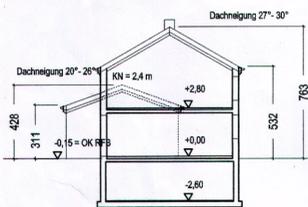
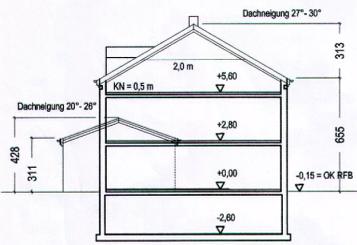


### Hinweise:

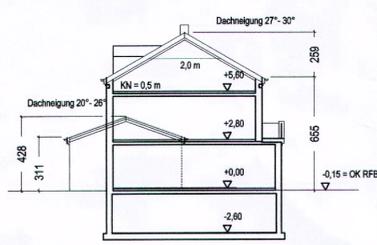
- best. Grenze  
vorgeschlagene Grenzen  
Parzellennummer
- best. Bebauung
- abzubrechende Gebäude
- zu fällender Baum (Buche)  
Ersatzpflanzung nach Auflage notwendig



Typ I+DV 6, 7, 10, 11, 12, 13



Typ Reihenhäuser 1+2+3



Typ Doppelhaus 4+5, 8+9



### Festsetzungen durch Planzeichen:

--- Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

#### 1.0 bauliche Nutzung

- 1.1. Geschöß
  - I + DV 2 Vollgeschosse; Kniestock über 1. Vollgeschöß max. 2,4 m
  - II + D 2 Vollgeschosse + Dachgeschöß Kniestock max. 0,5 m

#### 1.2. Haustyp

- EH Einzelhaus
- DH Doppelhaus
- RH Reihenhäuser

#### 1.3. Nutzung

- OG 90 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche Wohnhaus 1. OG
- EG 100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche Wohnhaus EG

#### 1.4. Lage

- Baugrenze
- vorgeschlagener Baukörper mit Hauptfirstrichtung  
Wandhöhe s. Systemschnitt

#### 1.5. Nebengebäude

- Garage mit Hauptfirstrichtung
- privater Stellplatz

#### 2.0 Verkehrsflächen

- 2.1. öffentliche Verkehrsfläche
  - öffentliche Straße
  - öffentlicher Gehsteig
- 2.2. Sichtdreieck  
Bepflanzung und Zaun max. 0,8 m über Straßenniveau

#### 2.3. private Verkehrsfläche

- private Erschließungsstraße

#### 3.0 Grünordnung

- 3.1. best. und zu erhaltendes Grün
  - zu erhaltende Baumgruppe
- 3.2. neu zu pflanzendes Grün
  - zu pflanzende Einzelbäume
  - vorgeschlagene Baum- und Sträuchergruppen
  - Bei Pflanzgebot ist der notwendige Grenzabstand einzuhalten

### Festsetzungen durch Text:

- 5.0 Art der Nutzung
  - 5.1. Der gesamte Geltungsbereich der Änderung wird nach § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - 5.2. Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 6.0 Abstandsflächen
  - 6.1. Abweichend zur BayBO werden die Abstandsflächen entsprechend der Baugrenzen festgelegt, Garagen sind an die Wohnhäuser anzubauen.
  - 6.2. Vorbauten, Erker, Balkone und Treppenhäuser dürfen nach Art. 6 Abs. 3 Satz 7. der BayBO außerhalb der Baugrenzen liegen.
  - 6.3. Bei Parzelle 10 ist für das Wohnhaus eine erdgeschößige Grenzbebauung zur Parzelle 9 möglich.
- 7.0 Verkehrsflächen  
öffentliche Verkehrsflächen sind bereits vorhanden.
- 8.0 Gestaltung
  - 8.1. Die Rohdecke über dem Kellergeschoß darf max. 20 cm über dem Straßenniveau liegen.
  - 8.2. Die zulässige Wandhöhe ist in den Systemschnitten geregelt.
  - 8.3. Es sind folgende Dachformen zugelassen: Satteldach, Walmdach, Flachdach bzw. Dachterrassen bei Garagen;
  - 8.4. Es sind sowohl naturrote als auch granitfarbige Dachplatten zugelassen.
  - 8.5. Dachgauben max. Breite von 1,6 m und Quergiebel max. Breite von 3,0 m sind ebenfalls erlaubt.
  - 8.6. Bei Walmdächer ist es zugelassen die Dachneigung der kürzeren Seite bis 45° zu erhöhen, aber ohne Dachgauben- und Quergiebelanordnung.
  - 8.7. Zusammengebaute Gebäude sind hinsichtlich der Gestaltung, verwendeten Materialien, Farbgebung und dgl. aufeinander abzustimmen.
  - 8.8. Attikas und Dachgesimse sind bei Wohnhaus und Garage ebenfalls zugelassen.
- 9.0 Freiflächengestaltung
  - 9.1. Es ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit allen Material- und Pflanzenbezeichnung einzureichen.
  - 9.2. Für je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, Anordnung s. Grünordnung 3.0.
  - 9.3. Vorgeschriebene Pflanzgrößen:  
Bäume:  
Hochstamm 2mal verpflanzt; mind. Stammumfang 12 bis 14 cm  
Sträucher:  
2mal verpflanzt; mind. Größe 80 - 100 cm  
Bei Ersatzpflanzung:  
Hochstamm; mind. Stammumfang 35 bis 40 cm m. B.

### Verfahrensvermerk

#### 1. Änderungsbeschuß:

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 10.10.2000 die Änderung des Bebauungsplanes Feldkirchen II im Bereich Fl. Nr. 2631/5 + 15 Gemarkung Feldkirchen beschlossen

Der Änderungsbeschuß wurde ortsüblich im Aushang am 25.10.2001 öffentlich bekanntgemacht.

#### 2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Nachdem sich die Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt, wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

#### 3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Bereich Fl. Nr. 2631/5 + 15 in der Fassung vom Juli 2001 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3.9.2001 bis 05.10.01 öffentlich ausgelegt.

#### 4. Satzungsbeschuß:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 9.10.2001 die Änderung des Bebauungsplanes "Feldkirchen West II" auf Fl. Nr. 2631/5 + 15 gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

#### 5. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschuß wurde am 12.11.2001 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtswirksam in Kraft getreten

Feldkirchen-Westerham, den 7.11.2001  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Erster Bürgermeister (Wester)

Gemeinde  
Feldkirchen-Westerham  
Landkreis Rosenheim  
Regierungsbezirk Oberbayern

4. Bebauungsplanänderung  
Bebauungsplan 26 M 1:500  
"Feldkirchen West II"  
Gem. Feldkirchen FL. Nr. 2631/5 + 15

Architekten:

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT  
CORINNA FLEMMING  
REINHOLD FRICKE  
JAKOB-RUPP-STRASSE 6  
83043 BAD AIBLING  
TELEFON + FAX 0 80 61 / 14 69



Bad Aibling, März 2001  
geändert: Juli 2001