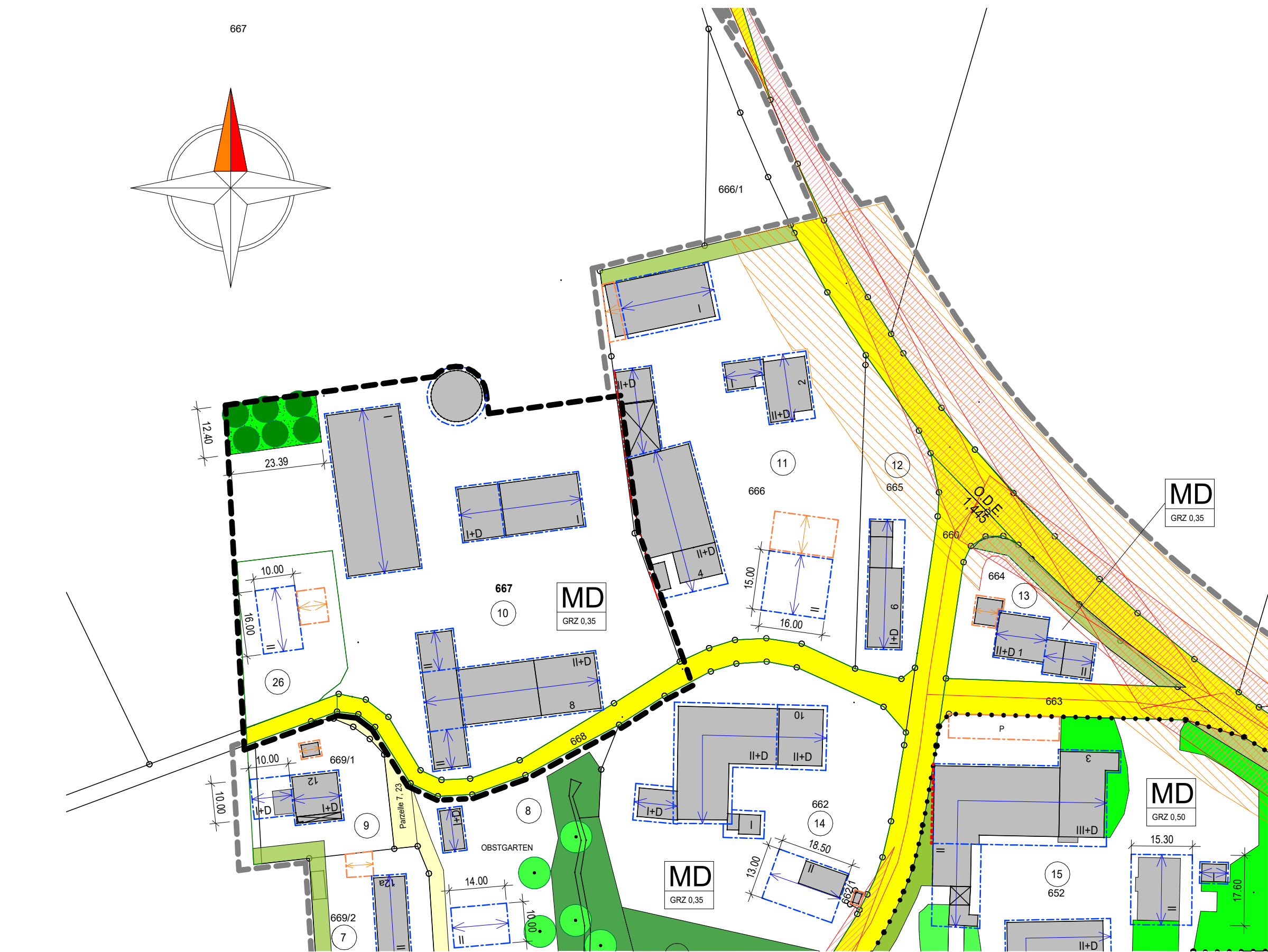


BEBAUUNGSPLAN NR. 70 THAL
GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM



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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include: Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Grenz des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Baugrenze mit Festlegung der Firstrichtung, Umgrenzung Fläche für Nebenanlagen / Garagen, Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, MD (MD Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung), privater Wohnweg mit begrenzter Länge, Private Grünfläche mit Streuobst, GRZ 0,35 (maximal zulässige Grundflächenzahl).

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include: Grundstücksgrenze, Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, Bestehende Gebäude, Vorgeschlagene Grundstücksgrenze, Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Parzellennummer, öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Bestehende, zu erhaltende Bäume, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme.

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 ist durch die festgesetzte GRZ und die Gebäudehöhen bestimmt.
2.2 Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 5 Wohneinheiten beschränkt.
3. Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen und Linien zeichnerisch festgelegt.
4. Gestaltung im beplanten Gebiet
4.1 Gelände und Höhenlage
4.1.1 Grundsätzlich soll das Gelände in seinem Verlauf unverändert bleiben.
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.
4.2.2 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 18° und 25° zu versehen.
4.2.3 Der Einbau von Dachgauben und Quergiebeln ist zulässig.
4.2.4 Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur rote bis braune, herkömmliche Dachpfannen aus Ton oder Beton zulässig.
4.2.5 Für Aussenwände sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und/oder aus Holz konstruierte Teile oder holzver-schaltete Flächen vorzusehen.
5. Grünordnung
5.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen.
5.2 Einfriedungen sind als Hecken oder als Zäune aus Holz und ohne Sockel zu gestalten.
5.3 Erfolgt die Einfahrt in die Garage unmittelbar von der öffent-lichen 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 Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster o.ä. zu erstellen.
5.5 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze notwendig, diese sind mit der Eingabeplanung nachzuweisen.

Im Übrigen gilt der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2018.

Hinweise und Empfehlungen

- 7.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstücks-zufahrten, Hof- und Straßenflächen ist, soweit die Untergrund-verhältnisse es ermöglichen, über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.
7.3 Neubauten sind durch angepasste Bauweise gegen das Eindringen von abfließendem Oberflächenwasser zu sichern.
7.4 Die Grundstücke sollten mit freiwachsenden Hecken (einheimische Arten) mit Blüten- und Decksträuchern eingrünert werden.
7.5 Die Kellergeschosse sind möglichst als wasserundurchlässige Wanne auszubilden.
7.6 Der Baugebietsrand soll mit Streuobst eingrünert werden.
7.7 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 Denkmalschutz-behörde zu beantragen ist.
7.13 Emissionen aus der umgebenden Landwirtschaft (Gerüche, Lärm, Staub, Gülle, etc.) sind auch außerhalb der normalen Ruhezeiten zu dulden.
7.14 Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen.
7.15 Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bauausschuss hat am 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 fand in der Zeit vom bis statt.
3. Ausgefertigt
Feldkirchen, den
Schaberl, 1. BGM
4. Der Bauausschuss hat am den Satzungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ gefasst.
Feldkirchen, den
Schaberl, 1. BGM
5. Die Satzung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ in der Fassung vom wurde am im Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im Obergeschoss niedergelegt.
Durch Bekanntmachung vom angeschlagen an den amtlichen Gemeindetafeln am abgenommen am wurde auf die angezeigte Satzung und die Niederlegung mit der Möglichkeit der Einsichtnahme hingewiesen.
Feldkirchen, den
Schaberl, 1. BGM

AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM



7. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 70
THAL / GROSSHÖHENRAIN

VORABZUG

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

04.04.2022

PLANUNG :

BLAESIG ARCHITEKTEN GMBH
Jahnstraße 1 83043 Bad Aibling
T +49(0)8061 49519-0 F +49(0)8061 49519-29