BEBAUUNGSPLAN NR. 61 ASCHBACH

GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM

AUSZUG AUS DER FLURKARTE SO 11-8.14 GEM. FELDKIRCHEN

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, diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

ZEICHENERKLÄRUNG

- 377 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)
- (14) — Vorläufige Nummerierung der Parzellen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MI — Mischgebiet (entsprechend § 6 BauNVO)
- Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsfläche mit Seitenstreifen
- Baugrenze
- Maximal möglicher Baukörper (u.U. mit Festlegung der Firstrichtung)
- I — Zulässige Bebauung maximal ein Vollgeschoß
- II+DG — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoß
- II+GA — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse mit integrierter Garage
- G — Garagenplatz mit Einfahrtrichtung
- Bestehende, zu erhaltende Bäume
- Bestehende Hecke
- Ortsrandbegrünung mit Streuobst nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von 80 cm Höhe freizuhalten

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI gemäß § 6 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, ausgenommen Parzellen 2 und 3, 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 Traufhöhe ist für Bebauung II, bzw. II + DG, bzw. I + DG von Oberkante Rohdecke-Kellergeschoß bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenseite der Außenwand gemessen, auf maximal 6.0 m festgesetzt.

2.3 Für die Parzelle 13 wird ein Kniestock von max. 2.0 m erlaubt.

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 mit den gleichen äußerern Erscheinungsbild der Materialien wie bei den Hauptgebäuden 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 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Der Baugebietsrand soll mit Streuobst eingegrünt werden.

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

3.2.9 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.

3.2.10 Auf der Parzelle 11 ist an die Garage ein Wartehäuschen für die Haltestelle zu integrieren.

3.2.11 Auf der Parzelle 11 + 13 wird vorgeschrieben, die Wohn- und Schlafräume auf der dem Straßenlärm abgewandten Seite anzulegen.

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.

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

5. Empfehlungen

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

5.2 Die Kellergeschosse sind möglichst als wasserundurchlässige Wanne auszubilden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.6.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 7.7.93 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.7.93 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5.3.94 bis 9.9.94 öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen-Westerham, den 28.11.96

(1. Bürgermeister)

b) Die Gde. Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 4.10.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.7.94 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 28.11.96

(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.

Rosenheim, 24.02.1998 Landratsamt i.A. Stadler, RAmtm

Feldkirchen-Westerham, den 28.11.96

(1. Bürgermeister)

d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 4.11.96 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.

Feldkirchen-Westerham, den 28.11.96

(1. Bürgermeister)

2. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR.61 " A S C H B A C H "

FERTIGUNGSDATEN :

GEFERTIGT	:	06.09.1993
ERGÄNZT	:	06.12.1993
ERGÄNZT	:	21.07.1994
ERGÄNZT	:	01.08.1995
ERGÄNZT	:	20.09.1995

PLANUNG : INGENIEUR-/ARCHITEKTURBÜRO-GEMEINSCHAFT BLAESIG-WEISSER
83043 BAD AIBLING, GHERSBURGSTR. 40, TEL. 08061/6704, FAX 08061/20679

GEZEICHNET: JOHANN ECKERT
PLAN-NR.: 77-BP-61