



Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113

mit integrierter Grünordnung

gem. § 13a BauGB

**„Kindertagesstätte Mareisring mit VHS-Nutzung und
Wohngebäude für Angestellte“**

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: April 2021

Bearbeitung: _____

Pöhlmann Architekten & Ingenieure
Stupfstraße 16, 80634 München
T. 089 - 20 24 41 17
F. 089 - 20 24 41 18
E. info@pp-plus.de



Inhaltsverzeichnis

1. Rahmenbedingungen.....	3
1.1. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	3
1.2. Aussagen des Flächennutzungsplanes.....	5
1.3. Verkehr.....	5
1.4. Ver- und Entsorgung	5
1.5. Altlasten.....	5
1.6. Denkmalschutz.....	6
2. Ziel und Zweck der Planung.....	6
3. Planungskonzept.....	7
3.1. Städtebau	7
3.2. Grünordnung	8
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5. Realisierung.....	9
5.1. Bodenordnende Maßnahmen.....	9
6. Verfahren	9

1. Rahmenbedingungen

1.1. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ortsgebiet (Auszug aus dem amtlichen Lageplan)

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst Den 4.722m² großen nördlichen Teil des Grundstückes mit der Flurnummer 200/6 der Gemarkung Feldkirchen im Norden der Gemeinde Feldkirchen.



Mareising Planungsgebiet Blick nach Süd-West



Mareisring – Ecke Griebelweg, Planungsgebiet Blick nach Nord-Ost



Mareisring, Planungsgebiet Blick nach Nord-Ost

Das Planungsgebiet liegt in einer ländlich geprägten dörflichen Struktur mit vorwiegender Wohnbebauung. Auf dem durch den Bebauungsplan überplanten Teilgrundstück befindet sich ein temporärer Bau eines Katholischen Pfarrkindergartens.

Der Umgriff des Bebauungsplans grenzt im Norden, Osten, Süden und Westen an vorhandene Siedlungsstraßen (Mareisring, Griebelweg, Schießstattstraße) an. Im Süden grenzt der Umgriff des Bebauungsplans an den auf derselben Flurnummer befindlichen Friedhof an.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Nord-Ost um ca. 8,00m nach Süd-West ab.

1.2. Aussagen des Flächennutzungsplanes



rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Auszug)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist das Planungsgebiet als „Flächen für Spiel und Sport, Freiflächen Friedhof“ dargestellt. Für den Umgriff des Bebauungsplanes ist eine Änderung der Flächennutzung in „Flächen für den Gemeinbedarf – Kindergarten / Kindertagesstätte“ vorzunehmen.

1.3. Verkehr

Das Planungsgebiet wird über den Mareising erschlossen, der über den Ölbergring und den Kreuzberg an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist.

1.4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, die Wasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz.

Das Planungsgebiet wird von Bayernwerke mit Energie versorgt.

Für die Müllbeseitigung in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist der Landkreis Rosenheim zuständig.

1.5. Altlasten

Für das Planungsgebiet sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster eingetragen.

Im nordöstlichen Bereich des Teilgrundstückes ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt ca. fünf Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen für Angestellte vorgesehen.

Zur Umsetzung dieser Überlegungen wird der vorliegende Bebauungsplan „Kindertagesstätte Mareising mit VHS-Nutzung und Wohngebäude für Angestellte“ aufgestellt.

3. Planungskonzept

3.1. Städtebau



Entwurf des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Mareising mit VHS-Nutzung und Wohngebäude für Angestellte“

Der Bebauungsplan sieht in Umsetzung dieser Überlegungen zwei überbaubare Flächen vor:

- zur Errichtung eines nordwest-südost-gerichteten zweigeschossigen Baukörpers mit Sattel- oder Walmdach und mit Tiefgarage im südlichen Grundstücksteil sowie
- zur Errichtung eines nordost-südwest-gerichteten zwei- bis dreigeschossigen Baukörpers mit Satteldach im nördlichen Grundstücksteil.

Der Baukörper im nördlichen Teil des Grundstücks hat im nordöstlichen Teil zwei Vollgeschosse und aufgrund der Geländehanglage im südlichen Teil drei nutzbare Vollgeschosse.

Aus diesem Grund sind für das Wohngebäude im nördlichen Grundstücksteil unterschiedliche Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhen werden Bezugskoten entsprechend dem jeweiligen Erdgeschossniveau festgesetzt.

Da das Gelände im Bereich des Bebauungsplans um ca 8,00m abfällt sind zur Einbindung der Baukörper in das Gelände und zur Geländemodellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung (Herstellung ebener Nutz- und Spielflächen) Abgrabungen innerhalb des Grundstückes bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig.

Um die städtebauliche Anordnung sicherstellen zu können, werden die Baufelder über Baugrenzen festgesetzt.

Der ruhende Verkehr im Planungsgebiet wird entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze entlang des Mareisring oberirdisch sowie unterirdisch in einer (vom südlichen Griebelweg angefahrenen) Tiefgarage unterhalb der Kindertagesstätte untergebracht. Die Tiefgarage ist für einen stark eingeschränkten Nutzerkreis (ausschließliche Bedienstete der Kindertagesstätte und Bedienstete der umliegenden Kinderbetreuungseinrichtungen). Der verkehrsberuhigte Griebelweg wird ausschließlich von diesem Personenkreis zur Einfahrt in die Tiefgarage genutzt.

3.2. Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Umgang mit den Freiflächen und zur Neupflanzung heimischer Laubbäume.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Großteil des Areals (Umgriff Areal für Kindertagesstätte und öffentliche Grünflächen entlang des Mareisring) wird als „Sondergebiet – Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Der kleine Restbereich des Areals (Umgriff Areal Wohnbebauung) wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Geschossflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der jeweils zulässigen Wand- und Firsthöhen für die einzelnen Bauräume bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis maximal 0,80 überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen sind zulässig und bleiben in ihrer Flächenanrechnung unberücksichtigt.

5. Realisierung

5.1. Bodenordnende Maßnahmen

Das komplette Grundstück im Geltungsbereich befindet sich im Besitz der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Im Zuge der Neuanlage von Stellplätzen entlang des Mareising und eines hinter die Stellplätze verschwenkten Gehweges werden Boden ordnende Maßnahmen erforderlich.

6. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter besteht. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Nutzungen lassen keine Beeinträchtigung von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt - vgl. § 13a Satz 2 und 3 BauGB.

Feldkirchen-Westerham,

München,

.....
Hans Schaberl, Erster Bürgermeister

.....
Rüdiger Pöhlmann, Planverfasser