

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
 LANDKREIS ROSENHEIM

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I"
in der endgültigen Planfassung von September 1980

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Betroffen ist das ehemalige Brauereigelände Laib, Fl.-Nrn. 10, 11 und 12 der Gemarkung Feldkirchen, welches zwischenzeitlich von der Franziskaner Gewerbebau GmbH erworben worden ist.

In der ursprünglichen Fassung waren ein Abriss des ehemaligen Gastwirtschaftsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus sowie verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.
 Inzwischen ist das obengenannte Gebäude beseitigt.
 Die Franziskaner Gewerbebau GmbH beabsichtigt, auf diesem ehemaligen Brauereigelände ein Ortszentrum mit Gaststätte und Biergarten, Büros, Wohnungen und Geschäftsräumen sowie eine Tiefgarage und oberirdische Garagen zu errichten.

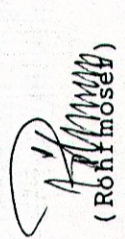
Da die Anordnung der Gebäude vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erforderlich. Aus Gründen der Ortsplanung bestehen gegen diese Änderung keine Bedenken. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die zentrale Lage im Ortskern gesichert.

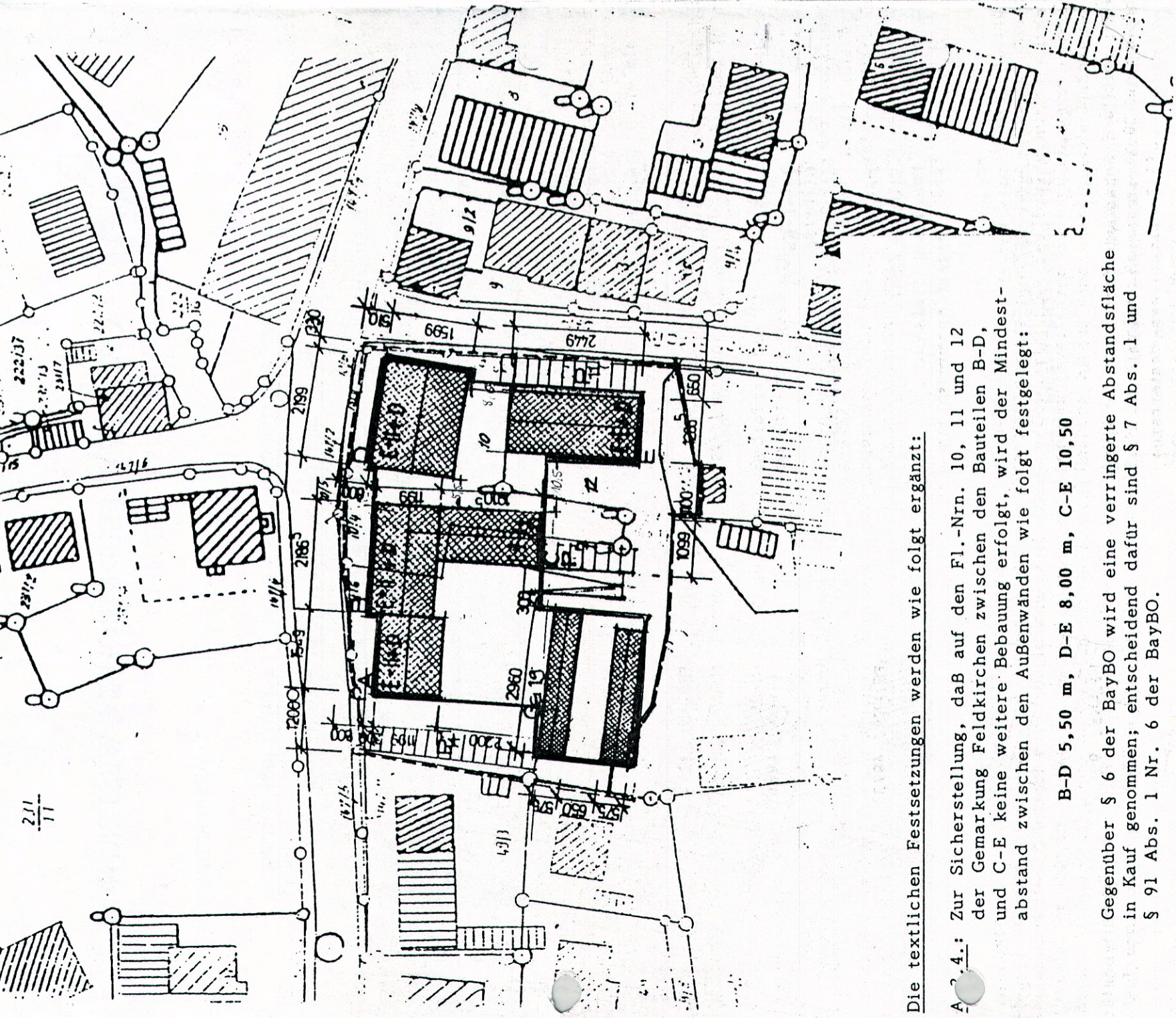
Durch eine blaue Baulinie ist der geplante Gebäudekomplex in seinen äußeren Ausmaßen festgelegt. Zwecks Sicherstellung, daß zwischen den Bauteilen B-D, D-E und C-E keine weitere Bebauung erfolgt, ist der Mindestabstand zwischen den Außenwänden wie folgt vorgesehen:

- B-D = 5,50 m
- D-E = 8,00 m
- C-E = 10,50 m

Gegenüber § 6 der BayBO wird eine verringerte Abstandsfläche in Kauf genommen; entscheidend dafür sind § 7 Absatz 1 und § 91 Absatz 1 Nr. 6 BayBO. Zur Gewährleistung des Brandschutzes wurde eine Vorprüfung im Baugebietverfahren durchgeführt und durch Auflagen festgeschrieben. Darüber hinaus sind ausreichende Maßnahmen für Belichtung und Belüftung geplant. Die Verschiebung der Baulinien im Rahmen der 4. Änderung in Richtung Staatsstraße um ca. 2,00 m, welche vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweicht, erfolgt im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt und dem Landratsamt Rosenheim.

Feldkirchen-Westerham, 21.12.89


 (Rohmoser)
 1. Bürgermeister



Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

A 2.4.: Zur Sicherstellung, daß auf den Fl.-Nrn. 10, 11 und 12 der Gemarkung Feldkirchen zwischen den Bauteilen B-D, und C-E keine weitere Bebauung erfolgt, wird der Mindestabstand zwischen den Außenwänden wie folgt festgelegt:

- B-D 5,50 m, D-E 8,00 m, C-E 10,50

Gegenüber § 6 der BayBO wird eine verringerte Abstandsfläche in Kauf genommen; entscheidend dafür sind § 7 Abs. 1 und § 91 Abs. 1 Nr. 6 der BayBO.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkatasterauszug aus der Flurkarte 50/11/3/4
 Maßstab 1:1000
 Gemarkung Feldkirchen
 Winterkataster von Vermessungsarbeiten an Dritte nicht angeschlossen
 Katasterstand 15. Juni 1989
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen im Jahresverlauf festgestellt werden, die noch nicht in das Grundbuch eingetragen sind.
 Der Gewerbesteuerbesitzer kann vom örtlichen Beschäftigten abweichend
 Vermessungsamt Land
 15. Juni 1989
 Messungsbüro H. H. H. H.

