BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL

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. 81, 5 und 6 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 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung von 1990, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens
- Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens
- Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung
- Umgrenzung Fläche für Nebenanlagen / Garagen
- II — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse
- MD — MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9 ausgenommen.
- privater Wohnweg mit begrenzter Länge gem. Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayBO mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger
- Private Grünfläche mit Streuobst. Der Streuobstbestand ist zu erhalten oder ggf. mit gleichwertigem Ersatz zu erneuern.
- GRZ 0,40 — maximal zulässige Grundflächenzahl siehe Planeintrag (z.B. 0,40). Hinweis: Die Festlegungen des § 19 Abs. 4 BauNVO gelten unverändert.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenze
- 331 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 12 — Bestehende Gebäude (z.T. mit Angabe der Hausnummer)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Bestehende, zu erhaltende Bäume

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9 ausgenommen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

4. Gestaltung im beplanten Gebiet

4.1 Gelände und Höhenlage

4.1.1 Grundsätzlich soll das Gelände in seinem Verlauf unverändert bleiben. Zur besseren Einpassung können Abweichungen bis zu 75 cm im Umfeld des Gebäudes zugelassen werden.

4.1.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf nicht mehr als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

4.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

4.2.1 Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper 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.

4.2.2 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 symetrisch auszuführen. Unterschiedliche Dachneigungen werden nicht zugelassen.

4.2.3 Der Einbau von Quergiebeln ist zulässig. Die zulässige Giebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First muss deutlich unter der Hauptfirstlinie enden. Unzulässig sind Dachgauben und negative Dacheinschnitte. Dachflächenfenster sind allgemein zulässig bis zu einer Fläche von 2 m² pro Dachflächenfenster.

4.2.4 Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur rote bis braune, herkömmliche Dachpfannen aus Ton oder Beton zulässig. Ebenso zulässig sind anthrazitfarbene Dachpfannen. Graue bis schwarze und flächige Platten wie Welleternit oder Blech sind nicht zulässig. Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

4.2.5 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.

Grünordnung

5.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. (Beispiel: 1000 qm / 300 qm = 3,33 - somit sind für 1000 qm 4 Bäume zu pflanzen). Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- und Obstgehölze zu ersetzen. Das Abstützen von Böschungen ist nur mittels Natursteine-Trockenmauern, die für viele Kleintiere Lebensraum bieten, erlaubt.

5.2 Einfriedungen sind als Hecken oder als Zäune aus Holz und ohne Sockel zu gestalten. Unter den Zäunen ist ein Freiraum von mind. 10 cm freizuhalten, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

5.3 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.

5.4 KFZ-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen und zu begrünenden Belägen, wie zum Beispiel Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o.ä. zu erstellen. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das Notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten. Die natürliche Bodenfunktion ist möglichst wenig zu beeinträchtigen.

5.5 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze notwendig, diese sind mit der Eingabeplanung nachzuweisen.

7. Hinweise und Empfehlungen

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

7.2 Neubauten sind durch angepasste Bauweise gegen das Eindringen von abfließendem Oberflächenwasser zu sichern.

7.3 Die Grundstücke sollten mit freiwachsenden Hecken (einheimische Arten) mit Blüten- und Decksträuchern eingegrünt werden. Keine Thuja- oder geschnittene Hecken.

7.4 Die Kellergeschosse sind möglichst als wasserundurchlässige Wanne auszubilden.

7.5 Der Baugebietsrand soll mit Streuobst eingegrünt werden.

7.6 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (FGSV) zu beachten.

7.12 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.13 Der Bauherr hat eigenständig Spartenpläne aller Versorger einzuholen.

7.14 Im Zuge einer Eingabeplanung ist vom Nachbarn eine eventuelle Abstandsflächenübernahme einzuholen.

7.15 Eine Elementarschadenversicherung wird für die Gebäude empfohlen.

7.16 Aufgrund des geringen Abstandes zum Wald sind konstruktive Baumaßnahmen wie z.B. ein verstärkter Dachstuhl mit dem Bauantrag nachzuweisen.

7.17 Emissionen aus der umgebenden Landwirtschaft (Gerüche, Lärm, Staub, Gülle, etc.) sind auch außerhalb der normalen Ruhezeiten zu dulden.

7.18 Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

7.19 Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat am 11.05.21 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" beschlossen. Dies wurde am ..... bekannt gemacht.

2. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerbeteiligung zum Planstand vom 21.07.21 fand in der Zeit vom 13.08.21 bis 24.09.21 statt.

3. Ausgefertigt
Feldkirchen, den 25.10.21
Schaberl, 1. BGM

4. Der Bauausschuss hat am 05.10.21 den Satzungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" gefasst.
Feldkirchen, den 06.10.21
Schaberl, 1. BGM

5. Die Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" in der Fassung vom ..... wurde am 27.10.21 im Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im Obergeschoss niedergelegt. Durch Bekanntmachung vom ..... angeschlagen an den amtlichen Gemeindetafeln am 27.10.21 abgenommen am 11.11.21 wurde auf die angezeigte Satzung und die Niederlegung mit der Möglichkeit der Einsichtnahme hingewiesen.
Feldkirchen, den 25.10.21
Schaberl, 1. BGM

. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL / GROSSHÖHENRAIN

FASSUNG : Entwurf August 2021
PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG 05.10.2021

PLANUNG :

BLAESIG ARCHITEKTEN GMBH
Jahnstraße 1 83043 Bad Aibling
T +49(0)8061 49519.0 F +49(0)8061 49519.29

GEZEICHNET : EB
PLAN-NR. : 21031BP-2021 BP-01