



- 2. Zeichnerische Hinweise**
- vorhandene Bebauung
 - Flurstücksnummer
 - Maßangabe in Meter
 - vorgeschlagene Bebauung
 - vorhandenes Bodendenkmal
- 3. Festsetzungen durch Text**
- 3.1 Art der baulichen Nutzung (nach §9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB)
 - 3.1.1 Fläche für soziale Wohnzwecke; -Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbförderung gefördert werden
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO)
 - 3.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
 - die in der Platzzeichnung festgelegte zulässige Grundflächenzahl
 - die in der Platzzeichnung festgelegte zulässige Zahl der Vollgeschosse und
 - die in der Platzzeichnung festgelegte zulässige Höhe der baulichen Anlage

- 3.6 Geländeveränderungen
- 3.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Baukörper und zur Modellierung im Nutzfache / Spielflächen, sind innerhalb der dargestellten Umgrenzung bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- Das Weiteren sind zur Einbindung der Baukörper und zur Modellierung im Nutzfache / Spielflächen, sind innerhalb der dargestellten Umgrenzung bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- Zusätzlich sind zur Einbindung der Baukörper und zur Modellierung im Nutzfache / Spielflächen, sind innerhalb der dargestellten Umgrenzung bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- 3.6.2 Notwendige Stützmauern und Stützelemente dürfen eine Höhe von 2,00 m ab Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hier ist im direkten Übergang vom EG zum UG eine Stützmauer in Geschosshöhe zulässig.
- 3.6.3 Der Anschluss zu den angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken hat an das dort vorhandene Geländeeiveau zu erfolgen. Die Sicherung der Abgrabungen ist über Stützelemente und/ oder Böschungen zu gewährleisten. Böschungen sollen nicht steiler als mit einer Steilheit von 1:1 sein. Stützelemente müssen einen Abstand von mind. 50 cm zu den Verkehrsflächen aufweisen. Im Übergang zu den Nachbargrundstücken dürfen Stützelemente direkt an die Grundstücksgrenze errichtet werden. Geplante und bestehende Geländehöhen sind im Bauantrag darzustellen.
- 3.7 Verkehrsflächen
- 3.7.1 Die Befestigung von Steiplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig.
- PKW-Steiplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu belagern (z.B. Sickensteinpflaster, Rasensplittpflaster, wassergebundene Decken oder dergleichen).
- Offene Steiplatzanlagen sind durch Reihen bzw. Pflanzreihen mit Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung zu gliedern (Arten und Mindestpflanzqualität siehe Ziff. 3.8.8)
- 3.7.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Zur Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche ist, ausnahmsweise eine Überschreitung der nord-südliche Baugrenze im Bereich der Kindertagesstätte um 4,00m zulässig.

- 3.8.8 Pflanzen
- Die folgende Artenauswahl sind nicht abschließend zu verstehen. Die Auswahl sollte sich aber an den standortförmigen, natur- und kulturraumtypischen Vorkommen orientieren. Die genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten.
- Auswahl an heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung für die Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., Stammumfang 18-20 cm
- Spitz-Ahorn
- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Carpinus betulus
- Waldahorn
- Tilia cordata
- Auswahl an heimische Nadelbäume 3. Ordnung oder größer:
- Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., Stammumfang 14-16 cm
- Spitz-Ahorn
- Feld-Ahorn
- Sand-Birke
- Hainbuche
- Carpinus betulus
- Crataegus in Sorten
- Malus in Sorten
- Zier-Apfel
- Waldahorn
- Yucca glauca
- Prunus avium
- Sorbus aria
- Mehlschnecke
- Eberesche
- Winter-Linde
- Auswahl an Obstgehölzen:
- Die folgenden Artenauswahl sind nicht abschließend zu verstehen. Die Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10-12 cm
- Malus domestica
- Apfel (z.Bsp.: Gravensteiner, Berner Rosenapfel, Goldperle, Boskop, Topaz)
- Pyrus communis
- Birne (z.Bsp.: Clapps Liebling, Concordie)
- Prunus domestica
- Zwetschge (z.Bsp.: Hauszwetschge)
- Auswahl an heimischen Sträuchern:
- Mindestpflanzqualität Strauch, 2xv., Höhe 60-100 cm
- Ameisenschirke
- Cornus mas
- Cornus kollaria
- Hasel
- Prunus padus
- Alpen-Johannisbeere
- Sambucus nigra
- Holunder
- Auswahl an Sträucher als Nahrungszüchtung für Bienen und Insekten:
- Mindestpflanzqualität Strauch, 2xv., Höhe 60-100 cm
- Buddleja in Sorten
- Schmetterlingsstrauch
- Philadelphus in Sorten
- Bauernjasmin
- Kolkwitzie
- Fünftingerstrauch
- Spiraea in Sorten
- Spiere
- Auswahl an Heckengehölzen für freischneidende und geschnittene Hecken
- Carpinus betulus
- Cornus mas
- Ligustrum vulgare
- Spiraea in Sorten
- Spiere
- Nadelgehölze, Thuja und Kirschlorbeer sind nicht zulässig.

- 3. Regenwasserbehandlung
- Stämmiche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Feldkirchen-Westernham vom 24.10.2012, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, § 5) ist zu beachten.
- Regenwasserbehandlung
- Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse wurde durch die Grundlabor München GmbH, 80807 München, im Oktober 2021 ein geotechnisches Baugrundgutachten erstellt; Projektnr.: P21357
- Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass die Zusammenlagerung der Böden sehr stark variiert und zum Teil für die Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 nicht geeignet ist.
- Deshalb wird im Gutachten empfohlen, an jedem geplanten Standort für Versickerungsanlagen einen Absinkversuch im Baggerschutt zur In-situ-Bestimmung der Wasserdruchlässigkeit durchzuführen.
- Von einem erfahrenen Fachplaner ist ein integrales Regenwasserbewirtschaftungs- und beseitigungskonzept mit Regenerückhaltung nach DWA-A 177 und Abwasserzotrosselung auszuarbeiten. Das Konzept ist mit dem Sachverständigen für Geotechnik zwingend abzustimmen und gemeinsam mit dem Bauantrag einzureichen.
- Alle Sicherungsanlagen müssen zum Schutz vor Vernässungen ausreichend weit von Bauteilen angeordnet werden.
- Sollte eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, ist in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu prüfen, ob das gesammelte Niederschlagswasser vom Grundstück abgeleitet und einem Kanal oder Oberflächengewässer zugeführt werden kann.

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113
mit integrierter Grünordnung

"Kindertagesstätte Mareising mit VHS-Nutzung und Wohngebäude für Angestellte"

Fassung: Entwurf
3. Überarbeitung

April 2021
Januar 2022

Zeichenmaßstab: M 1:1000

Planung: Pöhlmann Architekten & Ingenieure
Sulzbachg. 16, 80804 München
F. 089 - 20 24 41 16
E. info@pp-plus.de

