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

"I m   H a c k e n"

im Ortsteil Westerham den Bebauungsplan als

S A T Z U N G

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

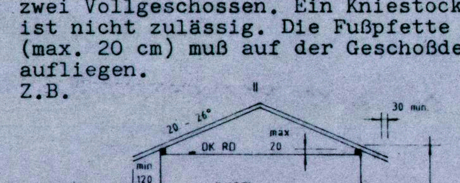
B) Festsetzung durch Planzeichen

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 ⊢ 14 ⊣ 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 [T] Trafostation der Isar-Amperwerke AG, Miesbach

13. - 14. Entfällt

15. Freiflächen und Grünordnung

15.1 Verkehrsgrün als Schotterrasen bzw. Landschaftsrasen

15.2 ● Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund 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.

15.3 Pflanzgebot für Baugrundstücke

Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 m² ist mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

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. Pflanzungen bis zu einer Höhe von 2 m sind in einem Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

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

15.5 ⊕ Pflanzgebot für Einzelbäumen - Hochstamm

15.6 Pflanzgebot für Gehölzstreifen

15.7 Straßenverkehrsgrün

Die Grüninseln im Straßenbereich sollen mit heimischen Laubbäumen bepflanzt werden
Hochst., 3-4 x verpflanzt,
StU 25/30 cm

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

15.8 Private Grünflächen

Bäume in privaten Grünflächen sollen aus heimischen Gehölzarten, vorwiegend Laub- und Obstbäume bestehen.

15.9 Einfriedung mittels Hecken

Geschnittene Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m 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 Deckensträucher - Hecken (vorwiegend)
- 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.

15.10 Baumscheiben in hofartigen Ausweitungen sind belagseben aus Granit-Großpflaster mit durchlässigen Fugen auszuführen.

15.11 Alle Bäume, die in Baumscheiben verpflanzt werden, sollten mit Bewässerungs- und Düngemöglichkeit mittels Drainleitungen versehen werden.

16. - 21. Entfällt

22. Kinderspielplatz

23. - 26. Entfällt

27. ▬ ▬ ▬ ▬ Baulicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

C) Bauliche Gestaltung - Festsetzung durch Text

1. In Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz werden gemäß Art. 91 BayBO 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 innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum 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 Firstrichtung festgesetzt ist und die Garage nicht in die Deckkonstruktion 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, Wäschetrockenvorrichtungen 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 Giebelseite sein darf, jedoch nicht höher als 6,00 m (s. 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 vorzunehmen. 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 zu verwenden. 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 an 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. Sockelmauern 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 überdecken. Grundstückseinfriedungen, die nicht an 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; Mülltonnenhäuschen 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. Parzellen-Nummer
6. Bestehende Grundstücksgrenze
7. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
8. Entfällt
9. 784/7 Flurnummern
10. Bach
11. Verrohrter Bach
12. Verlegter Bach
13. Überdachter Stellplatz

E) Verfahrensvermerke

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

Feldkirchen-Westerham, den ....

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

(WEBER)
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den ....

Gemeinde Feldkirchen

(WEBER)
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .... Nr. .... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Rosenheim, den ....

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am .... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab .... auf Dauer im Rathaus Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

Feldkirchen-Westerham, den ....

Gemeinde Feldkirchen

(WEBER)
1. Bürgermeister

GEÄNDERT 3. ÄNDERUNG
AUGUST '95
SEPT. '95

BEGRÜNUNG ERGÄNZT AM 23.11.1985
(NACH VORLAGE VON LANDSCHAFTSARCHITEKT E. SCHEK, ROSENHEIM)

INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO
GEMEINSCHAFT WEISSER-BLAESIG
8202 BAD AIBLING, AM UFER 3, TELEFON 08061/8363

BAUVORH.	ERSCHLIESSUNG (EINHEIMISCHENPROGRAMM) "IM HACKEN" IN WESTERHAM		
DETAIL	BEBAUUNGSPLAN		
BAUHERR	GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM		
ENTWURF	29.04.1986	M	1:1000
GEZEICHNET		BEILAGE	
GEPRÜFT		PLAN-NR.	128-74-18-3274