

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

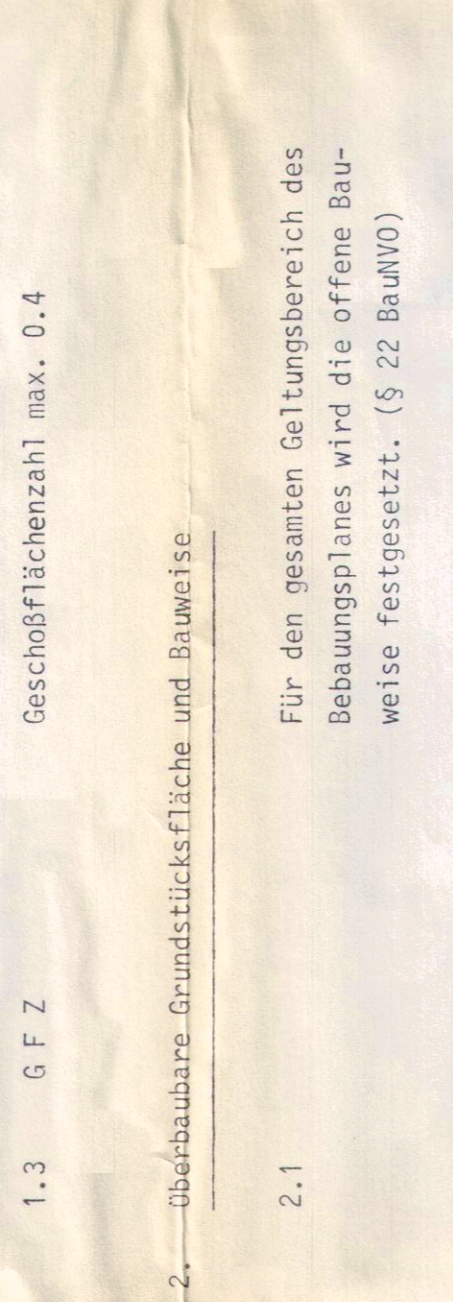
in Westerham, Gemarkung Vogen den Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) Der Bebauungsplan umfasst folgende Flur-Nummern:

B) Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Die Nummerierung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 BauBG
- 1.1 M A Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauBG)
- 1.2 G R Z Wohngebiete mit max. zwei Vollgeschossen
- 1.3 G F Z Wohngebiete mit max. zwei Vollgeschossen
- 1.4 G F Z Wohngebiete mit max. zwei Vollgeschossen



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

2.2 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauBG

2.3 Stellung baulicher Anlagen:

2.4 Firstrichtung - zwingend

2.5 Satteldach, Dachneigung 18° - 23°

11. Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Parkbreite

11.3 Eigentumswehre, öffentlich genehmigt

11.4 Sichtdreieck mit Angabe der Seitenlänge in Metern

15. Freiflächen und Grundordnung

15.1 Verkehrsplan als Schotterrasen bzw. Landschaftsrasen

15.2 Pflanzgebiet für Einzelbäume - Hochstamm - im Strassenverkehrsgrün

15.3 Pflanzgebiet für Baugrundstücke

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

15.5 Private Grünflächen

15.6 Pflanzgebiet für Einzelbäume - Hochstamm ohne Lauffestsetzung

15.9 Alle Bäume, die in Bäumen verpflanzt werden, sollten mit Bewässerungs- und Düngemittellieferung mittels Drainleitungen versehen werden.

15.10 Einriedungen

17. Geltungsbereich

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

2. Bei den Häusern der Parzellen 1, 2, 17 und 18 sind die zur Altkircher Straße hin orientierten Fenster in Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 auszubilden und

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

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

5. 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.

6. Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern sind auf dem dafür festgesetzten Flächen und auch zusätzlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Die Garagen und sonstige nach Ziffer 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 einer Nutzfläche von max. 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

8. Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig.

c) An- und Nebenbauten sind in Form, Farbe und Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

d) Die Zufahrtsbreite darf pro Grundstück max. 5,00 m betragen.

f) Das Vordach muß an der Giebelseite mind. eine Auskragung von 1,20 m aufweisen.

g) Die geneigten Dächer sind mit Flachdachpfannendeckung mit dem Erscheinungsbild von braunem Schiefer oder ziegelfarbenen Tonziegel zu versehen.

