I. F[illegible]ZUNG[illegible] BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO [illegible] II

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Maß der baulichen Nutzung:

II Höchstzulässig ein Vollgeschoß und ein Vollgeschoß mit bindender Firstrichtung.
Ein Kellergeschoß ist bei allen Gebäuden zulässig.

Bei gewerblichen Bauten darf eine max. Höhe von 9,00 m nicht überschritten werden. Bei diesen Bauten ist ein Abweichen von [illegible] auch Flachdach zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ) bei ohne Garagen einbeziehen = 0,40

Geschoßflächenzahl - " - = 0,80

Grundflächenzahl (GRZ) bei gewerbl. Nutzung = 0,50

Geschoßflächenzahl - " - = 0,70

Die Baumassenzahlen dürfen dann nicht voll genutzt werden, wenn die durch Baulinien oder Baugrenzen festgelegte überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden müßten.

3. Bauweise:

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen:

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze

Hauptgebäude mit Firstrichtung

b) G = überbaubare Grundstücksfläche für Garagen

c) Garagen (G) dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.

d) Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art unzulässig. Das gilt nicht für Einfriedungen.

e) Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen mit Angabe des Straßenprofils

Sichtdreieck
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten.

5. Äußere Gestaltung:

Dachform:	Satteldach	ausgenommen Gewerbegebäude
Dachneigung:	21° bis 27°	
Dachdeckung:	Engobierte Ziegelware	
Sockelhöhe:	höchstens 40 cm über der künftigen Erschließungsstraße	
Vordach:	mind. 80 cm	

Für Garagen ist Flachdachdeckung zulässig.
Dachausbauten dürfen nicht aus der Dachfläche heraustreten.
Ein Kniestock über 70 cm ist nicht erlaubt.
Dachgeschoßausbauten sind zulässig.

Hauptfirstrichtung der zu planenden Gebäude

Bezugshöhe ist die künftige Straßenhöhe. Ausnahmen für Gewerbe- und Industriebauten sind zulässig.

6. Einfriedung:

Auf der Straßenseite Schmiedeeisen-, Jäger- oder Staketenzaun.
Farbe der Zäune: Holzbraun oder schwarz. Nicht zulässig an der Straßenseite ist Maschendraht. Eine hinterpflanzte Hecke darf 2,00 m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind die Parzellen Nr. 3 und 9. Bei vorgenannten Parzellen darf die Hecke an der Straßenseite 80 cm über Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Die Zaunhöhe ist für alle Parzellen in einer einheitlichen Höhe von 0,80 m auszuführen.

Die Errichtung eines Zaunes ist nicht zwingend festgesetzt.

6.a) Der Feldkirchener Bach ist von Bebauung und Zäunung mind. 4 m ab Böschungsoberkante derart freizuhalten, daß die erforderlichen Räumungsarbeiten durchgeführt werden können.

6.b) Bei unterirdischer Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten hat die Verordnung zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten mit den dazu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen zu beachten. Die Erdtanks sind gegen Auftrieb zu sichern und Kellertanks in wasserdicht ausgebildeten Kellerräumen zu lagern.

7. Die Errichtung von Behelfsheimen oder Wochenendhäusern ist untersagt.

8. Für Gebäuden mit Ladengeschäften und dergleichen sind ausreichende Parkmöglichkeiten zu schaffen.

9. Die oberirdische Aufstellung von Flüssigkeitsbehältern ist nicht gestattet.

10. Sämtliche Elekt.-Versorgungsleitungen - auch zu den einzelnen Häusern - sind zu verkabeln.

11. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, höchstens jedoch pro 150 m² 1 Baum.

12. Zu Nord- und Ostrand des Baugebietes ist eine Bepflanzung mit Gehölzen des natürl. Landschaftsraumes durchzuführen.

13. Die Schlaf- und Ruheräume sind auf die lärmabgewandte Hausseite (Süd - West) zu verlegen.

14. Es sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse II vorzusehen.

15. Ein Schutzstreifen von 2 m Breite beiderseits der vorhandenen Gasleitung ist einzuhalten.

II. H I N W E I S E

Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Flurstücksnummer

Vorläufige Teilgrundstücksnummer

Altbebauung Hauptgebäude mit Firstrichtung

Altbebauung Nebengebäude

Gewässer

Vorhandene Gasleitung
(vor Ausführung wird im Einvernehmen mit dem TÜV die Rundnahtdurchstrahlung sowie die Ultraschallmessung der Wanddicke durchgeführt)

Grünflächen

P R E A M B E L

Bebauungsplan Feldkirchen Ost III / Aster Breite
der Gemeinde Feldkirchen - Westerham,
Landkreis Rosenheim

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt gemäß § 2, 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I S. [illegible]), Artikel 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.1978 (GVBl S. [illegible]), Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.10.1974 (GVBl S. 513) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1233), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 2.1.1968 (BGBl I S. 29) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BauG vor 13.7. bis 15.8.1979 öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen-Westerham, den [illegible]
(Ohrmoser)
Bürgermeister

