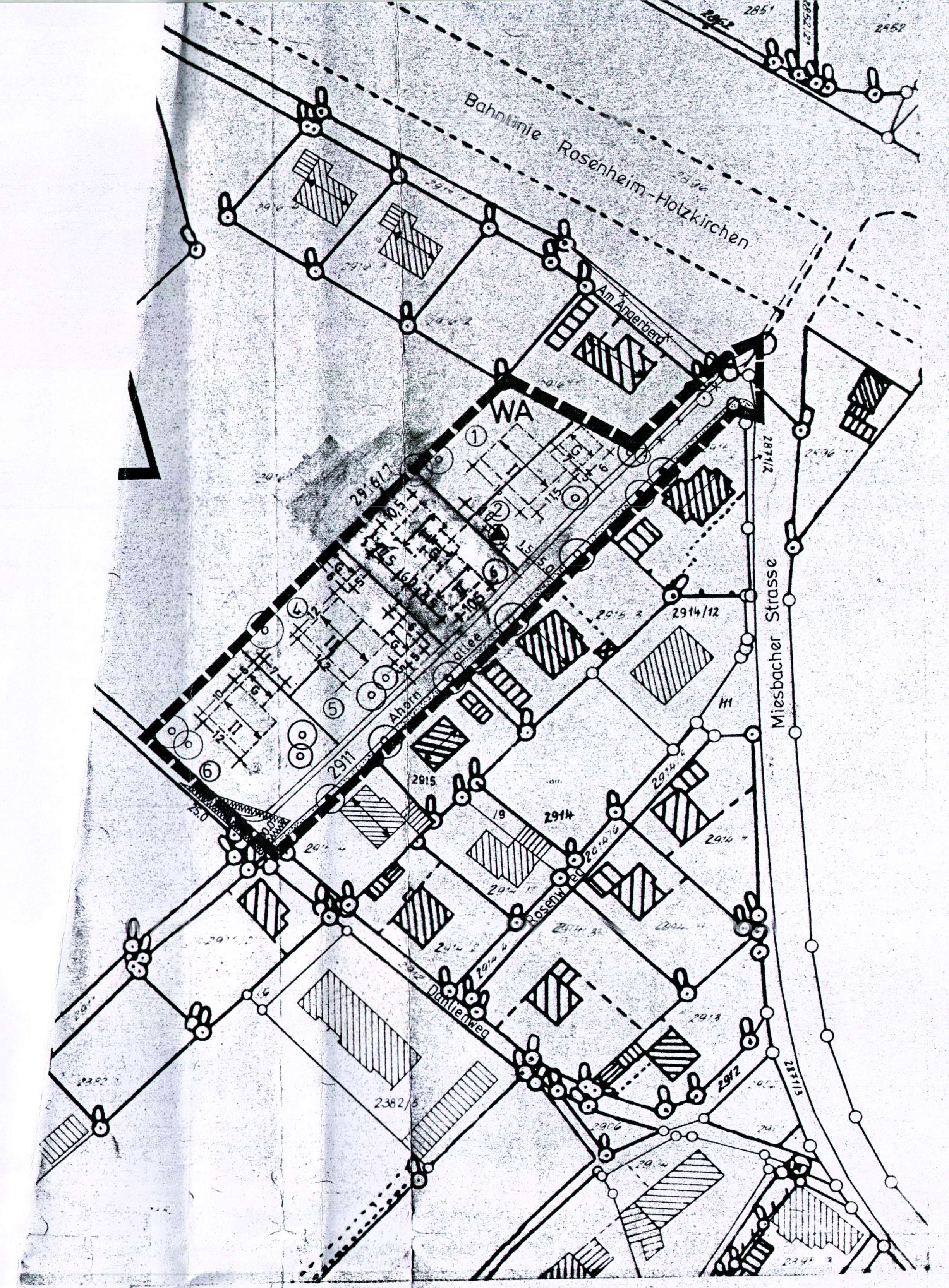


Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für das Gebiet

"A h o r n a l l e e"

in Westerham, Gemarkung Vagen den Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flur-Nummern:

Fl.Nr. 2911, 2916/5

B) Festsetzungen durch Planzeichen

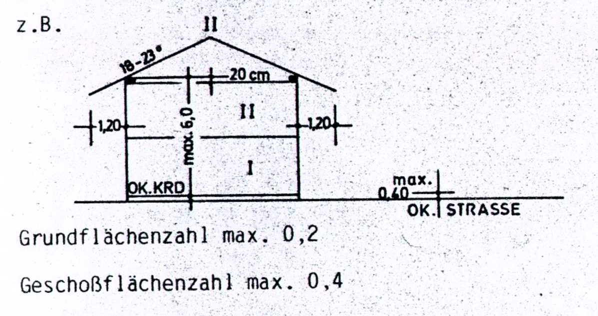
Die Numerierung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 BBauG

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.



