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, und für das Allgemeine Wohngebiet, auch nach dem BauGB-Maßnahmengesetzbuch, diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

ZEICHENERKLÄRUNG

- 331 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)
- (7) — Nummerierung der Parzellen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MI / GRZ 0,6 — Mischgebiet (entsprechend § 6 BauNVO); maximal zulässige Grundflächenzahl 0,6
- Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsfläche mit Seitenstreifen
- Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung
- I — Zulässige Bebauung maximal ein Vollgeschoß
- I + DG — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, max. zulässiger Kniestock über dem 1. Vollgeschoß 1,60 m
- II + DG — Zulässige Bebauung maximal drei Vollgeschosse, max. zulässiger Kniestock über dem 2. Vollgeschoß 1,60 m
- I + GA — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse mit integrierter Garage
- GA — Garagenplatz mit Einfahrtrichtung
- Bestehende, zu erhaltende Bäume
- Bestehende Hecke
- Ortsrandbegrünung mit Streuobst nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die Ausführung der Ortseingrünung muß innerhalb eines Jahres nach Bezugfertigkeit des Gebäudes erfolgen.
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von 80 cm Höhe freizuhalten
- Böschungskante mit Angabe der Böschungsrichtung

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 von Oberkante Rohdecke-KG bis Aussenkante Dachhaut, senkrecht an der Außenseite der Außenwand gemessen, auf maximal 6,0 m festgesetzt.

2.4 Für die Bebauung I + DG sowie II + DG wird ein Kniestock von max. 1,60 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 Dacheckung 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 Wertehäuschen für die Bushaltestelle zu integrieren.

4. Hinweise

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

4.2 Zur Sammlung von Abfallstoffen müssen entsprechende Abfallbehälter aufgestellt werden.

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

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 5.2.98 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.6.98 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.7.98 bis 3.8.98 öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen-Westerham, den 12.8.98

(1. Bürgermeister)

b) Die Gde. Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.8.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.6.98 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 31.8.98

(1. Bürgermeister)

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

Feldkirchen-Westerham, den

(1. Bürgermeister)

~~des~~ § 10 Abs 3 Bau GB

d) Die Durchführung ~~des Anzeigeverfahrens~~ wurde am 19.11.98 ~~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 12.11.98

(1. Bürgermeister)

. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR.61
"ASCHBACH"
1. ÄNDERUNG

FERTIGUNGSDATEN :

GEFERTIGT	:	14.02.1997
ERGÄNZT	:	05.05.1998
ERGÄNZT	:	19.06.1998

PLANUNG : INGENIEUR-/ARCHITEKTURBÜRO-GEMEINSCHAFT BLAESIG-WEISSER
83043 BAD AIBLING, OHERSBURGSTR. 40, TEL 08061/8784, FAX 08061/30679

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