.2 GRZ Grundflächenzahl max. 0,2

1.3 GFZ Geschoßflächenzahl max. 0,4

2. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge von diesen Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone etc.) sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Soweit in diesem Bebauungsplan entlang bestehender Gebäudefronten nicht vermaßte Baugrenzen und Baulinien gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen und Baulinien durch bestehende Außenfronten der Gebäude festgesetzt.

2.2 entfällt

2.3 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Stellung baulicher Anlagen:

2.4 Firstrichtung - zwingend

2.5 SD Satteldach; Dachneigung 20 - 26°

2.6 Die Haustypenfestsetzung entfällt; der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, in der festgesetzt wird, auf welcher Höhe sich die OK-Rohdecke des Kellergeschosses der künftigen Gebäude befinden soll. Eine Liste hierüber wird von der Gemeinde aufgrund der Straßenplanung angefertigt.

2.7 Maßzahl in Metern

3. Grundstücksgröße

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

4. Flächen für Garagen

4.1 G Garagen mit Satteldach 20 - 26 °

Die Flächen für Garagen sind im Plan festgesetzt. Auf den Flächen, die nicht Bauland im Sinn des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz sind, sind Garagen nicht zulässig.

5. - 10. Entfällt

11. Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 Öffentliche Verkehrsfläche

11.3 Öffentliche Fußwege

12. Versorgungsflächen

12.1 Trafostation der Isar-Amperwerke AG, Miesbach

13. - 14. Entfällt

15. Freiflächen und Grünordnung

15.1 Verkehrsgrün als Scho[redacted]terrasen bzw. Landschaftsrasen

15.2 Bindung für die Erhal[redacted]ung von Einzelbäumen

Der vorhandene Baumbe[redacted]stand im Geltungsbereich des Beba[redacted]ungsplanes ist aufgrund Art. 12 Abs. 2 BayNatSchG in Verbindung mit Art 5 BayBO, ergänzt durch die DIN 1[redacted]920 "Schutz von Bäumen und Pflanz[redacted]beständen bei Baumaßnahmen" und den Richtlinien zum "Schutz von Bäume[redacted]n und Sträuchern im Bereich von Bauste[redacted]llen" der Forschungsgesellschaft f[redacted]ür Straßenwesen zu erhalten und währe[redacted]nd der Bauzeit besonders zu sichern.

15.3 Pflanzgebot für Baugr[redacted]undstücke

Die Freiflächen sind [redacted]zu begrünen und mit Bäumen und Sträuc[redacted]hern zu bepflanzen. Auf je 300 m² ist [redacted] mind. ein heimischer Laub- oder Obst[redacted]baum anzupflanzen. Die gepflanzten Bäume [redacted] und Sträucher sind zu pflegen und z[redacted]u erhalten.

Auf Abstand der Bäume [redacted] und Sträucher zur Nachbargrenze muß [redacted] geachtet werden. Art. 71 AGBGB ist zu [redacted]beachten, wonach Bäume die über 2 m Hö[redacted]he erreichen, 2 m von der Grundstücksgr[redacted]enze entfernt zu pflanzen sind. Pflanz[redacted]ungen bis zu einer Höhe von 2 m sind [redacted] in einem Abstand von mind. 0,5 m zur G[redacted]rundstücksgrenze zu pflanzen.

15.4 Garagenwände, die an [redacted] öffentliche Verkehrsflächen angrenze[redacted]n, sind - sofern funktional möglich - [redacted] mit Rankgewächsen zu versehen.

15.5 Pflanzgebot für Einzelbäumen - Hochstamm

15.6 Pflanzgebot für Gehölzstreifen

15.7 Straßenverkehrsgrün

Die Grüninseln in Straßenberei[redacted]ch sollen mit heimischen Laubbäumen [redacted]bepflanzt werden
Hochst., 3-4 x verpflanzt, StU 25/30 cm

Bäume
- Acer campestre - Feld[redacted]orn
- Acer platanoides - Spitzaho[redacted]n
  'Emerald Queen' - Baumhase[redacted]
- Corylus colurna - Stieleic[redacted]e
- Quercus robur (nur als Einzelba[redacted]um)
- Sorbus aucuparia - Eberesch[redacted]
- Tilia cordata - Winterli[redacted]nde

15.8 Private Grünflächen

Bäume in privaten Grünflächen so[redacted]llen aus heimischen Gehölzarten, vorwiege[redacted]nd Laub- und Obstbäume bestehen.

15.9 Einfriedung mittels Hecken

Geschnittene Hecken sind bis zu [redacted]einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Der [redacted]Vorzug sollte jedoch frei wachsenden Bl[redacted]iten- und Decksträuchern gegeben werde[redacted]n. Thujenhecken sind unzulässig.

Geschnittene Hecken - Artenauswa[redacted]l
- Acer campestre — Feldahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Cornus mas — Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare — Liguster

Freiwachsende Blüten- [redacted]und Deckensträucher - Hecken (vo[redacted]wiegend)
- 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 [redacted]verpflanzte Sträucher der Größe 80[redacted]150 cm zu verwenden.

15.10 Baumscheiben in hofart[redacted]igen Ausweitungen sind belagseben aus Gr[redacted]anit-Großpflaster mit durchlässigen Fuge[redacted] auszuführen.

15.11 Alle Bäume, die in Bau[redacted]mscheiben verpflanzt werden, sollte[redacted] mit Bewässerungs- und Düngemöglic[redacted]hkeit mittels Drainleitungen verseher[redacted] werden.

16. - 21. Entfällt

22. Kinderspielplatz

23. - 26. Entfällt

27. Baulicher Geltungsbereich des [redacted]Bebauungsplanes

C) Bauliche Gestaltung - Festsetzung durch Text

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

2. Pro Grundstück ist nur ein Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

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

5. Die Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen vom 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.

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 5,00 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Im übrigen sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten.

7. Die Garagen und sonstige, nach Ziff. 6 zulässige, bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe - an der Grundstücksgrenze gemessen vom 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. 6 und 7 der Bayer.Bauordnung bleiben davon unberührt. 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. 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 Grundstücksfläche, die Höhe von 0,40 m über vorhandenem Gelände und eine Größe von 60,00 m² Beckenfläche nicht überschreiten.

9. Werbeanlagen aller Art sind unzulässig.

10. Im Geltungsbereich sind folgende Gestaltungsfestsetzungen maßgebend:

a) Zusätzliche Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht mehr als 0,80 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 Gibelseite sein darf, jedoch nicht höher als 6,00 m (sh. Ziff.5).

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) Kniestöcke sind mit einer größeren Höhe als 20 cm nicht zulässig. Ausnahmsweise können Kniestöcke bei der Verwendung von sichtbaren Fußpfetten bis 40 cm Höhe zugelassen werden.

f) 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.

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

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

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

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

k) Schneefänge sind aus imprägnierten Rundhölzern auszuführen.

l) Strom- und Telefonleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen.

m) Für Außenwände sind geputzte, gestrichene Mauerflächen und holzverschalte Flächen in natur oder 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 gestrichen anzubringen. Sockel an den Gebäuden sind putzbündig und in gleicher Struktur und Farbe wie das Gesamtgebäude auszuführen. Glasbausteine oder ähnlich wirkende Materialien sind unzulässig.

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

o) Abgrabungen zur Belichtung der Untergeschosse dürfen ein Drittel der Untergeschoß-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. 10 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.

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

q) 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.

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

s) 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 (-ton) auszuführen.

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

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

v) Grundstückseinfriedungen müssen, wenn Überhaupt, mind. 1,50 m von der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden. Sie sind nur als Holzlattenzaun, max. 80 cm hoch, oder aus ungesäumten, naturbelassenen 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 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.

w) Ein Einfahrtsbauwerk ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; Müllonnenhäuschen sind in diese Einfahrtsbauwerke zu integrieren oder freistehend in Holz anzufertigen und ausreichend zu bepflanzen.

11. Belüftungs- und Entlüftungsöffnungen von Öltanks sind mind. 2,50 m über Gelände anzuordnen. Erdtanks zur Öllagerung sind gegen Auftrieb zu sichern. Kellertanks sind in wasserdicht ausgebildeten Kellerräumen zu lagern.
Die Einstiegsschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.

12. Bundesimmissionsschutzgesetz § 50 (schädliche Umwelteinflüsse sind zu vermeiden) ist zu beachten.

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

D) Hinweise

1. Bestehende Hauptgebäude
2. Bestehende Nebengebäude
3. Vorhandener Baumbestand
4. Vorgeschlagene Grundstücksteilung
5. (14) Parzellen-Nummer
6. Bestehende Grundstücksgrenze
7. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
8. Entfällt
9. 706/2 Flurnummern
10. Bach
11. Verrohrter Bach
12. Verlegter Bach

E) Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mi[redacted]t Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BBauG auf die Dauer e[redacted]ines Monats vom 15.5.1986 ... bis 19.6.1986 ... im [redacted] Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgele[redacted]gt.

Feldkirchen-Westerham, den 29.8.1986...

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
(Röhrmoser)
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat m[redacted]it Beschluß des Gemeinderates vom 1.7.1986 ... den [redacted] Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschl[redacted]ossen.

Feldkirchen-Westerham, den 29.8.1986...

Gemeinde Feldkirchen
(Röhrmoser)
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebau[redacted]ngsplan mit Bescheid vom 30.7.1986 Nr. [illegible] gemäß § 11 BBauG gene[illegible]

Rosenheim, den [illegible]

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurd[redacted]e am 21.8.1986 ortsüblich durch Anschlag an den Gemein[redacted]detafeln bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit na[redacted]ch § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsp[redacted]lan mit Begründung kann ab 22.8.1986 ... auf Dauer i[redacted]m Rathaus Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

Feldkirchen-Westerham, den 29.8.1986...

Gemeinde Feldkirchen
(Röhrmoser)
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ERGÄNZT AM 21.11.1985 (NACH VORLAGE VON LANDSCHAFTSARCHITEKT [redacted] SCHEK, ROSENHEIM)

INGENIEUR- UND ARCHIT[redacted]EKTURBÜRO
GEMEINSCHAFT WEISS[redacted]R-BLAESIG
8202 BAD AIBLING, AM UFER 3, TEL[redacted]FON 08061/8383

BAUVORH.:	ERSCHLIESSUNG (EINHEIMISCH[redacted]NPROGRAMM) "IM HACKEN" IN WESTERHAM		
DETAIL:	BEBAUUNGSPL[redacted]N 5. Ausfert.		
BAUHERR:	GEMEINDE FELDKIRCHEN-WEST[redacted]ERHAM		
ENTWURF	29.04.1986	M.	1:1000
GEZEICHNET	"	BEILA[redacted]	GE
GEPRÜFT	"	PLAN-NR	120-24-18-[redacted]214