1.2 GRZ — Grundflächenzahl max. 0,2

1.3 GFZ — Geschoßflächenzahl max. 0,4

2. Überbaubare Grundstücksfläche und 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 max. überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden durch Baugrenzen mit dem Maß gem. Planeintrag 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 °; **Parzelle 6 - 27°**

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 aufgrund der Straßenplanung angefertigt.

3. Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird auf 500 m² festgesetzt.

4. Flächen für Garagen

4.1 G — Garagen mit Satteldach 18 - 23 °

Die Flächen für Garagen sind im Plan festgelegt.
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 (Straßen und Gewege)

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg

11.3 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern (10.0 / 25.0)

12. Versorgungsflächen

Umspannstation

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 entfern zu pflanzen sind. Pflanzungen bis zu einer Höhe von 2 m sind in einem Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

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

15.5 Pflanzgebot für Einzelbäume - Hochstamm

15.5.1 Straßenverkehrsgrün

a) Ahornallee
Bepflanzung mit Spitzahorn oder Feldahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen' oder Acer campestre
Hochst., 3-4 x v, StU 25/30 cm

b) Sonstiges Straßenverkehrsgrün in den nicht besonders aufgeführten Bereichen

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

15.6 Private Grünflächen

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

15.7 Einfriedung mittels Hecken

Geschnittene Hecken sind zugelassen. Der Vorzug sollte jedoch frei wachsenden Blüten- und Deckststräuchern 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 (vorwiegend)
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
- Spiraea vanhouttei - Prachtspiere
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa rugosa - Apfelrose

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

15.8 Baumscheiben in hofartigen Ausweitungen sind belagsen aus Granit-Großpflaster mit durchlässigen Fugen auszuführen.

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

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

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

16. - 26. Entfällt

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

C) Bauliche Gestaltung - Festsetzungen durch Text

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

2. **Pro Grundstück ist gem. § 4 Abs.4 BBauG nur ein Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten 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 von **Oberkante Kellerrohdecke** 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 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 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. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Abgrabungen über 1,00 m Höhe, gemessen vom Fahrbahnrand freizuhalten.

11. 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 (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. Ausnahmesweise 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 braungobierten 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) Soweit das Baugebiet noch nicht an das Kabelfernsehen angeschlossen werden kann, ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen. Amateurfunkantennen sind genehmigungspflichtig.

m) Strom- und Telefonleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen.

n) 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. Rolläden dürfen nur in Holz oder ähnlich wirkendem Material in 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.

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 Untergeschoß-Wandflache 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.

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

r) 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.

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

t) 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.

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 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.

w) 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 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 Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig oder als Sichtschutz mit gut vermischtem, versetzt gepflanztem strauchartigem Gehölz.

x) 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.

y) Bei Randgrundstücken darf der Übergang in die freie Landschaft durch gleichartige Beplanzung 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.

über Gelände anzuordnen. 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 § 50 (schädliche Umwelteinflüsse sind zu vermeiden) ist zu beachten.

14. Schlaf- und Ruheräume im Bereich der Bahnlinie sollten auf der lärmabgewandten Seite, nach Süden, verlegt werden. Die zur Bahnseite zeigenden Fenster müssen ein bewährtes Schalldämm-Maß von 3, gem. VDI 2719 aufweisen.

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

D) H i n w e i s e

1. Bestehende Hauptgebäude
2. Bestehende Nebengebäude
3. Vorhandener Baumbestand
4. Vorgeschlagene Grundstücksteilung
5. (5) z.B. Parzellen-Nummer
6. Bestehende Grundstücksgrenze
7. Aufzuhebende Grundstücksgrenze

E) V e r f a h r e n s v e r m e r k e - 1.ÄNDERUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom .... bis .... im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgelegt.
Feldkirchen-Westerham, den..................

(WEBER)
1. Bürgermeister

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

Feldkirchen-Westerham, den.....................

(WEBER)
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Rosenheim hat dem Bebauungsplan mit Bescheid vom.................... Nr. .... gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 6.7.1982 (GVBL 1982, S. 450) bestätigt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht vorliegt.

Rosenheim, den.......................

Die ANZEIGE des Bebauungsplanes wurde am..................ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindetafeln bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab .... im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

Feldkirchen-Westerham, den.......................

(WEBER)
1. Bürgermeister

.AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„AHORNALLEE"

IN WESTERHAM

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LDKR. ROSENHEIM

Gemeinde Feldkirchen-Westerham - Bauabteilung -		
Vorentwurf	22.3.1985	
Entwurf	11.9.1985	
Gezeichnet	Ottlinger	Ottlinger
Geprüft	Waldmann	Waldmann
Maßstab 1:1000		

GEÄNDERT: MAI 95
GEÄNDERT: AUG. 95
GEÄNDERT: NOV. 95
1. ÄNDERUNG