

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ (§ 12 BauVO)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haus Hoheneck“

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

für den Bebauungsplan gelten folgende Regelungen:
 BauVO in der Fassung vom 03.11.2017
 BauVO in der Fassung vom 21.11.2017
 BauVO in der Fassung vom 09.03.2020
 Abstandsfestsetzung vom 27.01.2021

A Planzeichen als Festsetzungen:

- Planzeichenerklärung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens.
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- Baugrenzen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- bestehende zu erhaltende Bepflanzung
- private Grünfläche von Nebenanlagen, Zufahrten, Ablagerungen und Stellplätzen freizuhaltende private Grünfläche als Schutzreifen zum Übergang ins FFH-Gebiet
- ökologische Ausgleichsfläche (extern) Flur-Nr. 8795 – Gemarkung Feldkirchen-Westerham

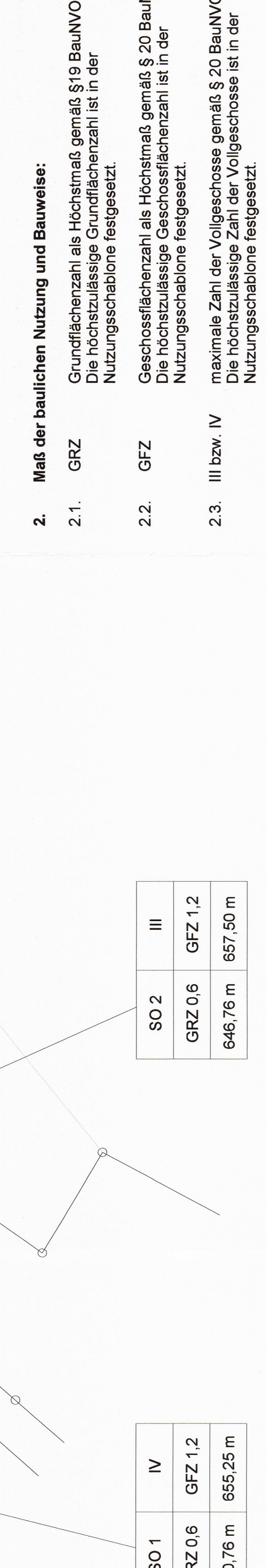
B Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:
 - SO Sondergebiet - Seniorenwohn- und Pflegeheim zulässig sind folgende Nutzungen:
 - ein- und zweigeschossige Wohnbauten
 - ein- und zweigeschossige Seniorenwohn- und Pflegeheim
 - notwendige Nebenanrichtungen wie Stellplätze, Nebenanlagen etc
 - Zulässig sind nur solche Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vormerksteller in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauVO).
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauVO Die Grundflächenzahl ist in der Nutzungszone festgesetzt.
 - GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauVO Die hochzulässige Geschossflächenzahl ist in der Nutzungszone festgesetzt.
 - III bzw. IV maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauVO Die hochzulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungszone festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauVO:

| | |
|-------|----------------------------|
| SO 1: | OK FFB EG 646,76m über NN |
| | OK FFB UG2 640,46m über NN |
| | Freihöhe 655,25m über NN |
| SO 2: | Freihöhe 657,50m über NN |
| | OK FFB EG 646,76m über NN |

2.5. Schema der Nutzungsschablone mit Erläuterungen:

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| Grundfläche | Geschosse |
| Rechenmaß GRZ | Rechenmaß GFZ |
| OK FFB UG2/EG | Freihöhe max. über NN |



| Zone | GRZ | GFZ | Höhe |
|------|-----|-----|----------|
| SO 2 | 0,6 | 1,2 | 646,76 m |
| III | | | 657,50 m |
| IV | 0,6 | 1,2 | 655,25 m |
| SO 1 | 0,6 | 1,2 | 640,46 m |

- Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauVO ist durch Baugrenzen bestimmt.
- Die Zulässigkeit von Stellplätzen ist außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche:
 - Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauVO ist durch Baugrenzen bestimmt.
 - Die Zulässigkeit von Stellplätzen ist außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
- Fleichen für Nebenanlagen:
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen.
 - Nebenanlagen für Kleinmehrkraft sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauVO).
 - Tiefgaragen innerhalb der Baufenster sind zulässig.

