

Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit
Bescheid vom 12.4.1983 Nr. D/R-1-610-13 C 75-4/3
gemäß § 11 BBauG i.V. mit § 3 Abs. 1 der Delegationsver-
ordnung i.d.F. vom 4.7.78 (GVBl. 1978, S. 432) genehmigt.

Landratsamt Rosenheim

Rosenheim 25. AUG. 1983



J. A. Maier

Maier

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde vom 5.8.1983
bis 23.8.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Ab der
Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Gleichfalls ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan
während der Dienststunden in der Gemeindeganzlei von jeder-
mann eingesehen werden.

Feldkirchen-Westerham, 23. August 1983



Röhrmoser

(Röhrmoser)

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„STEININGER WIESE“

BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES IST DIE DAZUGEHÖRIGE
SATZUNG

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -

AUFGESTELLT: BAD AIBLING, DEN 17. 12. 1982

GEÄNDERT 16. 3. 1983

GEÄNDERT 11.05.1983 sh. Gemeinderatsbeschluß vom 03.05.83

ARCHITEKT BERND BLAESIG
DIPL. ING. (FH) FÜR HOCH- UND TIEFBAU
GHERSBURGSTR. 40, 8202 BAD AIBLING, TEL: 8784

RO

Sch

B
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund § 2 Abs. 2, § 9 und
o Bundesbaugesetz -BBauG-, Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO-
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGO- und
Baunutzungsverordnung -BauNVO- sowie § 1 der Verordnung vom
6.1961 (GVBl. Seite 161)

den Bereich "Steininger Wiese"

lich der Bahnstation Westerham

Nr.: 2922, 2923, 2922/1 - 2922/22 und 2922/26 - 2922/28

diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

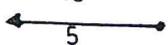
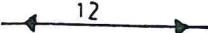
estsetzungen durch Planzeichen:

| | | |
|--|---|----|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | 5 |
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | |
| MI | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) | |
| | Max. zulässige Geschößzahl | 6 |
| II | z.B. zwei Vollgeschosse | |
| I + DG | Erdgeschoß und Dachgeschoß Kniestockhöhe max. 1,65 m | 7 |
| GRZ | = Grundflächenzahl max. 0,2 | 8 |
| GFZ | = Geschößflächenzahl max. 0,4 | |
| | Rohdeckenoberkante des Kellergeschosses max. 40 cm über Oberkante der fertigen Straße. | |
|  | Baugrenze | |
|  | Firstrichtung zwingend | |
| SD | Satteldach; Dachneigung 18 - 23 Grad | |
| F 9 m | Max. zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Rohkellerdecke bis Oberkante First. | 9 |
|  | Garage mit Satteldach, 18 - 23 Grad | |
|  | Fläche für Stellplätze | 10 |
|  | Trafostation der Isar-Amperwerke AG | |
|  | Verkehrsfläche | |

diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A Festsetzungen durch Planzeichen:

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. WA
MI
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
3. II
I + DG
Max. zulässige Geschößzahl
z.B. zwei Vollgeschosse
Erdgeschoß und Dachgeschoß
Kniestockhöhe max. 1,65 m
4. GRZ
GFZ
= Grundflächenzahl max. 0,2
= Geschoßflächenzahl max. 0,4
Rohdeckenoberkante des Kellergeschosses max. 40 cm
über Oberkante der fertigen Straße.
5.  Baugrenze
6.  Firstrichtung zwingend
7. SD
Satteldach; Dachneigung 18 - 23 Grad
8. F 9 m
Max. zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante
Rohkellerdecke bis Oberkante First.
9.  Garage mit Satteldach, 18 - 23 Grad
10.  Fläche für Stellplätze
11.  Trafostation der Isar-Amperwerke AG
12.  Öffentliche Verkehrsfläche
13.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in m
14.  Kurvenradius in Metern
15.  Straßenbegrenzungslinie
16.  Maßzahl in Metern
17.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
18.  Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen (Obstbäume und heimische Laubgehölze). Auf Abstand der Bäume und Sträucher zum Lichtraumprofil der Bundesbahn muß geachtet werden. Art. 71 AGBGB ist zu beachten, wonach Bäume, die über 2 m Höhe erreichen, 2 m von der Grenze entfernt zu pflanzen sind.

