



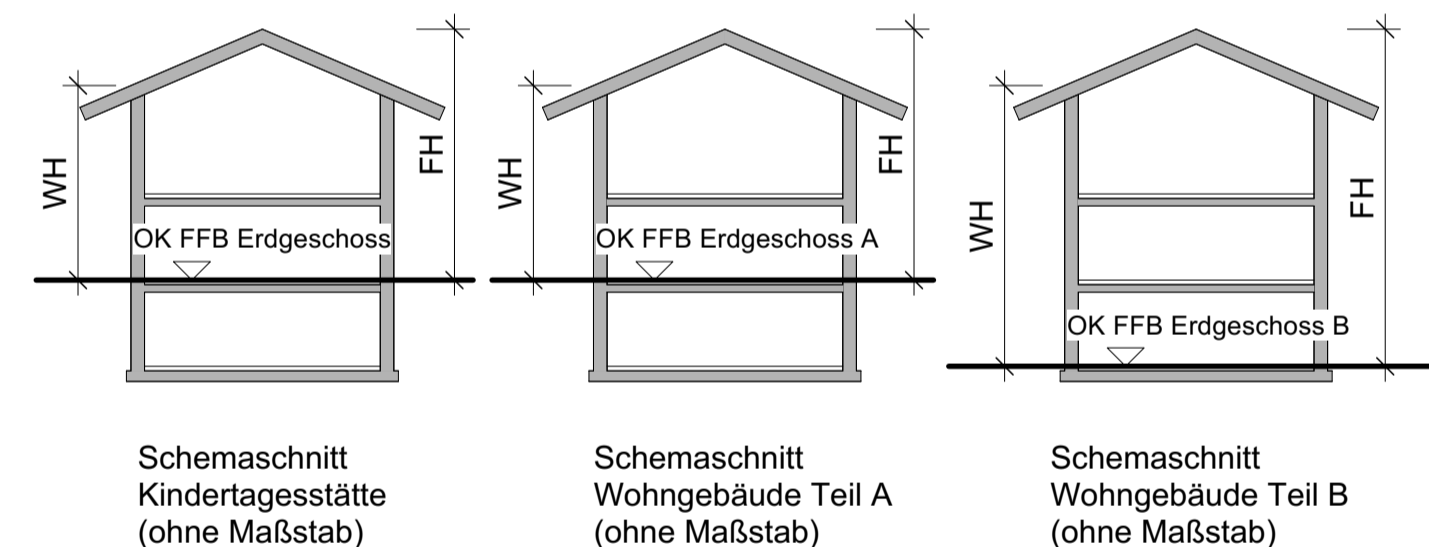
2. Zeichnerische Hinweise

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer
- Maßangabe in Meter
- vorgeschlagene Bebauung
- vorhandenes Bodendenkmal D-1-8036-0050 (nach §9 Abs.6 BauGB)

3. Festsetzungen durch Text gem. BauNVO

- 3.1 Art der baulichen Nutzung (nach §9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB)
  - 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 Von den Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 sind nur die der Nr. 2 (nicht störendes Gewerbe) zulässig.
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBo)
  - 3.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
    - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundflächenzahl
    - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Geschossflächenzahl
    - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Zahl der Vollgeschosse und
    - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Höhe der baulichen Anlage

Die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) werden gemessen in Meter über NN von der festgelegten Oberkante des Fertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (außen).



- 3.2.2 Die zulässige Wandhöhe darf durch die Höhen von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um max. 1,50 m überschritten werden.
- 3.2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss darf nicht höher als die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (in Meter über Normalnull) liegen.
- 3.2.4 Die Grundflächenzahl darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bis maximal 0,80 überschritten werden.

