

**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 114 "ASCHBACH - NORD"**

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 09.03.2021

Vorentwurf: 29.06.2021

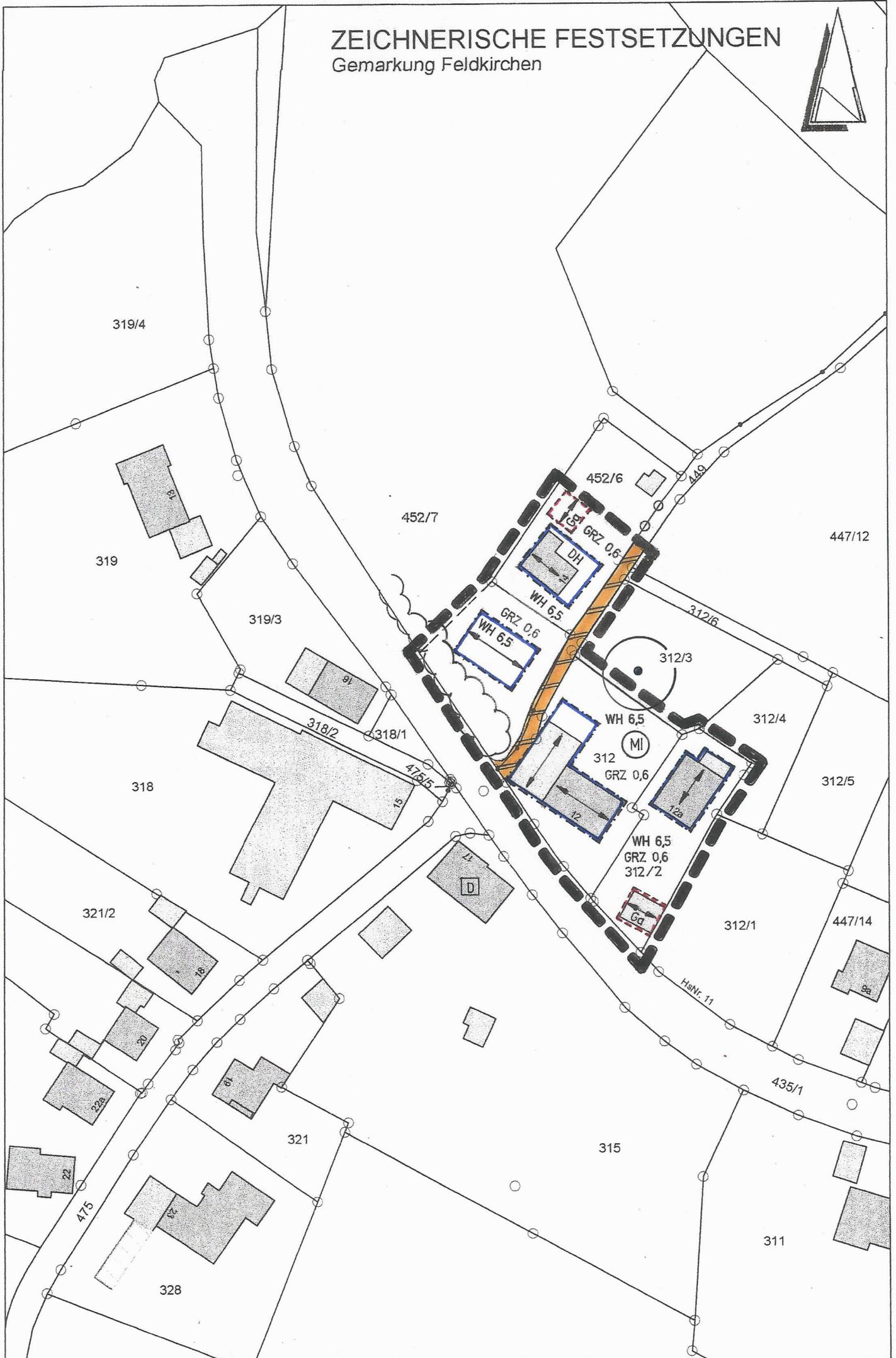
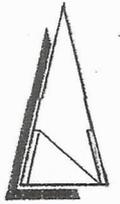
Entwurf: 21.09.2021

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Feldkirchen



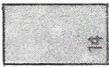
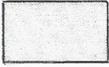
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

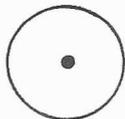
### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |   |      |   |
|---|------|---|
|   | 1.0. | Art der baulichen Nutzung   |
|          | 1.1. | Mischgebiet gem. § 6 BauNVO   |
|   | 2.0. | Maß der baulichen Nutzung   |
| GRZ 0,6   | 2.1. | maximal zulässige Grundflächenzahl, 0.6   |
| WH 6,5  | 2.2. | maximal zulässige Wandhöhe in Metern, 6,5 m<br>gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dach-<br>flächenoberseite mit der seitlichen Wand |
| DH  | 2.3. | Doppelhaus  |
|   | 3.0. | Baugrenzen, Firstrichtung   |
|        | 3.1. | Baugrenze   |
|        | 3.2. | vorgeschriebene Firstrichtung   |
|   | 4.0. | Verkehrsflächen   |
|        | 4.1. | Ortsstraße  |
|   | 5.0. | Sonstige Planzeichen  |
| <br>Ga | 5.1. | Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen<br>Garage   |
|        | 5.2. | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  |

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  1. bestehende Grundstücksgrenze
- 312 2. Flurnummer, z.B. 312
-  3. bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B. Haus Nr. 14
-  4. bestehende Nebengebäude
-  5. bestehende Baum- und Strauchpflanzung
-  6. Baudenkmal Nr. D-1-87-130-13, Aschbach 17  
Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Laube, 1. Hälfte 19. Jh.

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG aus dem Flächennutzungsplan

-  1. Solitärgehölz  
Nr. 100      Esche      Aschbach      Hofbaum      Solitär

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Gelände und Höhenlage

Geländeänderungen sind bis maximal 1,0 m zulässig.

Die Veränderungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Für Garagen und Terrassen wird je Wohngebäude eine zusätzliche Grundfläche von maximal 30 qm zugelassen.

Balkone bis 2 m Tiefe und Vordächer sowie Terrassen bis 4 m Tiefe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

a. Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung auszubilden. An- und Nebenbauten sind mit dem gleichen äußeren Erscheinungsbild der Materialien wie bei den Hauptgebäuden zu gestalten. Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen.

b. Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 18° bis 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.

c. Quergiebel sind zulässig, Dachneigung maximal 25°; sie dürfen maximal ein Drittel der Dachlänge betragen.

d. 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.

e. 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.

f. Gebäude sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

Sockel dürfen maximal 0,3 m über Gelände ragen.

### 4. Grünordnung

a. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Der Baugebietsrand soll mit Streuobst eingegrünt werden.

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

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

## HINWEISE DURCH TEXT

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

2. Zur Sammlung von Abfallstoffen müssen entsprechende Abfallbehälter aufgestellt werden.

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

### 4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gegeben werden.

### 5. Baudenkmäler

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114.

Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

### 6. Schutz von Gehölzen

Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen der Deutschen Telekom ist das entsprechende Merkblatt zu beachten.

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu schützen.

### 7. Immissionen

Die umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.

## VERFAHRENSVERMERK

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 09.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2021 hat in der Zeit vom 29.07.2021 bis 31.08.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2021 hat in der Zeit vom 29.07.2021 bis 31.08.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den .....

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den .....

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den .....

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

(Siegel)