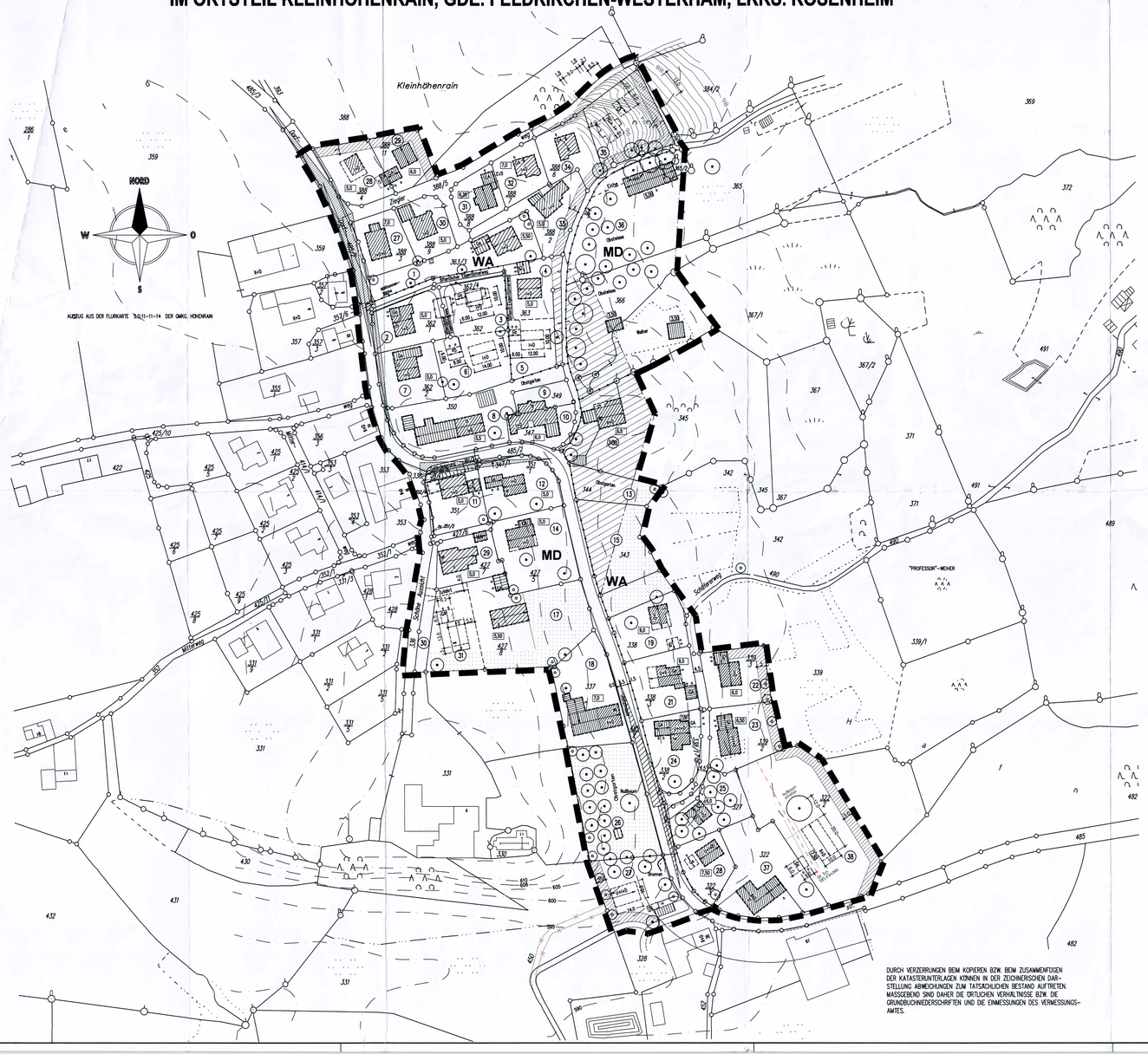
BEBAUUNGSPLAN NR. 55 SCHÄFERERWEG

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. 98 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, und für das Allgemeine Wohngebiet, auch nach dem BauGB–Maßnahmengesetz, diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

331 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

MD — Dorfgebiet (entsprechend § 5 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (entsprechend § 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsfläche mit Gehweg und Seitenstreifen

Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsfläche

Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung

I + D — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, über dem 1. Vollgeschoß ein maximaler Kniestock von 1,60 m Ausgenommen Parzelle 35: Hier ist ein Kniestock von 2,0 m zulässig.