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß der Gemeinderäte vom 21.8.79 den Bebauungsplan gem. § 10 BauG als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den [illegible]
(Ohrmoser)
Bürgermeister

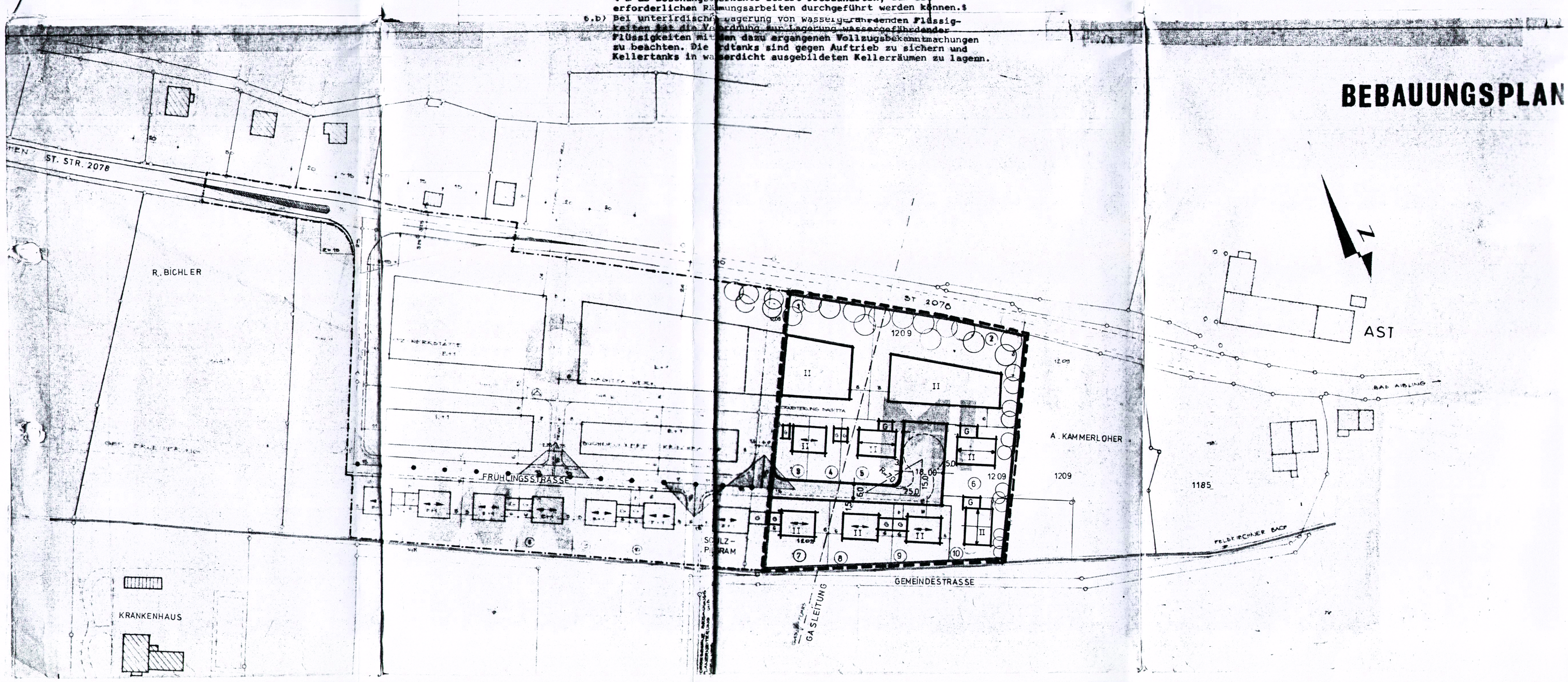
Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom [illegible] genehmigt.

Rosenheim, den [illegible]
Landratsamt Rosenheim

Der genehmigte Bebauungsplan ist mit Begründung vom [illegible] bis [illegible], Zimmer 4, öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am [illegible] ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach [illegible] rechtsverbindlich.

Feldkirchen-Westerham, den [illegible]
(Ohrmoser)
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN FELDKIRCHEN OST III NR. 32
ASTER BREITE
TEIL FL. NR. 1209

1. Fertigung

DIE PLANZEICHNUNG ENTSPRICHT DEM SCHREIBEN DES LANDRATSAMTES ROSENHEIM VOM 8.8.1979 UND DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 21.8.1979

FELDKIRCHEN, DEN 1.9.1979

E. Temeschinko

Lehste Fassung

E. Temeschinko Bautechniker Planung · Bauleitung · Beratung Schulstr. 48 / Tel. 08069/441 8152 Feldkirchen-Westerham	M= 1:1000

AUFGESTELLT: FELDKIRCHEN, 15.6.1979

E. Temeschinko