- M-B6: Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin etc. ist während der Bauphase zu sicherzustellen. Durch einen entsprechenden Umgang mit und demontieren Anlagen, sind Schadstoffeinträge in den Boden zu vermeiden.
- M-B7: Flächenspezifische Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenbeläge“. Die Baubewehrung (z. B. Basenverankerung, Zwischenlager, Maschinenweigungen) ist ausschließlich aus Beton herzustellen. Die Baubewehrung ist so zu bemessen, dass sie die Flächen außerhalb des Plangebietes nicht in Anspruch genommen werden, zu erfolgen. Auch nur kurzfristige Ablagerungen von Schuttgut, Aushub oder anderen Stoffen in angrenzenden Flächen müssen vollständig vermieden werden.

Schutzgut Wasser

- M-W1: Niederschlagswasser von Dach- und unbelasteten Verkehrsflächen sollte auf der Fläche entweder direkt aufgefängt (z. B. Sickerschächte) oder in geeigneten mit abgesenktem Versickerungsweg zu Regenwasserkanälen abgeführt werden. Dadurch wird darauf zu achten, dass nicht durch belastete Bodenschichten versickert wird. Die Entwässerung darf nicht über das Schutzgebiet abgeführt werden.
- M-W2: In Bereichen mit Schadstoffbelastungen im Boden kann sich eine Versiegelung des Grundwassers vermeiden, als sie die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser vermeiden.
- M-W3: Für Stellplätze, Wege und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- M-W4: Verminderung von Grundwasserbelastungen und -einschnitten. Die Bewegungen des Grundwassers dürfen nicht behindert werden.
- M-W5: Verminderung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.

Schutzgut Mensch

- M-M1: Einhaltung eines Weidabstands von mind. 20 m. Dieser könnte auch durch die Herstellung und den dauerhaften Unterhalt eines abgesenkten Waldraums mit entsprechender Tiefe erreicht werden. Bei ausreichender Naturverjungung kann auf eine Neupflanzung verzichtet werden. Lücken im Bestand wären durch Pflanzungen zu schließen.
- M-M2: Im angrenzenden Wald wurden bereits 2017 10 unterschiedliche Fledermauskolonien (Spalten-, Höhlen-, Winterquartiere) angebracht. Es ist durch jährliche Kontrollen sicherzustellen, dass diese Quartiere 20 Jahre lang erhalten werden. Bei Bedarf sind die Kästen bei diesen Kontrollen zu reinigen.
- M-M3: Der Flächenverbrauch im FFH-Gebiet ist auf das nötigste zu beschränken (s. M-B7).
- M-M4: Staub- und Schadstoffemissionen sind durch entsprechende während des Bauverfahrens angewandte Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Wassern) zu vermeiden.
- M-M5: Die Baumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten (Umweltbauleitung), um sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten unter größtmöglicher Schonung des Bestandes durchgeführt werden.
- M-M6: Auf dem Hang westlich der geplanten Grünfläche (der als Weidabstand dient) sind Vorkammler in einem Durchführungsvertrag verpflichtend (§ 12 Abs. 3 a BauVO).