- 3.3 Abstandsflächen: Abstandsflächen, die sich bei Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen ergeben, haben Vorrang gegenüber denjenigen gemäß Art. 6 BayBO.
- 3.4 Dachformen:
  - 3.4.1 Satteldächer sind mit Dachneigungen < 20° zulässig.
  - 3.4.2 Nicht zulässig sind Flach-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Tonnendächer. Ausgenommen bei Nebenanlagen und der Tiefgaragenabfahrt, hier sind Flachdächer mit einer Neigung von < 10° zulässig.
  - 3.4.3 Thermische bzw. Photovoltaik-Anlagen sind auf den geneigten Dachflächen zulässig.
- 3.5 Nebenanlagen: Ver- und Entsorgungsleitungen, Nieder- und Mittelspannungsleitungen einschließlich Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 3.6 Geländeveränderungen:
  - 3.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Baukörper und zur Modellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung, zur Herstellung ebener Nutzfläche / Spielflächen, sind innerhalb der dargestellten Umgriffe bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Des Weiteren sind zur Einbindung der Baukörper und zur Modellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung entlang der südlichen Fassade der Kindertagesstätte zwischen Kindertagesstätte und bestehendem Friedhof vom Griebelweg aus bis zur dargestellten Abgrabungsfläche im Bereich der Spielfläche Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zusätzlich sind zur Einbindung der Baukörper und zur Modellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung im Bereich der nord-östlichen Fassade der Kindertagesstätte im nördlichen Bereich zum Gehweg hin Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
  - 3.6.2 Notwendige Stützmauern und Stützelemente dürfen eine Höhe von 2,00 m ab Oberkante Gelände nicht überschreiten. Ausnahme ist hier die Wohnbebauung, 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 Geländeniveau zu erfolgen. Die Sicherung der Abgrabungen ist über Stützelemente und / oder Böschungen zu gewährleisten. Böschungen sollen nicht steiler als mit einer Neigung von 1:2 ausgebildet werden. 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 Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Sickerfugenpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder dergleichen). Offene Stellplatzanlagen sind durch Reihen bzw. Pflanzinseln 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-östliche Baugrenze im Bereich der Kindertagesstätte um 4,00m zulässig.

Unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 7 BayBO darf die Tiefgarageneinfahrt überdacht werden.

- 3.8.8 Pflanzen: Die folgende Artenauswahl sind nicht abschließend zu verstehen. Die Auswahl sollte sich aber an den standorttypischen, natur- und kulturraumtypischen Vorkommen orientieren. Die genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten.
 

Auswahl an heimische Laubbäumen 1. und 2. Ordnung für die Stellplatzdurchgrünung: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., Stammumfang 18-20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde

Auswahl an heimische Laubbäumen 3. Ordnung oder größer: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., Stammumfang 14-16 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Zier-Äpfel
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| Acer campestre      | Feld-Ahorn    |
| Betula pendula      | Sand-Birke    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Crataegus in Sorten | Weißdorn      |
| Malus in Sorten     | Zier-Äpfel    |
| Juglans regia       | Walnuß        |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aria         | Mehlbeere     |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche     |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |

- Auswahl an Obstgehölzen: Die Verwendung von alten und bewährten Obstsorten wird empfohlen. Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10-12 cm
 

Malus domestica	Apfel (z.Bsp.: Gravensteiner, Berner Rosenapfel, Goldperlmäne, Boskop, Topaz)
Pyrus communis	Birne (z.Bsp.: Clapps Liebling, Concorde)
Prunus domestica	Zwetschge (z.Bsp.: Hauszwetschge)
- Auswahl an heimischen Sträuchern: Mindestpflanzqualität Strauch, 2xv., Höhe 60-100 cm
 

Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	Holunder

Auswahl an Sträucher als Nahrungszöl für Bienen und Insekten: Mindestpflanzqualität Strauch, 2xv., Höhe 60-100 cm

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Buddleia in Sorten     | Schmetterlingsstrauch |
| Deutzia in Sorten      | Deutzien              |
| Philadelphus in Sorten | Bauernjasmin          |
| Kolkwitzia amabilis    | Kolkwitzie            |
| Potentilla in Sorten   | Fünffingerringstrauch |
| Spiraea in Sorten      | Spiere                |

- Auswahl an Heckengehölzen für freiwachsende und geschnittene Hecken:
 