II + D — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, über dem 2. Vollgeschoß ein maximaler Kniestock von 1,60 m

U+ I+ D — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoß und Untergeschoß, über dem 2. Vollgeschoß ein maximaler Kniestock von 1,60 m

II — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, über dem 2. Vollgeschoß ist nur eine konstruktive Pfette zugelassen.

U+ II — Zulässige Bebauung maximal drei Vollgeschosse, über dem 3. Vollgeschoß ist nur eine konstruktive Pfette zugelassen.

GA — Garagenplatz mit Einfahrtrichtung

HG+ I+ D — Für Parzelle 35: Hanggeschoß mit Erdgeschoß und Dachgeschoß

14 — Vorläufige Nummerierung der Parzellen

Bestehende, zu erhaltende Bäume

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

5,50 — Maximale Wandhöhe über Geländе, traufseitig.

Schmutzwasserkanal der Gemeinde, mind. 2,0 m beidseitig von Bebauung freihalten!

W E I T E R E F E S T S E T Z U N G E N

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das in der Zeichnung festgelegte Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land– und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.
Siehe hierzu 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 U+ II, sowie U+I+D, ist lediglich eine konstruktive Pfette zulässig, damit hier kein Kniestock von 1,60 m zusätzlich ensteht. Bei Nutzung HG+ I+ D ist der Kniestock auf 2,40 m festgesetzt.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die maximale GRZ auf 0,4 festgelegt. Im Dorfgebiet ist die maximale GRZ auf 0,6 festgelegt.

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. Ausgenommen Parzelle 35

3.1.3 Für Parzelle 35 gilt:
Oberkante FFB im EG wird auf 597,32 müNN festgelegt. Die maximale Firsthöhe liegt bei 604,23 müNN.

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 anzuordnenden 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, Stu. 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 und die Parzelle 35.

3.2.12 Für Parzelle 35 gilt:
Oberkante RB in der Garage wird auf 594,17 müNN festgelegt. Die maximale Firsthöhe liegt bei 599,33 müNN.

3.2.13 Für Parzelle 24 gilt: Die Grenzgarage mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² darf an die Straßenkante gesetzt werden, wenn keine Garagentore eingebaut werden!

3.2.14 Für Parzelle 38 gilt:
Die Wandhöhe des geplanten Gebäudes an der Westseite darf max. 7,50 m betragen.
Eine Beeinträchtigung des auf dem Grundstück vorhandenen Kanals ist in jedem Fall auszuschließen.
Die OK FFB wird auf 585,93 müNN, 50 cm über OK vorh. Schachtdeckel, festgesetzt. Geländeabtargungen sind nicht zulässig!
Zur Ortsrandeingrünung sind als Ausgleichsmaßnahme heimische Büsche u. Sträucher zu pflanzen!
Es sind 4 großkronige heimische Laub– oder Obstbäume zu pflanzen.

3.2.15 Für Parzelle 36 gilt:
Die Nutzung ist auf Maschinen– und Lagerhalle sowie für Tierhaltung festgelegt.

4. Hinweise

4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hof– und Straßenflächen ist über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

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

4.3 Die Parzellen 16 und 20 entfallen.

----- Vorschlag für Grundstücksteilung

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

a) Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 18.1.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. ~~Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.~~ Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 8.2.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5.10.05 bis 11.11.05 öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen–Westerham, den 16.11.05

(Schweiger, 1. Bürgermeister)

b) Die Gde. Feldkirchen–Westerham hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 13.12.05 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom Nov. 2005 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen–Westerham, den 16.12.05

(Schweiger, 1. Bürgermeister)

c) Ein Anzeige– bzw. Genehmigungsverfahren war nicht erforderlich, da diese Bebauungsplanänderung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Feldkirchen–Westerham, den 16.12.05

(Schweiger, 1. Bürgermeister)

d) Der Satzungsbeschluß und der Hinweis, daß ein Anzeige– oder Genehmigungsverfahren entfallen konnte, wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
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.

Feldkirchen–Westerham, den 16.12.05

(Schweiger, 1. Bürgermeister)

. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

FERTIGUNGSDATEN :

3. ÄNDERUNG : Februar 2005
ERGÄNZT : 21.11.2005

PLANUNG :

ARCHITEKTURBÜRO UND INGENIEURBÜRO
BLAESIG ARCHITEKTEN GMBH
FRAUNHOFERSTR. 6E, 83043 BAD AIBLING
TEL. 08061/6754, FAX 08061/30676, INFO@BLAESIG-ARCHITEKTUR.DE

GEZEICHNET : ECKERT
PLAN–NR. : 05413–BP–SW