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

- V 1: Baumaßnahmen und Baufeldräumung sind nur im Oktober bzw. Februar/März durchzuführen. Eine Fällung im Frühjahr ist abhängig von der Dauer des Winters. Die Fällung ist so zu planen, dass die Fällarbeiten im Winter durchgeführt werden. Daher ist der Zeitpunkt mit einem Fledermausexperten abzusprechen. Bei einer angesetzten Fällung nach Februar ist zudem die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde notwendig, da der gesetzlich zugelassene Rodungszeitraum Ende Februar endet. Es ist vorab sicher zu stellen, dass an den betroffenen Gehäusen noch keine Vogelbrut begonnen hat.
- V 2: Im Rahmen der späteren Nutzung des Gebäudes ist darauf zu achten, dass Licht- und Lärmmissionen soweit wie möglich minimiert werden, um die im angrenzenden Schutzgebiet lebenden Fledermaus nicht zu stören.
- V 3: Auf dem Hang westlich der geplanten Grünfläche (der als Weidabstand dient) sind Vorkammler in einem Durchführungsvertrag verpflichtend (§ 12 Abs. 3 a BauVO).
- V 4: Die Baumaßnahmen sollen gutachterlich begleitet werden (ökologische Bauleitung), um sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten unter größtmöglicher Schonung des zu erhaltenen Baumbestandes durchgeführt werden.
- V 5: Gehölze sollen nur außerhalb der Brutzeit (nicht 1. März bis 30. September) gerodet werden.
- V 6: Für Glasflächen ist zertifiziertes Vogelschutzglas zu verwenden.
- V 7: Vor der Rodung sollen im angrenzenden Wald mindestens 10 unterschiedliche Fledermauskolonien (Spalten-, Höhlen-, Winterquartiere) angebracht werden. Es ist durch jährliche Kontrollen sicherzustellen, dass diese Quartiere 20 Jahre lang erhalten werden. Bei Bedarf sind die Kästen bei diesen Kontrollen zu reinigen.

Umweltprüfung (UP)

- Schutzgut Klima
 - M-K1: Entsprechend den Vorgaben aus dem aktuellen Flächennutzungsplan sind die Auswirkungen des Wärmeein- und Energieertrags bei zu behebend durch lokal nachwachsende Rohstoffe und durch die Nutzung regenerativer Energien zu erfolgen.
- Schutzgut Boden:
 - M-B1: Die im Boden lagern nicht standortgerechten Materialien sind vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - M-B2: Der Baukörper ist an das Gelände anzupassen, um größere Eingriffe in die Oberfläche zu vermeiden.
 - M-B3: Parkplätze, Zufahrten und Zuwege innerhalb privater Flächen sind mit offenporigen Belägen zu gestalten, z. B. Schotterrasen, Kiesbelag, Resenpflaster. wasserdurchlässiges Pflaster, u. a. Der Einbau wasserdurchlässiger Beläge mindert die Auswirkungen des Eingriffs, da dadurch einige auf die Versickerung von Niederschlagswasser bezogene Funktionen der Böden teilweise erhalten werden können.
 - M-B4: Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen (DIN 19731 und UM, 1991). Grundsätzlich ist abgetragenes Bodenmaterial sachgerecht zu gewinnen, zu lagern und ggf. wiederverwenden. Gemäß dem geotechnischen Bericht ist der Aushubboden der Auffüllung in verschiedene Hüften zu sortieren und auf Schadstoffe zu untersuchen.
 - M-B5: Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Baubedrigte Bodenverdichtungen sollen nach Beendigung der Baumaßnahme mechanisch gelockert werden. Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Verhältnisse und ebenso auf eine optimale Bodenfeuchte zu achten.