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Spiraea in Sorten	Spiere
- 3.8.8.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Durchgrünung und Gliederung von Verkehrsflächen sind dauerhaft als von Gehölzen überstandene Rasen-, Wiesen- oder Bodendeckflächen anzulegen.
- 3.8.8.2 Im Bereich „Flächen für den Gemeinbedarf, gärtnerisch gestaltet, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ Spielflächen“ ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte einschließlich der erforderlichen Fußwege und Bewegungsflächen zulässig.
- 3.8.8.3 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Grünflächen sind dauerhaft als von Gehölzen überstandene Rasen-, Wiesen- oder Bodendeckflächen anzulegen.
- 3.8.8.4 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünflächen sind dauerhaft als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen anzulegen. Fußläufige Zuwegungen und nicht überdachte Fahrradstellplätze zur Erschließung sowie 1 Terrasse pro Wohneinheit mit einer Größe bis 15 qm sind zulässig.
- 3.8.8.5 Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zu überdecken und wie im Plan entsprechend Ziff. A 1.5 dargestellt zu begrünen. Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Tiefgaragendecken mit geeigneten Substraten und einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 40 cm zu überdecken.
- 3.8.8.6 Flachdächer gemäß Ziff. 3.4.2 sind dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm vorzusehen. Für die Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.
- 3.8.8.7 Neupflanzung von Gehölzen: Die Mindestanzahl und Standorte für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern. Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, bzw. Sträuchern als Nahrungszöl für Bienen und Insekten nach Ziffer 3.8.8 fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Für Einsaaten ist vorzugsweise autochthones Saat- / Pflanzgut zu verwenden (gebietsseigene Herkunft).

Auswahl an Heckengehölzen für freiwachsende und geschnittene Hecken:
 

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Spiraea in Sorten	Spiere

Nadelgehölze, Thujen 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.

B. Hinweise

- 1. Bodendenkmäler: Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7, 1 BayDSchG, welche bei Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die zuständige Gemeinde einzureichen ist. Gem. Art. 8 (1) Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gem. Art. 8 (2) Bayer. Denkmalschutzgesetz sind aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von zwei Wochen nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Telekommunikationslinien: Hinsichtlicher geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (FGSV-Nr. 939) - siehe u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- 3. Wasser- und Abfallwirtschaft: Sämtliche 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-Westerham vom 24.10.2012, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang, § 5 ist zu beachten.
- 4. Regenwasserbehandlung: Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurde durch die Grundbaulabor München GmbH, 80807 München, im Oktober 2021 ein geotechnisches Baugrundgutachten erstellt; Projektnr.: P21357. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBl.NR.21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des SIMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadhosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)" (AIMBl Nr. 1/2009 S.4), in das Grundwasser einzuleiten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereileitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN: Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen. Für den Bebauungsplan ist die Bauantragsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 2017 anzuwenden.

A. Festsetzungen

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Entsprechend nebenstehendem Planzeichen sind zulässig:
    - Gebäude und Einrichtungen für Kinderbetreuung und das Soziale Netzwerk sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Freianlagen,
    - Räume für die Durchführung von Tagungen, Seminaren und sonstigen Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft,
    - Räume für das Personal dieser Einrichtungen.
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBo)
  - 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - 1,0 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - III zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - WH zulässige Wandhöhe als Höchstmaß (in Meter) (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (in Meter) (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - Höhenlage über Normalnull (in Meter)
- 1.3 Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen bestimmter Zweckbestimmung, öffentliche Stellplätze
- Tiefgaragen
- Öffentliche Verkehrsflächen mit eingeschränkter Nutzung für Fußgänger, Fahrrad- und Anliegerverkehr nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen bestimmter Zweckbestimmung, öffentlicher Gehweg

1.5 Grünflächen und Maßnahmen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf, gärtnerisch gestaltet Zweckbestimmung: Kindertagesstätte - Spielfläche
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Durchgrünung und Gliederung von Verkehrsflächen
- Pflanzangebot Baum 1. Ordnung oder 2. Ordnung mit Standortbindung In begründeten Fällen ist der Standort bis zu 6,00 m vom Plansymbol abweichend zulässig.
- Pflanzangebot Baum 3. Ordnung oder größer und / oder Obstbäume, ohne Standortbindung

1.6 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Satteldächer lt. textlichen Festsetzungen zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN Nr. 113  
mit integrierter Grünordnung

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

Fassung: Entwurf April 2021  
2. Überarbeitung Oktober 2021

Zeichenmaßstab: M 1:1000

Planung: Feldkirchen-Westerham, den .....  
Feldkirchen-Westerham, den .....  
Feldkirchen-Westerham, den .....

- Siegel - .....  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

- Siegel - .....  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

München, 19.10.2021

PP+  
PÖHLMANN  
ARCHITECTEN  
& INGENIEURE