

# A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.0. GELTUNGSBEREICH**
- RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- 2.0. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO
  - MISCHGEBIET NACH § 6 BauNVO
- 2.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
  - MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN qm
  - Z.B. ZWEI VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- 
- GH** 6,0 m  
DN 20-25°  
a max. 0,20m
- GH** GEBÄUDEHÖHE WIRD GEMESSEN VON OK FFB (FERTIGFURBODEN) ERDGESCH. BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAUFSCHNITTEN AUSSENWAND MIT OK DACHHAUT.
- DN** VORGESCHRIEBENE DACHNEIGUNG
- a** MAX. ZULÄSSIGER ABSTAND ZWISCHEN OK FFB EG UND OK STRASSENMITTE.

# 3.0. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSELÄCHE, BAUWEISE

- 3.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSELÄCHE**
- BAUGRENZE GEM. § 23 ABS. 3 BauNVO
  - DIE MAX. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSELÄCHE WIRD DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.
  - BAULINIE GEM. § 23 ABS. 3 BauNVO
  - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 3.2. BAUWEISE** FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH WIRD DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT (§ 22 BauNVO)
- NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
  - NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
  - FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE ENTSPRECHEND NEBENSTEHENDEM PLANZEICHEN ZWINGEND VORGESCHRIBEN NUR GLEICHSCHENKLIGE SATTELDÄCHER ZULÄSSIG.
  - MAX. ZULÄSSIGE SEITENLÄNGE DER GEBÄUDE
- 

# 4.0. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE

- FLÄCHE FÜR GARAGEN
- GARAGE NUR IN HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG
- FLÄCHE FÜR KFZ-STELLPLÄTZE

# 5.0. VERKEHRSELÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- PRIVATE GARAGENZUFUHR MIT RASENGITTERSTEINEN, NUR UNTERPFLASTER MIT RASENFUGE ODER WASSERASPHALTIERUNG UNZULÄSSIG!

# 6.0. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

- BAUGRUNDSTÜCK FÜR VERSORGENSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT / UMFORMERSTATION

- 7.0. GRÜNFLÄCHEN**
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
  - BESTEHENDE ZU ERHALTENDE OBSTGÄRTEN, BEI ABGANG ODER BESTEHENDE ZU ERHALTENDE LAUBPFLANZEN (OBSTBAUM ODER HEIMISCHES LAUBGEHÖLZ)
  - EXTENSIV GEFLLEGTE UFERBOSCHUNG
  - EINFRIEDUNGEN, NEBENANLAGEN GEM. § 14 ABS. 1 BauNVO UND PROFILVERÄNDERUNGEN SIND UNZULÄSSIG
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ODER STRASSENBAANKETT ALS SCHOTTERGRÄSEN ODER TROCKENGRÄSEN
  - BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN, DER VORHANDENE BAUMBESTAND IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST, AUF DEN BESTEHENDEN LAUBPFLANZEN, STRÄUCHERN UND STRÄUCHERN NACH § 14 ABS. 2 NR. 3 BAYBO, ERGANZT DURCH DIE ANFORDERUNGEN AN DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN IM BEREICH VON BAUSTELLEN, DER FORSCHUNGSSELBSTSCHAFT FÜR STRASSENWESEN, ZU ERHALTEN UND WÄHREND DER BAUZEIT BESONDERS ZU SICHERN.
  - BSP.: EI 50 EICHE STAMMDURCHMESSER 50 CM  
AK 25 AKAZIE ST 25 CM  
ES 60 ESCHEN ST 60 CM
  - ZU PFLANZENDE BÄUME LAUBBAUM ZU PFLANZEN
  - PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME - HOCHSTAMM

# B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG IST BESTIMMT DURCH DIE ANGABE
- DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE
  - DER MAX. ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE
  - DER MAX. ZULÄSSIGEN GEBÄUDEHÖHEN
- 1.2 DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSELÄCHE WIRD DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT
- GERINGFÜGIGE ÜBERSCHREITUNGEN DIESER BAUGRENZEN FÜR ANBAUTEN WIE ERKER, BALKONE, WINTERGÄRTEN, VORDÄCHER, ETC. BIS MAX. 1,50 M TIEFE SIND GEMÄß § 23 ABS. 2 UND 3 BauNVO ZULÄSSIG