- A-1: Der Weidabstand Fläche westlich der Grünfläche, ca. 600 m) kann durch die standortgerechte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Weidabstands erreicht werden. Die Pflanzung kann aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde auf eine Neupflanzung verzichtet werden. Lücken im Bestand wären durch Pflanzungen standortgerechter Sträucher zu schließen (s. Pflanzliste, Kap. 5). Eine standortgerechte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Weidabstands ist zu vermeiden. Die Sträucher sind im Dreieckverband im Weidabstand zu pflanzen. Die Pflanzung ist so zu bemessen, dass sie die Flächen außerhalb des Plangebietes nicht in Anspruch genommen werden, zu erfolgen. Auch nur kurzfristige Ablagerungen von Schuttgut, Aushub oder anderen Stoffen in angrenzenden Flächen müssen vollständig vermieden werden.
- A-2: Entwicklungsfliege (in dem ersten Jahren bei Bedarf üppige Krautschicht im Bereich des Weidabstands zu pflanzen.
 - Entwicklungsfliege (in dem ersten Jahren bei Bedarf üppige Krautschicht im Bereich des Weidabstands zu pflanzen.
 - Ungiftig von Bäumen und Sträuchern entfernen.
 - die Bestände werden nicht vorgewiesen. Eine ungestörte Entwicklung des Bestandes wird angestrebt.
 - Zustand: Wald (lichter Kronenraum, üppige Strauchschicht)
- A-3: Ausräumung von 1.950 m² Feuchtwald auf Flur-Nr. 8735 der Gemeinde und Gemarkung Feldkirchen-Westerham. Als Baumaßnahmen sind die Arten der Gattung (Ulmus glabra), Hasel (Corylus avellana), Moos-Birke (Betula pubescens) sowie Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Schwarzer-Eschen-Sumpfwald, Wäldchen-Schwarzerlen-Bruchwald), z. B. Schwarz-Pappel (Populus nigra), Esche (Fraxinus excelsior) und Sal-Weide (Salix cinerea).
- A-4: Weidabstand von 130 m mit Fichten dominierten Bestand zu einer von Laubbäumen dominierten Fläche auf Flur-Nr. 8736 der Gemeinde und Gemarkung Feldkirchen-Westerham.

Weitere Festsetzungen:

- Stützmauern sind als gestockte Betonmauern bzw. Naturstein zulässig und sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Zur Gestaltung von Stellplätzen und Hörbereichen sind Asphaltdecken innerhalb der Baugrenzen zu vermeiden. Die Gestaltung von Stellplätzen ist so zu bemessen, umbelegt notwendig sind, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.
- Die Gestaltung von Straßen, Wege und Plätze ist behindertengerecht entsprechend Art. 48 Satz 2 BayGO auszuführen.
- Zur Gestaltung der Dächer sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-30° sowie begrünzte Flachdächer zulässig.
- Es dürfen für die Fassadengestaltung keine grellen Farben verwendet werden.

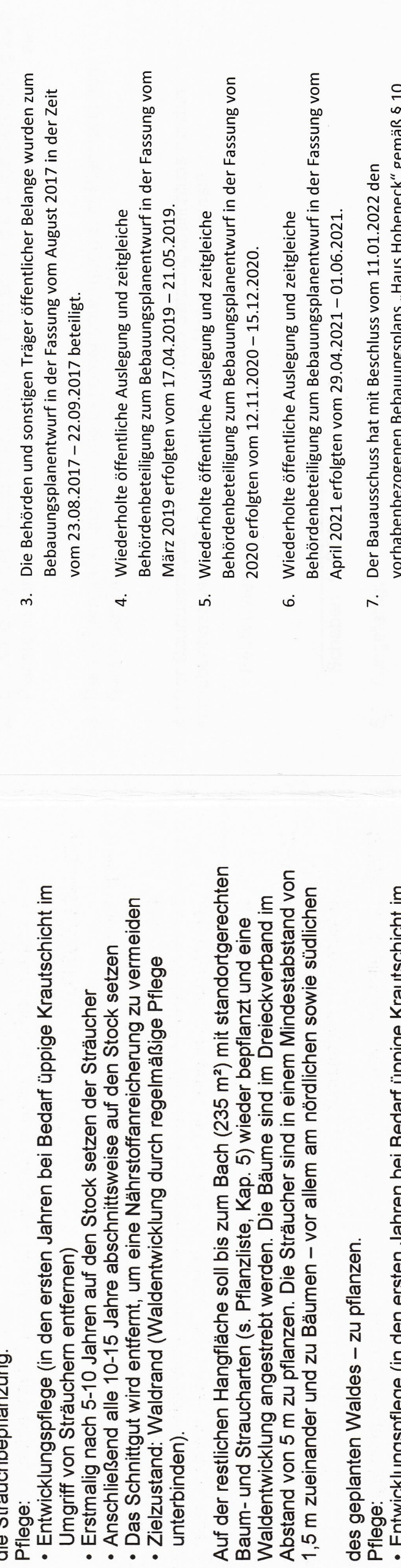
Planzeichen als Hinweise und Empfehlungen:

- Planzeichen bestehende Flurgrenze
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- Baudenkmal

Textliche Hinweise:

- Umschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hof- und Straßeneinfahrten ist, soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen, vor Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.
- Deutsche Telekom: hinsichtlich geeigneter Baumuffahrungen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle verwiesen.
- Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb der Strecke Holzkirchen - Rosenheim sind hinzunehmen.
- Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmal / Ensemble unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Umweltschutzgesetz (UStG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzusetzen ist.

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Hoheneck“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Hoheneck“ in der Fassung vom August 2017 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.08.2017 – 22.09.2017 öffentlich ausgestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom August 2017 in der Zeit vom 23.08.2017 – 22.09.2017 beteiligt.
- Wiederholte öffentliche Auslegung und zeitliche Begründung des Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom März 2019 erfolgten vom 17.04.2019 – 21.05.2019.
- Wiederholte öffentliche Auslegung und zeitliche Begründung des Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom April 2021 erfolgten vom 29.04.2021 – 01.06.2021.
- Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 11.01.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Hoheneck“ gemäß § 10 Abs. 1 BauVO als Sitzung beschlossen.
- Feldkirchen-Westerham, den 12.01.2022
- Hart Schuberl, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt: Feldkirchen-Westerham, den 18.01.2022
- Hart Schuberl, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ wurde am 19.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 Kraft der Ordnung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Feldkirchen-Westerham, den 19.01.2022
- Hart Schuberl, 1. Bürgermeister



Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Hoheneck“ in der Fassung vom August 2017 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.08.2017 – 22.09.2017 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom August 2017 in der Zeit vom 23.08.2017 – 22.09.2017 beteiligt.

Wiederholte öffentliche Auslegung und zeitliche Begründung des Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom März 2019 erfolgten vom 17.04.2019 – 21.05.2019.

Wiederholte öffentliche Auslegung und zeitliche Begründung des Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom April 2021 erfolgten vom 29.04.2021 – 01.06.2021.

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 11.01.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Hoheneck“ gemäß § 10 Abs. 1 BauVO als Sitzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 12.01.2022

Hart Schuberl, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt: Feldkirchen-Westerham, den 18.01.2022

Hart Schuberl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ wurde am 19.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 Kraft der Ordnung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Feldkirchen-Westerham, den 19.01.2022

Hart Schuberl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Hoheneck“ in der Fassung vom August 2017 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.08.2017 – 22.09.2017 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom August 2017 in der Zeit vom 23.08.2017 – 22.09.2017 beteiligt.

Wiederholte öffentliche Auslegung und zeitliche Begründung des Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom März 2019 erfolgten vom 17.04.2019 – 21.05.2019.

Wiederholte öffentliche Auslegung und zeitliche Begründung des Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom April 2021 erfolgten vom 29.04.2021 – 01.06.2021.

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 11.01.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Hoheneck“ gemäß § 10 Abs. 1 BauVO als Sitzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 12.01.2022

Hart Schuberl, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt: Feldkirchen-Westerham, den 18.01.2022

Hart Schuberl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ wurde am 19.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 Kraft der Ordnung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Feldkirchen-Westerham, den 19.01.2022

Hart Schuberl, 1. Bürgermeister

Gemeinde
Feldkirchen-Westerham
 Landkreis Rosenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Haus Hoheneck"

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauZG) und i. V. mit dem §§ 1, 3, 4 und 9 BauVO, der 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ als **Satzung**