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

i) Dachflächenfenster dürfen 1,00 m<sup>2</sup> Fläche pro Dachseite nicht überschreiten.

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

k) Schneefänge sind aus imprägnierten Rundhölzern auszuführen.

m) Strom- und Telefonleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen.

n) Für Aussenhände sind opuzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverkleidungen in Natur oder in mittel- und hellen Nuancen vorzuziehen.

e) Aussentüren, Fenster und Fenstertüren sind nur in Holz auszuführen.

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

v) Falsche Baustoffe sind im Badkammer nicht zugelassen: Klebputz aus Kunststoff oder Metall, Klebverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen, Steinchenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen, Kunststoff-Metal- oder Glasfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, rohes Aluminium, Maschobeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, ungestrichenes Material (abgesehen von Holz und Kupfer) sowie alle, die von bauländischen Bauweise nicht verwendeten Materialien.

w) Grundstücksfriedhöfen sind nur als Holzlatenzäunung max. 80 cm hoch, oder aus ungeschliffenen, naturbelassenen Holzbohlen zu gestalten.

x) Gartentorpfrier sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

y) Bei Randgrundstücken darf der Übergang in die freie Landschaft durch gleichartige Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze nicht gestört werden.

z) Bei Randgrundstücken darf der Übergang in die freie Landschaft durch gleichartige Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze nicht gestört werden.

12. Belüftungs- und Entlüftungsöffnungen von Ölkesseln sind mind. 1,50 m über Gelände / NN anzubringen.

13. Die Einstiegschlechte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.3.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.10.2023, Nr. 2117/23, § 11 BauBG, I.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 6.7.1982 (GBl. 1982, S. 450) genehmigt.

Rosenheim, den 09.06.23

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 22.4.2023 ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindefläche bekanntgemacht.

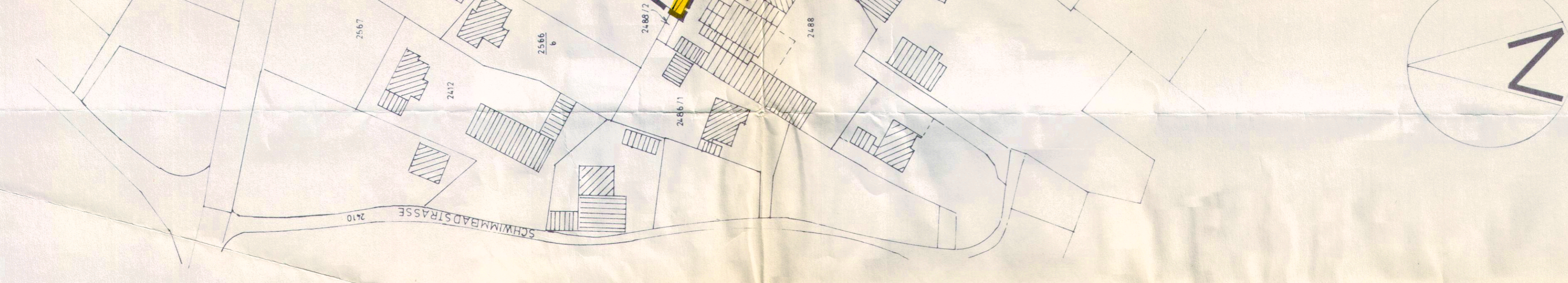
EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 807 - Planzentrale

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „GARTENLAND“ IN WESTERHAM

GEWIDMET FÜR DIE GEMEINSCHAFT DER BÜRGERINNE UND BÜRGER VON WESTERHAM

Gefertigt am: 25. Februar 1986

LAGEPLAN M 1:1000



Planfertiger: B L E Bau- und Land-Entwicklungs-gesellschaft Bayern GmbH