# 2.0. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 2.1 DIE RICHTZAHLEN FÜR DEN STELLPLATZBEDARF RICHTEN SICH NACH DER BEWÄRTIGUNG DES BAY. STAATSMINISTERIUMS DES INNEREN VOM 12.02.1978, MABL. S. 161.
- 2.2 PRO STELLPLATZLICHTIGER WOHNHEIT WERDEN MINDESTENS 1,5 STELLPLÄTZE FORDERTE.
- 2.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER BESONDERS AUSGEWIESENEN FLÄCHEN, BZW. INNERHALB DER BAUGRENZEN, ZULÄSSIG.
- 2.4 SOFERN DURCH DIE AUSGEWIESENEN FLÄCHEN FÜR GARAGEN, DIE NACH ART. 6 BAYBO, GEFORDERTE ABSTANDSFLÄCHEN UNTERSCHRITTEN WERDEN, IST DIES NACH ART. 91, ABS. 1, NR. 6 DER BAYBO, ZULÄSSIG. WENN GEGEBENE ABWEICHENDE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 4, DER BauNVO FESTGESETZT.

# 3.0. FREIFLÄCHEN UND GRÜNDORNDUNG

- EINFRIEDUNGEN**
- 3.1 STRASSENSEITIGE EIFRIEDUNGEN SIND NUR ALS HECKENPFLANZUNGEN AUS HOLZ, MIT SENKRECHTEN LÄTTEN, STAKETEN ODER RUNDHOLZ-DECKEN MIT SENKRECHTEN GERECHTEN REGELN, ZULÄSSIG. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN IST DIE MAX. ZULÄSSIGE ZAUNHÖHE MIT 80 CM FESTGELEGT.
- 3.2 ZWISCHEN DEN NEU ZU BEBAUENDEN GRUNDSTÜCKEN IST ALS EIFRIEDUNG NUR WACHENDRAHTZAUN ZULÄSSIG. HOHE MAXIMAL 1,00 METER.
- 3.3 DURCHLAUFENDE BETON- UND MAUERSOCKEL SIND NUR STRASSENSEITIG UND MIT EINER MAX. HOHE VON 20 CM ÜBER OK-GELANDE ZULÄSSIG.
- 3.4 DER UFERBEREICH ENTLANG DES MÜHLBACHES IST AUF EINER BREITE VON MIN. 2,50 METERN ( EINSCHL. UFERBOSCHUNG ) VON EIFRIEDUNGEN FREIZUHALTEN
- GRÜNDORNDUNG**
- 3.5 ZU ERHALTENDE BÄUME
- DIE ALS ZU ERHALTENDE FESTGESETZTEN EINZELBÄUME DÜRFEN NICHT BESCHÄDIGT ODER ENTFERNT WERDEN. IM GESAMTEN WURZELBEREICH SIND WEDER ABGRABUNGEN NOCH AUFSCHÜTTUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.
- 3.6 PFLANZHNWEIS
- 3.6.1 BÄUME UND STRÄUCHER DIE NICHT ANWACHSEN, EINGEHEN ODER ENTFERNT WERDEN, SIND DURCH DIE SELBEN ARTEN, QUALITÄTS- UND GROSSENANFORDERUNGEN WIE IM PLAN DARGESTELLT, ZUERSETZEN
- 3.6.2 THUJA-HECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

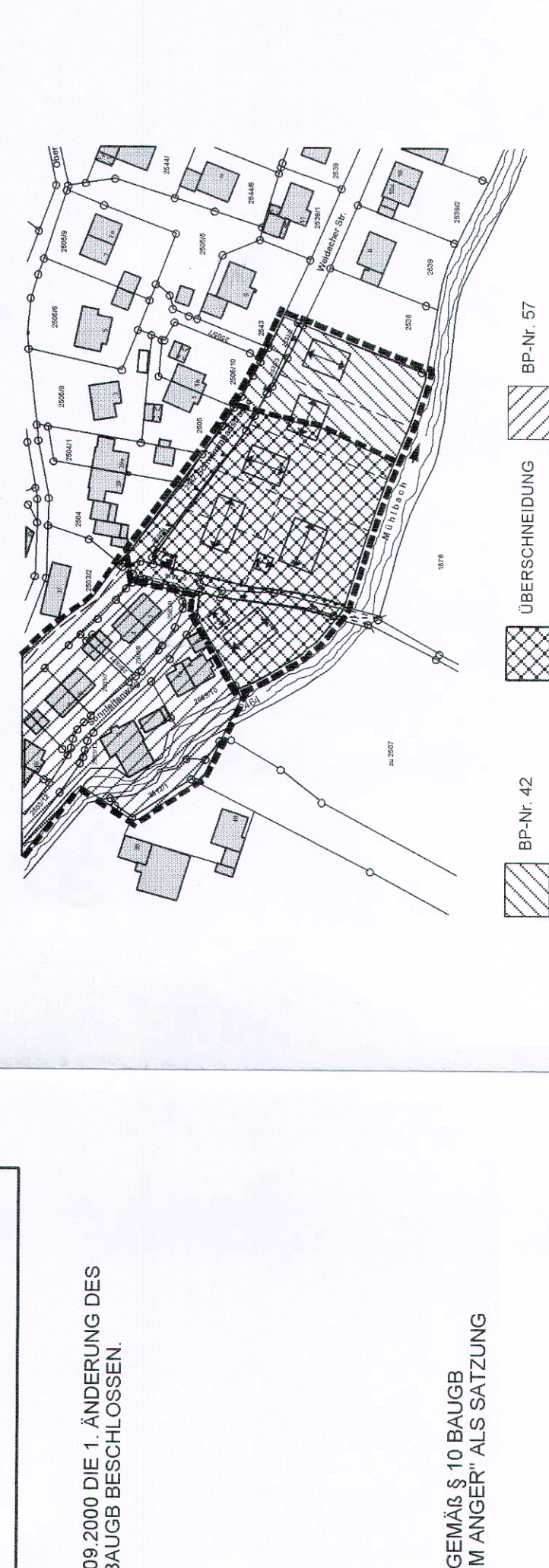
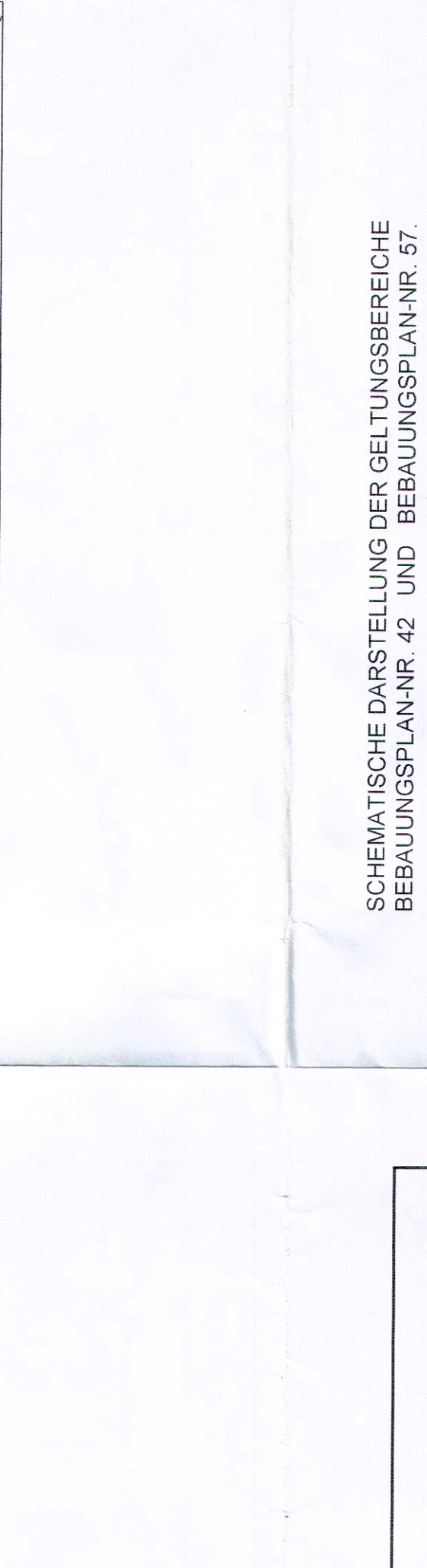
- 4.0. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 4.1 IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB WERDEN GEMÄß ART. 91 BAYBO FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG GETROFFEN.
- 4.2 VERÄNDERUNGEN DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE DURCH AUFGESCHÜTTUNGEN SIND NUR ZUM ZWECKE DER ANGLEICHUNG AN DIE GELÄNDEBEREICHTE BESTEHENDER NACHBARBEBAUUNG ZULÄSSIG.
- 4.3 BAUGESTALTUNG UND MATERIALIEN
- a GENEIGTE DÄCHER SIND MIT ZIEGELROTEN DACHPFANNEN, EINZUDECKEN SIND UNZULÄSSIG
  - b DACHGAUBEN, SOWIE NEGATIVE DACHGAUBEN ( DACHEINSCHNITTE )
  - c DACHAUFBÄUTEN SIND NUR IN FORM VON ECHTEN ZWERCHGIEBELN ZULÄSSIG. ( TRAUFE HAUPTDACH WIRD DURCH FASSADENWAND UNTERBROCHEN )
  - MAX. ANSICHTSBREITE ZWERCHGIEBEL = 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE
  - DACHDECKUNG DES ZWERCHGIEBELS WIE HAUPTDACH
  - d KAMINKÖPFE AUS SICHTMAUERWERK SIND UNZULÄSSIG
  - e STROM- UND TELEFONLEITUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH UNTERIRDISCH AUSZUFÜHREN.
  - f DAS AUFSTELLEN VON MOBILFUNKMÄSTEN IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST UNZULÄSSIG.
  - g FASSADEN SIND ALS GEPUTZTE FLÄCHEN UND/ODER MIT HOLZSCHALUNG AUSZUFÜHREN.
  - h UNRUHIGE PUTZSTRUKTUREN SIND UNZULÄSSIG.
  - i ORTSBILDFREME FASSADENMALEREIEN SIND UNZULÄSSIG.
  - j BEI FARBIGER FASSADENGESTALTUNG SIND NUR DEZENTE, NATURNAHE FARBTOENE ZU WÄHLEN.
  - k FOLGENDE BAUSTOFFE SIND ALS FASSADENVERKLEIDUNG UNZULÄSSIG: WELPLATTEN AUS KUNSTSTOFF UND METALL, RIEMCHENVERKLEIDUNG, ROHES ZIEGELMAUERWERK BZW. VERKLEIDUNG, KUNSTSTOFF-, METALL- ODER GLASFASSADEN, MOSAIK- UND KERAMIKVERKLEIDUNG, WÄSCHBETON UND KUNSTLICH STRUKTURIERTE BETONBEREICHEN.
  - l FREISTEHENDE MÜLLTONNEN UND MÜLLTONNENBEHÄLTER SIND UNZULÄSSIG. DIE MÜLLTONNEN SIND IN BAULICHE ANLAGEN ZU INTEGRIEREN.
  - m FREISTEHENDE ODER AUS DER FASSADE Hervortretende KAMINE SIND UNZULÄSSIG.

