

Vorhabensbezogene Änderung "Haus Hoheneck"

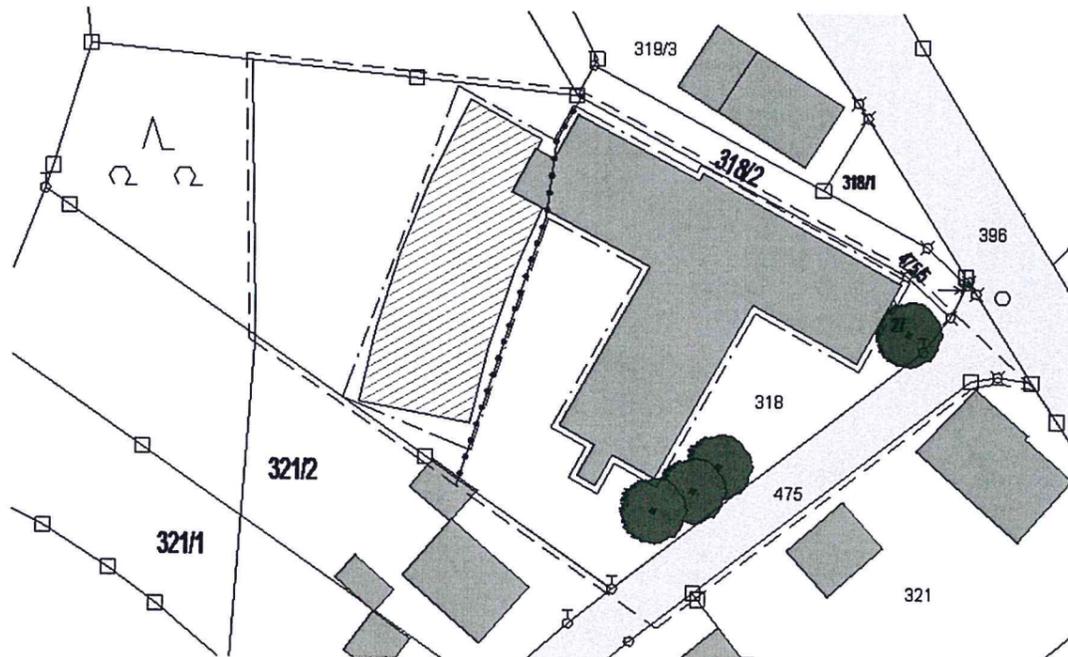
des Bebauungsplans Nr. 61 "Aschbach"

Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Feldkirchen-Westerham
Rosenheim
Oberbayern



BEGRÜNDUNG gemäß §9 BAUGB (8)



Blaesig Architekten GmbH
www.blaesig-architekten.de

Fraunhoferstraße 6e
83043 Bad Aibling
T +49 (0) 8061 49519.0
F +49 (0) 8061 49519.29

Kreissparkasse Rosenheim
BLZ 711 500 00
Kontonr. 2400 21 410
Umsatzsteuer ID
DE233860402

Geschäftsführer
Architekt Jörg Blaesig
Registergericht Traunstein
HRB 15620

Begründung zur vorhabenbezogenen Änderung „Haus Hoheneck“ des bestehenden Bebauungsplans Nr. 61 „Aschbach“

1 Standortbeschreibung und Zusammenhang zur übergeordneten Planung

Das im Geltungsbereich dargestellte Planungsgebiet liegt nord-westlich des Ortes Feldkirchen-Westerham an der Staatstrasse 2078 von Rosenheim nach München und ist auf einem Hügel am Rande eines Waldgebiets gelegen. Die Raumstruktur von Feldkirchen-Westerham ist nach Regionalplan vom 23.10.2000 ein Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Im derzeit wirksamen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Landesentwicklungsplan liegt das Gebiet im nordwestlichen Bereich des Verdichtungsraumes Rosenheim.

Der Flächennutzungsplan ist in diesem Zuge nach §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen.

2 Änderungen

Es ist geplant den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen, innerhalb des Flurstücks Nr. 318 zu erweitern und ist durch das festgesetzte Planzeichen 9.1.1 räumlich zu begrenzen.

Im Bereich des neuen Gebietes soll ein zusätzliches Baurecht für eine zweigeschossige beziehungsweise viergeschossige Bebauung geschaffen werden. Der Gebietscharakter gilt uneingeschränkt auch für diese Bebauung.

3 Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück Flurnummer 318 wurde der Bestand 1969 von Haus Hoheneck übernommen. Seit 1986 wird das Gebäude als Komplex-Einrichtung aus Pflegeheim mit 30 Plätzen und ein Wohnheim für seelisch Behinderte mit 30 Plätzen geführt. Ein Weiterbestand der Wohn- und Pflegeeinrichtung ist aus Sicht des Betreibers Haus Hoheneck nur möglich, wenn die heutigen Flächenstandards eingehalten werden können. Haus Hoheneck möchte das Wohn- und Pflegeheim mittels eines Anbaus erweitern um den Standort in Aschbach zu festigen.