Festsetzungen durch Text:

Die Bebauung entspricht einer offenen Bauweise (§ 22 BauNVO).

Bei den Parzellen Nr. 7 - 20, 22 - 25 und 43 des allgemeinen Wohngebietes sind nur Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Werbeanlagen aller Art sind unzulässig. Ausgenommen sind Hinweise auf Räume für Berufsausübung freiberuflich Tätiger nach § 13 BauNVO.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig; ausgenommen davon sind Teppichstangen, Wäscheaufhängevorrichtungen sowie offene oder geschlossene, im Erdreich befindliche Schwimmbecken. Diese dürfen 1/4 der von Haupt- und Nebengebäude nicht bebauten Humusaufschüttung, die Höhe von max. 0,40 m über vorhandenem Gelände und eine Größe von 60 qm Beckenfläche nicht überschreiten.

Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern sind auf den dafür festgesetzten Flächen und auch zusätzlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein Straßenabstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Im übrigen sind pro Wohneinheit eine Garage und ein Stellplatz zu errichten.

Die Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen von der Oberkante der Kellerrohdecke bis zum Schnitt der Wand mit der Unterkante der Dachsparren darf das Maß von max. 6,00 m bei zwei Geschossen nicht überschreiten.

Die Mindestgröße jedes Grundstücks darf 400 qm nicht unterschreiten.

Die Garagen und sonstige, nach Ziff. 4 zulässige, bauliche Anlagen müssen bei erdgeschossiger Bebauung in die Dachkonstruktion des Wohnhauses einbezogen werden und dürfen eine Traufhöhe - an der Grenze gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberseite Dachhaut - von 2,75 m und eine Nutzfläche von 50 qm nicht überschreiten. Soweit die Garagen an der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze errichtet werden, wird einseitige Grenzbebauung festgesetzt. In diesen Fällen müssen die Wohngebäude mit den Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung errichtet werden. Soweit für Garagen eine eigene Firstrichtung festgesetzt ist, und die Garage nicht in die Dachkonstruktion des Wohnhauses einbezogen werden kann, sind diese mit Satteldach mit Neigung des Hauptgebäudes zu errichten. Bei festgesetzter Grenzbebauung dieser Garagen sind diese im gleichen Profil anzubauen.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Abgrabungen über 1 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelne stehende Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.

Im Geltungsbereich sind folgende Gestaltungsfestsetzungen maßgebend:

- a) Zusätzliche Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht mehr als 80 cm betragen.
- b) Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden, wobei die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von der Oberkante der Kellerrohdecke senkrecht bis zum Schnitt der Unterkante der Sparren mit der Wand nicht höher als das 0,6-fache der Hausbreite an der Giebelseite sein darf, jedoch nicht höher als 6 m (sh. Ziff. 6).
- c) An- und Nebenbauten sind in Form, Farbe und Material wie das Hauptgebäude auszuführen. Dies bezieht sich auch auf freistehende Nebengebäude.

Grundstück max. 5,00 m betragen.

zulässig, ausgenommen davon sind Teppichstangen, wascheunhängen-
richtungen sowie offene oder geschlossene, im Erdreich befind-
liche Schwimmbecken. Diese dürfen 1/4 der von Haupt- und Nebenge-
äude nicht bebauten Humusaufschüttung, die Höhe von max. 0,40 m über
vorhandenem Gelände und eine Größe von 60 qm Beckenfläche nicht über-
schreiten.

Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern sind auf den dafür festge-
etzten Flächen und auch zusätzlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Vor den Garagen ist ein Straßenabstand von mindestens 5 m einzuhalten,
er nicht eingefriedet werden darf. Im übrigen sind pro Wohneinheit
eine Garage und ein Stellplatz zu errichten.

Die Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen von der Oberkante der Keller-
rohdecke bis zum Schnitt der Wand mit der Unterkante der Dachsparren
darf das Maß von max. 6,00 m bei zwei Geschossen nicht überschreiten.

Die Mindestgröße jedes Grundstücks darf 400 qm nicht unterschreiten.

Die Garagen und sonstige, nach Ziff. 4 zulässige, bauliche Anlagen
müssen bei erdgeschossiger Bebauung in die Dachkonstruktion des Wohn-
hauses einbezogen werden und dürfen eine Traufhöhe - an der Grenze ge-
messen vom natürlichen Gelände bis zur Oberseite Dachhaut - von 2,75 m
und eine Nutzfläche von 50 qm nicht überschreiten. Soweit die Garagen
an der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze errichtet werden, wird ein-
seitige Grenzbebauung festgesetzt. In diesen Fällen müssen die Wohnge-
äude mit den Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung
errichtet werden. Soweit für Garagen eine eigene Firstrichtung fest-
gesetzt ist, und die Garage nicht in die Dachkonstruktion des Wohn-
hauses einbezogen werden kann, sind diese mit Satteldach mit Neigung
des Hauptgebäudes zu errichten. Bei festgesetzter Grenzbebauung dieser
Garagen sind diese im gleichen Profil anzubauen.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, An-
pflanzungen und Abgrabungen über 1 m Höhe, gemessen am angrenzenden
Straßenrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelne stehen-
de Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.

In Geltungsbereich sind folgende Gestaltungsfestsetzungen maßgebend:

Zusätzliche Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht mehr als
80 cm betragen.

Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliede-
rung auszubilden, wobei die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von
der Oberkante der Kellerrohdecke senkrecht bis zum Schnitt der
Unterkante der Sparren mit der Wand nicht höher als das 0,6-fache
der Hausbreite an der Giebelseite sein darf, jedoch nicht höher als
6 m (sh. Ziff. 6).

An- und Nebenbauten sind in Form, Farbe und Material wie das Haupt-
gebäude auszuführen. Dies bezieht sich auch auf freistehende Neben-
gebäude.

Die Zufahrtsbreite darf pro Grundstück max. 5,00 m betragen.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanz-
streifen zwischen den Einfahrten von mind. 50 cm Breite anzuordnen.

Kniestöcke sind mit einer größeren Höhe als 20 cm nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Kniestöcke bei der Verwendung von sichtbaren Fuß-
pfetten bis 40 cm zugelassen werden. Bei der Bebauung mit I + DG schließt
die Kniestockhöhe von 1,65 m die Pfette ein.

- f) Das Vordach muß an der Giebelseite mind. eine Auskragung von 1,20 m aufweisen, an der Traufseite eine Auskragung von mind. 1,20 m, gemessen senkrecht zur aufgehenden Wand. Das Vordach muß den Balkon um mind. 30 überragen.
- g) Die geneigten Dächer sind mit Flachdachpfannendeckung mit dem Erscheinungsbild von braunengobierten oder ziegelroten Tonziegeln zu versehen. Farbmuster liegen in der Gemeindeverwaltung auf.
- h) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- i) Dachflächenfenster dürfen 1 qm Fläche pro Dachseite nicht überschreiten.
- j) Sichtbare Blech- und Metallteile sind in Kupfer auszuführen oder Kupferfarbig zu streichen.
- k) Schneefänge sind aus imprägnierten Rundhölzern auszuführen.
- l) Für das Baugebiet ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen. Amateurfunkantennen sind genehmigungspflichtig.
- m) Strom- und Telefonzuleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen.
- n) Für Außenwände sind geputzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverschalungen in mittelbraunen Farbtönen vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von gespitztem Beton oder Natstein möglich. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Fassadenverkleidungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Rolläden dürfen nur in Holz oder ähnlich wirkendem Material in mittelbrauner Farbgebung ausgeführt werden. Fensterläden sind vorzuziehen. Führungsschienen sind verdeckt oder gestrichen anzubringen. Sockel an den Gebäuden sind putzbündig und in gleicher Struktur und Farbe wie das Gesamtgebäude auszuführen. Glasbausteine oder ähnlich wirkende Materialien sind unzulässig.
- o) Garagentore und Balkonbrüstungen dürfen nur in Holz oder ähnlich wirkenden Materialien in mittelbrauner Ausführung verwendet werden.
- p) Abgrabungen zur Belichtung der Untergeschosse dürfen ein Drittel der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten und müssen so ausgeführt sein, daß sie von außen nicht störend in Erscheinung treten. Ausnahmen können mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden. Art. 10, Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.
- q) Fensterlose Hausseiten sind unzulässig. Art. 29, Abs. 1 BayBO bleibt unberührt.
- r) Putzflächen sind weiß zu streichen. Holzflächen sind mittelbraun einzulassen. Alle Seiten des Gebäudes sind in gleicher Farbe zu streichen.
- s) Kaminköpfe müssen weiß gestrichen oder aus Sichtbeton hergestellt sein. Ausnahmsweise kann eine Kupferverblechung zugelassen werden.
- t) Außentüren, Fenster und Fenstertüren sind nur aus Holz zugelassen. Die Farbgebung hat sich entsprechend den anderen Holzteilen anzupassen. Fensterrahmen, Bretter und ähnliche Bauteile sind entweder in Kupfer auszuführen oder einer entsprechenden Farbe zu streichen.
- u) Kamine oder ähnlich wirkende Bauteile dürfen nicht getrennt stehen oder der Hausfassade hervortreten.
- v) Folgende Baustoffe sind am Baukörper nicht zugelassen: Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw. Verkleidungen, Steinverkleidungen, Asbestzementverkleidungen, Kunststoffmetall- oder Glasfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, rohes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, ungestrichenes Material (abgesehen von Kupfer) sowie alle, der vorarländischen Bauweise nicht verwandten Materialien.

aufbauten (Dachgauben) und Dacheinbauten (negative Dachgauben) unzulässig.

11

flächenfenster dürfen 1 qm Fläche pro Dachseite nicht überschreiten. tbare Blech- und Metallteile sind in Kupfer auszuführen oder Kupferig zu streichen.

eeefänge sind aus imprägnierten Rundhölzern auszuführen.

12

das Baugebiet ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.

eurfunkantennen sind genehmigungspflichtig.

13

m- und Telefonzuleitungen sind grundsätzlich unterirdische auszu- en.

Außenwände sind geputzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverschalte hen in mittelbraunen Farbtönen vorzusehen.

14

kleinere Bauteile ist die Verwendung von gespitztem Beton oder Natur- n möglich. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

15

adenverkleidungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Rolläden en nur in Holz oder ähnlich wirkendem Material in mittelbrauner Farb- ng ausgeführt werden. Fensterlägen sind vorzuziehen. Führungsschienen verdeckt oder gestrichen anzubringen.

el an den Gebäuden sind putzbündig und in gleicher Struktur und Farbe das Gesamtgebäude auszuführen. Glasbausteine oder ähnlich wirkende rialien sind unzulässig.

gentore und Balkonbrüstungen dürfen nur in Holz oder ähnlich wirken- Materialien in mittelbrauner Ausführung verwendet werden.

abungen zur Belichtung der Untergeschosse dürfen ein Drittel der je- igen Wandfläche nicht überschreiten und müssen so ausgeführt sein, sie von außen nicht störend in Erscheinung treten. Ausnahmen können Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden. Art. 10, Abs. 1 BayBO bt unberührt.

terlose Hausseiten sind unzulässig. Art. 29, Abs. 1 BayBO bleibt un- hrt.

flächen sind weiß zu streichen. Holzflächen sind mittelbraun einzu- en. Alle Seiten des Gebäudes sind in gleicher Farbe zu streichen.

köpfe müssen weiß gestrichen oder aus Sichtbeton hergestellt sein. ahmsweise kann eine Kupferverblechung zugelassen werden.

rtüren, Fenster und Fenstertüren sind nur aus Holz zugelassen. Die egebung hat sich entsprechend den anderen Holzteilen anzupassen. Fenster- er und ähnliche Bauteile sind entweder in Kupfer auszuführen oder in : entsprechenden Farbe zu streichen.

ie oder ähnlich wirkende Bauteile dürfen nicht getrennt stehen oder von lausfassade hervortreten.

ende Baustoffe sind am Baukörper nicht zugelassen: Wellplatten aus ostoff und Metall, Riemchenverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw.- eidungen, Steinverkleidungen, Asbestzementverkleidungen, Kunststoff-, l- oder Glasfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, rohes Alumini- waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, ungestrichenes rial (abgesehen von Kupfer) sowie alle, der voräpenländischen Bauweise : verwandten Materialien.

lstückseinfriedungen sind nur als Holzlattenzaun, max. 80 cm hoch, oder angesäumten, dunkelbraun gestrichenen Holzbrettern zugelassen. Sockel- assungen dürfen max. 10 cm das natürliche Gelände überragen und dürfen aus glattem Sichtbeton hergestellt sein.

Feiler dürfen in gespitztem Sichtbeton oder verputztem, weiß gestrichener rwerk ausgebildet werden. Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaun- er zu setzen und zu überlatten.

lstücksseiten, die nicht an die öffentliche Straße angrenzen, können auch Holzpfählen, Maschendraht oder glatten Spanndrähten ausgeführt werden. anpflanzen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von m zulässig oder als Sichtschutz mit gut gemischtem, versetzt gepflanztem ehartigem Gehölz

MEINDE

MEINDE

- x) Das Einfahrtsbauwerk ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mülltonnenhäuschen sind in diese Einfahrtsbauwerke zu integrieren freistehend in Holz anzufertigen und ausreichend zu bepflanzen.
 - y) Bei Randgrundstücken darf der Übergang in die freie Landschaft durch gleichartige Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze nicht gestört werden. Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist besonders darauf zu achten, daß bei der Heckenbepflanzung nur einheimische Laubgehölze verwendet werden.
11. Belüftungs- und Entlüftungsöffnungen von Öltanks sind mind. 1,50 m vom Gelände anzuordnen. Erdtanks zur Öllagerung sind gegen Auftrieb zu sichern. Kellertanks sind in wasserdicht ausgebildeten Kellerräumen zu lagern. Die Einstiegschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.
 12. Bundesimmissionsschutzgesetz § 50 (schädliche Umwelteinflüsse sind zu vermeiden) ist zu beachten.
 13. Schlaf- und Ruheräume im Bereich der Bahnlinie sollten auf die lärmpassivere Seite, nach Süden, verlegt werden. Die zur Bahnseite zeigende Fenster müssen ein bewährtes Schalldämm-Maß von 3, gem. VDI 2719 aufweisen.
 14. Wer einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gem. Art. 89 BayBO mit Geldbuße belegt werden.

C. Hinweise:

-  Hauptgebäude, bestehend
-  Nebengebäude, bestehend
- 200 Flurnummer z.B.
- Teilungsabsichten
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

D. Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG auf die Dauer eines Monats vom 24.5.1983 bis 28.6.1983 im Rathaus Feldkirchen-Westerham öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen-Westerham, den 23. August 1983



(Röhrmoser)
Bürgermeister

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 26.7.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.