BEBAUUNGSPLAN NR. 55 SCHÄFERERWEG

IM ORTSTEIL KLEINHÖHENRAIN, GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM

Die Gemeinde FELDKIRCHEN-WESTERHAM erläßt gemäß §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung – sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 1990, diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

ZEICHENERKLÄRUNG

- 371/6 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 9 — Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MD — Dorfmischgebiet (entsprechend § 5 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (entsprechend § 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsfläche mit Gehweg und Seitenstreifen
- Vorschlag für Grundstücksteilung
- Baugrenze
- Maximal möglicher Baukörper (u.U. mit Festlegung der Firstrichtung)
- I+D — Zulässige Bebauung maximal ein Vollgeschoß mit Dachgeschoß
- II+D — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoß
- I+D+U — Zulässige Bebauung maximal ein Vollgeschoß mit Dachgeschoß und Untergeschoß
- II+D — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse mit Untergeschoß
- Gg — Garagenplatz mit Einfahrtrichtung
- 14 — Vorläufige Nummerierung der Parzellen
- Bestehende, zu erhaltende Bäume
- 6 — Zu pflanzende Bäume, siehe Punkt 3.2.7
- Private Grünflächen
- Flächen mit Anpflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.
MD gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung.

1.2 Garagen dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

2.1 Für das geplante Gebiet ist offene Bebauung nach § 22 BauNVO festgesetzt.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten bebaubaren Flächen und die Gebäudehöhen bestimmt.

2.3 Die Höhe des Kniestockes (Drempel) ist für Bebauung I+D von Oberkante Erdgeschoß–Rohdecke bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenseite der Außenwand gemessen, auf maximal 1,60 m festgesetzt. Bei einer Nutzung mit II+D und II+U, sowie U+I+D, ist lediglich eine konstruktive Pfette zulässig, damit hier kein Kniestock von 1,60 m zusätzlich entsteht. Ausnahme für Parzelle 10a bei Neubau: Höhenfestlegung im Rahmen des Bestandes.

3. Gestaltung im beplanten Gebiet

3.1 Gelände und Höhenlage

3.1.1 Das ursprüngliche Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden; Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

3.1.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

3.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

3.2.1 Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden. An- und Nebenbauten sind in den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude zu gestalten. Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen.

3.2.2 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 18° und 25° zu versehen; die Flächen beiderseits des stets mittig über dem Hauptgebäude anzuordnen den Firstes sind in Höhe und Neigung symmetrisch auszuführen. Unterschiedliche Dachneigungen werden nicht zugelassen.

3.2.3 Dachaufbauten, Gauben und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nur bei Bebauung I+D bis zu einer Gesamtfläche von 2 qm je Dachseite in jeweils gleichgroßen und auf gleicher Höhe angeordneten Fenstern zulässig. Luken zur Kaminreinigung bis zu 0,40 qm sind zulässig.

3.2.4 Geneigte Dächer sind mit Dachüberständen von mindestens einem Sechstel der Traufhöhe bis maximal 1,60 m an der Traufe auszubilden. Balkone müssen vom Vordach überdeckt sein.

3.2.5 Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur rote bis braune, herkömmliche Dachpfannen aus Ton oder Beton zulässig. Graue bis schwarze und flächige Platten wie Wellasbest oder Blech sind nicht zulässig. Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

3.2.6 Für Aussenwände sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und/oder aus Holz konstruierte Teile oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Holzflächen sind einheitlich mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarz wirkend, zu behandeln. Glasbausteinflächen sind nicht zulässig.

3.2.7 Die in der Planzeichnung festgelegten Bäume sind für die einzelnen Grundstückseigentümer bindend. An den festgelegten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, St.U. 18 – 20 cm, nicht unter 2,50 m Höhe, bis spätestens Bezugsfertigstellung zu pflanzen:
Walnuß (Juglans regia), Ahorn (Acer), Linde (Tilia), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Eiche (Quercus pedunculata)
Darüberhinaus ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Der Baugebietsrand soll mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.

3.2.8 Die mit Anpflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende heimische Laubbäume (Ahorn, Buche,Eiche, Linde, Ulme, Esche) sowie heimische Sträucher (Weißdorn, Haselnuß, Wildrose, Schneeball, Geißblatt, Pfaffenhütchen, Weißbuche, Heinbuche) sind zu bevorzugen.

3.2.9 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz herzustellen. Tore und Türen sollen ebenfalls in Holz ausgeführt werden.

3.2.10 Erfolgt die Einfahrt in die Garage unmittelbar von der öffentlichen Straße, so ist vor der Garage ein straßenseitig nicht eingefriedeter Stauraum von mindestens 5 m Länge anzuordnen. Als Belag für diese Zufahrten werden gegliederte, wasserdurchlässige Pflasterflächen empfohlen.

3.2.11 Die Garage ist ebenerdig anzuordnen mit einer maximalen Traufhöhe von 2,75 m und einem maximalen Dachüberstand von 1,00 m. Dies gilt nicht für die in das Hauptgebäude integrierten Garagen bei den Parzellen 21 und 25.

4. Weitere Festsetzungen

4.1 Jedem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan mit dargestellter Grünordnung beizufügen.

4.2 Das Bundes–Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und ähnliche Vorgänge ist zu beachten und einzuhalten.

4.3 Zur Sammlung von Abfallstoffen müssen entsprechende Abfallbehälter aufgestellt werden. Die Stellflächen dafür müssen überdacht und windgeschützt sein.

4.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hof- und Straßenflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen, über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

4.5 Am Tage der Entleerung haben die Anwohner der Stichstraße die Mülltonnen an der dafür vorgesehenen Fläche abzustellen (am Beginn der Stichstraße).

4.6 Die Parzellen 16 und 20 entfallen.

5. Empfehlungen

5.1 Die Grundstücke sollten mit freiwachsenden Hecken mit Blüten- und Decksträuchern eingegrünt werden. Keine Thuja- oder beschnittene Hecken.

5.2 Die Kellergeschosse sind möglichst als wasserdurchlässige Wanne auszubilden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 7.4.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.4.92 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.93 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.93 bis 26.11.93 öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen–Westerham, den 28.11.96

(Weber)
1. Bürgermeister

~~(Röhrmoser, 1. Bürgermeister)~~

b) Die Gde. Feldkirchen–Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.11.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.10.93 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen–Westerham, den 28.11.96

(Weber)
1. Bürgermeister

~~(Röhrmoser, 1. Bürgermeister)~~

c) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rosenheim mit Schreiben vom 23.7.96 gemäß § 11 BauGB i. V. m. § 2, Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetz vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) angezeigt.

LRA. RO.
22.7.96
IV/Rs-7-620-1/3
C 15-615
Zu 24.10.96 Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim: Es bestehen keine Bedenken. Mit Auflagen.

Feldkirchen–Westerham, den 28.11.96

(Weber)
1. Bürgermeister

~~(Röhrmoser, 1. Bürgermeister)~~

d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 4.12.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Rosenheim, 25. NOV. 1997
Landratsamt
Arnold
(Arnold)
RO

Feldkirchen–Westerham, den 24.1.97

(Weber)
1. Bürgermeister

~~(Röhrmoser, 1. Bürgermeister)~~

BO Feldkirchen-Westerham 5

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 001 – Planzeichnung –

2. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN–WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR.55
"S C H Ä F E R E R W E G"

Kleinhöhenrain

FERTIGUNGSDATEN :

ENTWURF	:	15.02.1992
ERGANZUNG	:	11.02.1993
ERGANZUNG	:	14.06.1993
ERGANZUNG	:	23.09.1993
ERGANZUNG	:	15.10.1993

Gemeinde
83620 Feldkirchen-Westerham
ausgefertigt, 28.11.96

(Weber)
1. Bürgermeister

PLANUNG :

INGENIEUR– UND ARCHITEKTURBÜRO–
GEMEINSCHAFT BLAESIG – WEISSER
83043 BAD AIBLING, GHERSBURGSTRASSE 40, TEL. 08061/8784

GEZEICHNET : EDERT
PLAN–NR. : 1750HWEG