Analyse der baulichen Situation und mögliche Fortentwicklung im Pflegeheim Aschbach

Die nachstehende Analyse soll die Notwendigkeit des geplanten Pflegeheimanbaus begründen.

Das Gebäude wurde 1969 von Haus Hoheneck übernommen und von einem Kinderheim in ein Wohnheim für seelisch Behinderte umgebaut.

In den 80-Jahren wurde der Aufenthaltsbereich mit Küche errichtet und das zweite OG mit Dachgauben ausgebaut.

Seit der Einführung der Pflegeversicherung 1986 wird die Einrichtung konzeptionell als eine Komplex-Einrichtung, bestehend aus einem Pflegeheim mit 30 Plätzen und einem Wohnheim für seelisch Behinderte mit 30 Plätzen, geführt und ist entsprechend konzessioniert. Das Hauptproblem liegt darin, dass die heutigen Flächenstandards für solche Einrichtung mit ca. 45 m² pro Platz wesentlich unterschritten werden. Die Einrichtung verfügt zurzeit über ca. 25 m² pro Platz.

Das heißt, dass mittel- bis langfristig die Einrichtung mit 60 Plätzen und diesem zu geringen Flächenangebot pro Platz nicht betrieben werden kann.

Eine Reduzierung der Platzzahl, um den entsprechenden Flächenanteil zu erreichen, ist nicht möglich, da eine Einrichtung mit 30 bis 40 Wohnplätzen wirtschaftlich nicht betrieben werden kann.

Von daher gibt es nur die beiden Alternativen:

1. Aufgabe des Standortes zu Gunsten eines anderen Standortes, günstigsten Falls in derselben Gemeinde, um die Arbeitsplätze erhalten zu können.
oder
2. Errichtung eines Neubaus mit einer Nettogrundfläche von ca. 1300 m².

Im jetzigen Altbau können dann 30 Wohnplätze in Einzelzimmern für die Wiedereingliederung mit einem ausreichenden, aber auch nicht überzogenen Flächenangebot eingerichtet werden, und die 30 Pflegeplätze können in einem dafür funktional und raumtechnisch, den heutigen Anforderungen entsprechend, in einem Neubau angeboten werden.

4 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Durch die Ausweisung des zusätzlichen Baufensters wird die bestehende Erschließung nicht beeinträchtigt. Die Erschließung der Erweiterung erfolgt über den Bestand, die Parzelle 8, Flurstück 318, im Süd-Osten. Die Ziele des bestehenden Bebauungsplans bleiben erfüllt.

5 Auswirkungen durch Emissionen

Durch die Erweiterung wird sich die Schallbelastung nicht erhöhen, da nicht mehr Bewohner des Wohn- und Pflegeheims zu erwarten sind.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das neu geplante Baufenster erfolgt über die bereits errichteten Einrichtungen auf dem Grundstück.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Kanal.

Die Wasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgung gewährleistet.

Die Erweiterung wird über die bestehende Stromversorgung der Firma EON versorgt.

Die Erweiterung wird über bestehende Gasleitungen der Firma EBS versorgt.

Die Ver- und Entsorgung bleibt somit gewährleistet.