München, 26.01.2022

- A. Festsetzungen**
1. Festsetzungen durch Planzeichen
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - 1.3 Baulinien, Baugrenzen
 - 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.5 Grünflächen und Maßnahmen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)
 - 1.6 Sonstige Planzeichen
- B. Hinweise**
- 1. Bodenverhältnisse
 - 2. Kindertagesstätte
 - 3.8.9 Oberboden mit mindestens 35 cm unbelastetem Erdreich zu gewährleisten.
 - 3.8.9 Nadelgehölze, Thuja und Kirschlorbeer sind nicht zulässig.
 - 3.8.9 Bei der Herstellung der nicht versiegelten Flächen im Bereich Kindertagesstätte - Spielfläche ist eine stabile Übersichtung des Oberbodens mit mindestens 35 cm unbelastetem Erdreich zu gewährleisten.
 - 3.8.9 Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Tiefgaragendecken mit geeigneten Substraten und einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 40 cm zu überdecken.
 - 3.8.9 Flachdecken gemäß Ziff. 3.4.2, sind dauerhaft und fachgerecht mit bodenbedeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.
 - 3.8.9 Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm vorzusehen. Für die Durchbegrünung ist, soweit funktional möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft der Vegetationszonen Südost-, Mittel- und Norddeutschland zu verwenden.
 - 3.8.9 Die Neupflanzung von Gehölzen
 - 3.8.9 Die Mindestanzahl und Standorte für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.
 - 3.8.9 Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 - 3.8.9 Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, bzw. Sträuchern als Nahrungszüchtung für Bienen und Insekten nach Ziffer 3.8.8 fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen; zu ernten und bei Ausfall durch Neupflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.
 - 3.8.9 Für Einsaaten ist vorzugsweise autochthones Saat- / Pflanzgut zu verwenden (gebetsgene Herkunft).
 - 3.8.9 Die Verwendung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängformen, buntdrucke Gehölze sowie Korallen sind nicht zulässig.

- Verfahrensvermerke**
- 1.0 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 "Kindertagesstätte Mareising mit VHS-Nutzung und Wohngebäude für Angestellte" beschlossen.
 - 2.0 Die öffentliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Anhörung, Erörterung und Begründung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2022, hat in der Zeit vom 16.03.2022 bis 16.04.2022 stattgefunden.
 - 3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2022, hat in der Zeit vom 16.03.2022 bis 16.04.2022 stattgefunden.
 - 4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2022 bis 16.04.2022 beteiligt.
 - 5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2022 bis 16.04.2022 öffentlich ausgestellt.
 - 6.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westernham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.03.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.03.2022, als Satzung beschlossen.
 - 7.0 Ausgefertigt
 - 8.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Hinweise**
- 1. Bodenverhältnisse
 - 2. Kindertagesstätte
 - 3.8.9 Oberboden mit mindestens 35 cm unbelastetem Erdreich zu gewährleisten.
 - 3.8.9 Nadelgehölze, Thuja und Kirschlorbeer sind nicht zulässig.
 - 3.8.9 Bei der Herstellung der nicht versiegelten Flächen im Bereich Kindertagesstätte - Spielfläche ist eine stabile Übersichtung des Oberbodens mit mindestens 35 cm unbelastetem Erdreich zu gewährleisten.
 - 3.8.9 Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Tiefgaragendecken mit geeigneten Substraten und einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 40 cm zu überdecken.
 - 3.8.9 Flachdecken gemäß Ziff. 3.4.2, sind dauerhaft und fachgerecht mit bodenbedeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.
 - 3.8.9 Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm vorzusehen. Für die Durchbegrünung ist, soweit funktional möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft der Vegetationszonen Südost-, Mittel- und Norddeutschland zu verwenden.
 - 3.8.9 Die Neupflanzung von Gehölzen
 - 3.8.9 Die Mindestanzahl und Standorte für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.
 - 3.8.9 Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 - 3.8.9 Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, bzw. Sträuchern als Nahrungszüchtung für Bienen und Insekten nach Ziffer 3.8.8 fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen; zu ernten und bei Ausfall durch Neupflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.
 - 3.8.9 Für Einsaaten ist vorzugsweise autochthones Saat- / Pflanzgut zu verwenden (gebetsgene Herkunft).
 - 3.8.9 Die Verwendung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängformen, buntdrucke Gehölze sowie Korallen sind nicht zulässig.

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113
mit integrierter Grünordnung

"Kindertagesstätte Mareising mit VHS-Nutzung und Wohngebäude für Angestellte"

Fassung: Entwurf
3. Überarbeitung

April 2021
Januar 2022

Zeichenmaßstab: M 1:1000

Planung: Pöhlmann Architekten & Ingenieure
Sulzbachg. 16, 80804 München
F. 089 - 20 24 41 16
E. info@pp-plus.de

München, 26.01.2022