# C. HINWEISE

- 1.0 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 2.0 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 3.0 Z.B. 1725/2 FLURNUMMER
- 4.0 BESTEHENDE GEBÄUDE, GGF. MIT HAUSNUMMER
- 5.0 BEBAUUNGSVORSCHLAG
- 6.0 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSZUFUHR
- 7.0 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( BauNVO ), STAND 1990 ANZUWENDEN.

# D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1) DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG VOM 19.09.2000 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57 "IM ANGER" GEMÄß § 13 BAUGB BESCHLOSSEN. FELDKIRCHEN - WESTERHAM, DEN 23.07.2001
- ( WEBER )  
1. BÜRGERMEISTER
- 2) DER GEMEINDERAT HAT AM ... GEMÄß § 10 BAUGB DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57 "IM ANGER" ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. FELDKIRCHEN - WESTERHAM, ...
- ( WEBER )  
1. BÜRGERMEISTER
- 3) GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB KONNTE DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN ENTFALLEN, DA DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG AUS DEM RECHTSGÜLTIGEN FLÄCHENRECHENUNGSPLAN NR. 57 "IM ANGER" WURDE DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57 "IM ANGER" WURDE DURCH ANSCHLAG AN DEN ÄUßEREN GEMEINDETAFFELN ORTSBLICHLICH DURCH AUSTAUSCH ...
- ANGESCHLAGEN AM ... ABGENOMMEN AM ...  
BEKANNTGEMACHT:  
MIT DIESER BEKANNTMACHUNG TRITT DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IN KRAFT.  
FELDKIRCHEN - WESTERHAM, ...
- ( WEBER )  
1. BÜRGERMEISTER



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER GELTUNGSBEREICHE BEBAUUNGSPLAN-NR. 42 UND BEBAUUNGSPLAN-NR. 57.

**GEMEINDE FELDKIRCHEN - WESTERHAM**  
**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 57**  
**"IM ANGER" - 3. ÄNDERUNG**

Plan-Nr. AG 00  
Proj. Nr. 0104  
Maßstab 1:1000  
Datum 10. Mai 2002

DIE GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM ERLÄSST AUF GRUND DES § 10 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 2, 3, 4, 8 UND 9 DES BAUGESTZBUCHES (BAUGB.) ÜBER ARTIKEL 91, 6, 9 UND 10 DER BAY. VERFAHRENSORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (OO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

**S A T Z U N G**

Planung

ASTRID KUNZE  
INGENIEURFÜR ARCHITECTUR DESIGN

PLANUNGSBÜRO ASTRID KUNZE  
HAUPOLDSTRASSE 9 83 620 VASEN  
TEL. 089 62 - 83 37 FAX. 089 62 - 80 55 29