



**A** **Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SENIORENZENTRUM ORTSMITTE"**  
AUF FLUR NR. 231/11 UND 231/49 IN FELDKIRCHEN-WESTERHAM

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text**  
Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen und Text haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§§ 1, 2, 3, 4, 9, 10, 12, 136 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der §§ 1, 2, 3, 4, 9, 10, 12, 136 des Baugesetzbuches (BauGB), letzter Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).  
BauNutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letzte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).  
**2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen**  
Die bauordnungrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
Art. 5, 6, 7, 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (BayRS 79/1-1-US), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert (§. 5 v. 27.07.2009 385).

**3. Grundordnungliche Festsetzungen**  
**Die Festsetzungen zur Grünordnung haben folgende Rechtsgrundlagen:**  
Art. 19 und 18 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (BayRS 79/1-1-US), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 64), geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 64).

**B** **Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

**1.** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" in Form von Feldkirchen-Westernham auf den Flur Nr. 231/11 und 231/18.  
Zulässig sind:  
Seniorenzentrum mit  
- 120 Betten und integriertem Pflegebereich  
- Betreutes Wohnen mit ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- die Einrichtung dienender Verwaltungsräume  
- die Errichtung der für das Seniorenzentrum notwendigen Stellplätze.

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
z.B. **GRZ 0,5**  
Zulässige Grundflächenzahl entspr. § 19 Abs. 1 BauNVO.  
Die maximale zulässige Grundfläche GRZ stellt gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO das Maß dar, bis zu dem die baulichen Anlagen auf dem Grundstück auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.  
Soweit die maximal zulässige Grundfläche GRZ ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das absolute Maß der überbaubaren Grundstücksfläche.  
Die erhöhte, zulässige Grundfläche stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.  
Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.  
z.B. **WH 4.00** z.B.  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse  
Die Wandhöhe ist das absolute Maß der Außenwand, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden (OKF, EG<sub>1</sub>) bis zum Scheitelpunkt der Oberkante Dachstuhl bei Flachdächern oder Dachterassen bis Oberkante Attika bzw. Brüstung.  
WH 4.00  
WH 3.00  
WH 2.00  
WH 1.00  
Schnittschema Wandhöhen

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**

**5.1** Öffentliche Verkehrsfläche

**5.2** Tiefgaragenzufahrt mit Rampe, Bestand

**6. Flächen für den ruhenden Verkehr**  
Die Kfz-Stellplätze sind ausschließlich auf den im Plan mit nebenstehendem Planzeichen belegten Flächen zulässig.  
Für die Kfz-Stellplätze mit nebenstehendem Planzeichen ist die Nutzung zeitlich begrenzt.  
Zum Schutz der Nachbarn ist sicherzustellen, dass diese Flächen bis zu einer Grundstücksgrenze von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht benutzt werden können.

**7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Vertikalfahrstufen sind nur innerhalb Bauwegen unterzubringen. Freistehende Sammelbehälter sind nicht zulässig.  
**8. Grünordnung und Freiflächen**  
**Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**  
Begünstigte Dachfläche  
Private Grünfläche

**D** **Hinweise**

Grundstücksgrenze Bestand  
Grundstücksgrenze Bestand  
Flurnummer  
Baubestand  
Baubestand zum Abbruch vorgesehen  
Öffentlicher Parkplatz  
Öffentliche Grünfläche

**Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsmissionen als Empfehlung**  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach BauNutzungsordnung (BauNVO) sind zu versehen mit:  
- Bauschalldämm-Maß von R<sub>w</sub> = 35 dB aufweisen.  
Die Belüftung ist durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung oder eine Lüftung mit einer Lüftungseinrichtung oder eine vergleichbare Einrichtung sicherzustellen.  
Das resultierende Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> wird selbst sich zusammen addieren.  
Die Belüftung ist durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung oder eine Lüftung mit einer Lüftungseinrichtung oder eine vergleichbare Einrichtung sicherzustellen.  
Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Massivwand, Fenster etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet oder gemäß Formel (7) nach VDI 2719:1987 berechnet werden.

**Bodenkennzeichnerische Belange**  
Art. 8 Abs. 1 DStMG  
Wer Bodenkennblätter auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder der zuständigen Fachbehörde anzuzeigen. Die Fachbehörde ist verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeigen eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund des Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen auf Grund des Arbeitsverhältnisses nicht von der Pflicht befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DStMG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abschluss der Untersuchung zu sichern und unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu übergeben, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach BauNutzungsordnung (BauNVO) sind zu versehen mit:  
- Bauschalldämm-Maß von R<sub>w</sub> = 35 dB aufweisen.  
Die Belüftung ist durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung oder eine Lüftung mit einer Lüftungseinrichtung oder eine vergleichbare Einrichtung sicherzustellen.  
Das resultierende Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> wird selbst sich zusammen addieren.  
Die Belüftung ist durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung oder eine Lüftung mit einer Lüftungseinrichtung oder eine vergleichbare Einrichtung sicherzustellen.  
Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Massivwand, Fenster etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet oder gemäß Formel (7) nach VDI 2719:1987 berechnet werden.

**C** **Bauordnungrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**  
Höhe der Gebäude  
Oberkante Erdgeschossfußboden wird festgelegt auf max. 55,192m über NN.  
Fassadengestaltung  
Die Fassaden der Gebäude sind als weiße bis leicht gelbte Putzflächen auszuführen. Stark strukturierte Putze und Fassadenelemente aus Metall oder Kunststoff sind nicht zugelassen.  
Dachgestaltung  
Für das gesamte Seniorenzentrum mit bis zu vier Geschossen und gestaffelten Geschossen sind Flachdächer vorgeschrieben.

**Hinweise**

Grundstücksgrenze Bestand  
Grundstücksgrenze Bestand  
Flurnummer  
Baubestand  
Baubestand zum Abbruch vorgesehen  
Öffentlicher Parkplatz  
Öffentliche Grünfläche

**Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsmissionen als Empfehlung**  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach BauNutzungsordnung (BauNVO) sind zu versehen mit:  
- Bauschalldämm-Maß von R<sub>w</sub> = 35 dB aufweisen.  
Die Belüftung ist durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung oder eine Lüftung mit einer Lüftungseinrichtung oder eine vergleichbare Einrichtung sicherzustellen.  
Das resultierende Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> wird selbst sich zusammen addieren.  
Die Belüftung ist durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung oder eine Lüftung mit einer Lüftungseinrichtung oder eine vergleichbare Einrichtung sicherzustellen.  
Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Massivwand, Fenster etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet oder gemäß Formel (7) nach VDI 2719:1987 berechnet werden.

**Bodenkennzeichnerische Belange**  
Art. 8 Abs. 1 DStMG  
Wer Bodenkennblätter auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder der zuständigen Fachbehörde anzuzeigen. Die Fachbehörde ist verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeigen eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund des Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen auf Grund des Arbeitsverhältnisses nicht von der Pflicht befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DStMG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abschluss der Untersuchung zu sichern und unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu übergeben, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westernham hat in der Sitzung vom 23.11.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SENIORENZENTRUM ORTSMITTE" Flur Nr. 231/11, 231/49 und 231/42 I beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 19 a BauGB durchgeführt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2011 öffentlich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2011, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2011 bis 19.08.2011 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2011, wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2011 bis 19.08.2011 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westernham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom November 2011, als Satzung beschlossen. Feldkirchen-Westernham, den 25.11.2011 (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 27.11.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Feldkirchen-Westernham, den 27.11.2011 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 98**  
mit integrierter Grünordnung  
für die Flur Nrn. 231/11, 231/49 und Teilfläche aus Flur Nr. 231/42

**"SENIORENZENTRUM ORTSMITTE"**  
in Feldkirchen-Westernham

Die Gemeinde Feldkirchen-Westernham erlässt auf Grund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

**Satzung.**  
Fassung: Entwurf  
Planstellung zur Bekanntmachung: Juli 2011  
November 2011  
M 1 : 500  
Planung: Werner Schmidt  
Architekt + Stadtplaner  
Mühlensstraße 20a  
83076 Brannenburg  
Sch/Wal  
Info@architektur-werner-schmidt.de  
Tel. 08634-9303  
Fax. 08634-9303  
Planformal 1:150/510  
BV 11.656