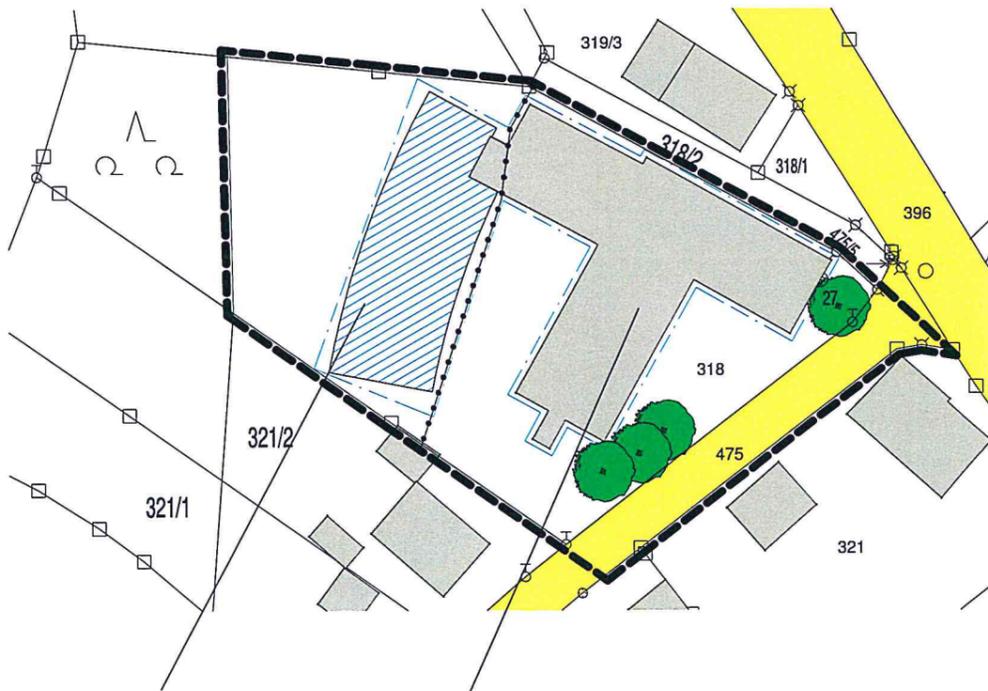
7 Festsetzungen

die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt.

Bad Aibling, den 23.09.2013

Mareile Wank
Blaesig Architekten GmbH

Vorhabenbezogene Änderung "Haus Hoheneck" des Bebauungsplans Nr. 61 "Aschbach" Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim



| | |
|----------|----------|
| SO 1 | IV |
| GRZ 0,6 | GFZ 1,2 |
| 640,50 m | 655,00 m |

| | |
|---------|----------|
| SO 2 | III |
| GRZ 0,6 | GFZ 1,2 |
| | 657,50 m |

Schema der Nutzungsschablonen mit Erläuterung der Festsetzungen

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|-------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| OK FFB UG2 über NN | Firsthöhe max. über NN |

Vorhabenbezogene Änderung „Haus Hoheneck“ (§ 12 BauGB) des Bebauungsplans Nr. 61 "Aschbach"

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

für den Bebauungsplan gelten folgende Regelungen:
BauGB in der Fassung vom 23.09.2004
Bau NVO in der Fassung vom 23.01.1990
PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1990
BayBO in der Fassung vom 14.08.2007

A Planzeichen als Festsetzungen

- | | |
|-------------|--|
| Planzeichen | Planzeichenerklärung |
| 1. | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens. |
| 2. | Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung |
| 3. | Baugrenzen gemäß 2.5 Anlage PlanzV |
| 4. | öffentliche Verkehrsfläche |

B textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - SO Sondergebiet für Wohn- und Pflegeheime, zulässig sind folgende Nutzungen: Pflegeheime mit 30 bis 35 Plätzen, Wohnheime (SGB 12 §75) mit 30 bis 35 Plätzen, Notwendige Nebeneinrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 2.1 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß §19 BauNVO
Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
 - 2.2 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
 - 2.3 II bzw. IV maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO
SO 1: Wandhöhe OK FFB UG2 640,50m über NN
Firsthöhe 655,00m über NN
SO 2: Firsthöhe 657,50m über NN
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt gemäß § 23 BauNVO
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Art. 6 der BayBo bleiben unberührt. Die Geltung der Abstandsflächen ist angeordnet.
- Flächen für Nebenanlagen
 - 4.1 Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind östlich der westlichen Baugrenze auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
 - 4.3 Tiefgaragen innerhalb der Baufenster sind zulässig.
- weitere Festsetzungen
 - 5.1 Stützmauern
Stützmauern sind als gestockte Betonmauern bzw. Naturstein zulässig und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Höhe darf nicht mehr als 1,50 m betragen.
 - 5.2 Gestaltung von Stellplätzen und Hofbereichen
Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen sind nur dort zulässig, wo sie aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig sind, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.
 - 5.3 Gestaltung von Straßen, Wege und Plätze
Straßen, Wege und Plätze sind behindertengerecht entsprechend Art. 48 Satz 2 BayBO
 - 5.4 Gestaltung der Dächer
zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 25° sowie begrünte Flachdächer
 - 5.5 Fassadengestaltung
es dürfen für die Fassadengestaltung keine grellen Farben verwendet werden.

C Planzeichen als Hinweise und Empfehlungen

- | | |
|-------------|------------------------|
| Planzeichen | Planzeichenerklärung |
| 1. | bestehende Flurgrenze |
| 2. | bestehende Gebäude |
| 3. | vorgeschlagene Gebäude |
| 4. | bestehende Bepflanzung |

D textliche Hinweise

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundst. Hof- und Straßenflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

Gemeinde
Feldkirchen-Westerham

Landkreis Rosenheim

Vorhabenbezogene Änderung
"Haus Hoheneck"

Bebauungsplans Nr. 61 "Aschbach"

VORABZUG

Fertigungsdaten:

Entwurf:

Ergänzt:

Ergänzt:

Ergänzt:

Ergänzt:

Planung:

BLAESIG ARCHITE
Fraunhoferstraße 66 8
T +49(0)8061 49519-0 F +4

Ausdruck vom:

Gezeichnet:

Plan-Nr.: