

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen:

1. Fläche für den Gemeinbedarf- Kindertagesstätte, Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

GB Die Fläche mit der Planzeichennummer GB wird als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kinder/Kultur/ Vereine/Soziales/Kirche“ festgesetzt.

- Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb eines Kindergartens sowie ergänzenden sozialpädagogischen Nutzungen dienen (z. B. Kinderkrippe, Hort, Mehrzweckraum für Elternarbeit, Eltern-Kind-Räume).
- Vereins-, Sport- und Kirchennutzung
- Spielplätze und Freiflächen für die Kinderbetreuung.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Stellplätze und Fahrradstellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1. GR 685 max. zulässige Grundfläche in m² für Hauptgebäude, festgesetzt im zeichn. Teil, z.B. GR 610 Dachüberstände werden nicht zur Grundfläche gerechnet.

2.2. GRZ II Die festgesetzten Grundflächen GR insgesamt der Hauptgebäude, incl. zulässiger Überschreitungen, dürfen zusammen mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,70 nicht überschreiten.

2.3. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 3 Vollgeschosse gem. Festsetzung im zeichn. Teil.

3. Wandhöhen und Höhenlage:

WH 8,75 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude in Meter z.B. 8,75 m.

Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG ist gegeben durch die OK Fertigfußboden im best. Gebäude.

4. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächentiefe bemisst sich im Geltungsbereich nach den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen.

5. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen:

--- Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

--- Baugrenze für Lichtgräben und Kellertreppen

--- erdgeschossige Terrassenflächen

Überbaubare Grundstücksflächen:

Dachüberstände dürfen die Baugrenzen überschreiten.

6. Baugestaltung

6.1. Dachgestaltung:

PD Pultdach TR = Traufseite

→ Firstrichtung

SD 30 Bestandsgebäude: zulässig ist nur ein Satteldach mit mittigem First und beidseitig gleicher Dachneigung von 30°

SD 20 Neubau/Anbau: zulässig ist nur ein Satteldach mit mittigem First und beidseitig gleicher Dachneigung von 20°

6.2 Einfriedungen:

- Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,15 m Abstand einzuhalten (Tierwanderungen).
- Bei Ein- und Ausfahrten sind Zäune nach den Vorgaben der Sichtdreiecke entsprechend weit zurück zu versetzen oder in ihrer Höhe auf max. 0,8 m zu beschränken

7. Stellplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen:

St Stellplätze:

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Die für den Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) auf dem gemeindeeigenen Grundstück nachzuweisen. Maßgebend ist ein Stellplatz je 30 Betreuungszuweisungen.

Die nach vorg. Absatz erforderlichen Stellplätze dürfen im Rahmen einer Wechselnutzung auch für kirchliche, gemeindliche oder vereinsbezogene Veranstaltungen genutzt werden, sofern diese Nutzungen nicht gleichzeitig mit dem Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung stattfinden.

Eine gleichzeitige Nutzung der Stellplätze für mehrere Nutzungen ist ausgeschlossen. Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist durch entsprechende organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

F Fahrradabstellplätze

Für die geplante Nutzung sind ausreichend Fahrradabstellplätze vorzusehen. Die Fahrradabstellplätze sind unter dem südlich angeordneten Vordach oder östlich der Kfz-Stellplätze zu errichten. Die Fahrradabstellanlagen sind leicht zugänglich, standsicher und witterungsgeschützt auszuführen.

Wasserdurchlässige Beläge:

Für Stellplätze und Fahrradstellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern 75 m² nicht überschreiten und der Nutzung der Hauptanlage dienen.

8. Verkehrsflächen, öffentlich:

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Straßenverkehrsfläche

G Gehweg

9. Grünordnung:

Altenliste:

Baum bestehend, im Kronenbereich plus 1,50 m darf kein Eingriff erfolgen.

- 1 Spitzahorn, H= 13 m, SU= 126 cm, K= 11 m.
- 2 Bergahorn, H= 13 m, SU= 130 cm, K= 10 m.
- 3 Walnuss, H= 11 m, SU= 110 cm, K= 12 m.
- 4 Winterlinde, H= 13 m, SU= 135 cm, K= 9 m.
- 5 Haus-Apfel, H= 4 m, SU= 66 cm, K= 4 m.

Das Grundstück besitzt mehrere 1- bis 5-jährige Anfluggehölze wie z.B. Ahorn (Feld/Spitz) Walnussbaum Weide Hagebuttenrose (Wildrose)

Der Garten beinhaltet mehrere Ziersträucher wie z.B.

- Buxus
- Weigee
- Schneeball (V. opulus)
- Deutzia (Hortensie)
- Strauchrosen
- Kirschlorbeer
- Physocarpus – Diabolo (Blasenpiere)
- Buddleja (Sommerlieder)
- Cytisus (Cinster)
- Kleine Eibe
- Smaragd Thuja
- Schöne Blaupflaume (die in der Nähe zum Nachbargrundstück wächst und mit 5m Höhe einen Erhaltungswert hat)
- Alle anderen Ziersträucher haben von 1m – 2,5m Höhe.
- Partenocissus quinquefolia (wilder Wein = selbsttätig) befindet sich an der Inneren Seite vom Grundstück.

Beleuchtungsvorgaben:
Nur LED-Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalebene abstrahlen – zum Schutz des angrenzenden Landschaftsbilds

10. Sonstige Planzeichen:

--- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Hinweise:

--- best. Gebäude

--- abzubrechende Gebäude

Allgemein

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugraben.

Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich behindernden Bewuchs freizuhalten.

Stellplätze:

Das Stellplatzkonzept beruht auf der Annahme, dass der Stellplatzbedarf für die Kinderbetreuungseinrichtung werktags tagsüber entsteht, während der Bedarf für Gemeinbedarf-, Vereins- oder Kirchenveranstaltungen überwiegend in den Abendstunden oder am Wochenende anfällt.

Durch diese zeitliche Entkopplung kann eine Doppelnutzung derselben Stellplätze erfolgen, ohne dass Nutzungskonflikte entstehen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Artenschutz, gesetzliche Vogelbrutzeit:

In der Zeit ab 1. März bis 30. September dürfen keine Rodungen erfolgen.

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 einzuhalten; der Wurzelbereich der Bäume ist auch vor Befahrung, Baustoff- oder Aushublagerung zu schützen.

Altlasten:

Werden bei Baumaßnahmen und Erdauhub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die zuständige Behörde im Landratsamt Rosenheim zu informieren.

Schutz des Oberbodens:

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Sparten:

Im Rahmen des Bauantrages sind die best. Sparten im Grundstück zu berücksichtigen und bei Bedarf zu verlegen.

Leitungsstrassen:

Zur Sicherstellung, dass bestehende und geplante Leitungsstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumpflanzungen das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 30. 09. 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.126 „Schloßstraße 4 und 6“ gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Zu dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.126 „Schloßstraße 4 und 6“ in der Fassung vom mit der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.126 „Schloßstraße 4 und 6“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und im Internet unter dem link <https://feldkirchen-westerham.de/gemeinde/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html> veröffentlicht. Weiter waren die Unterlagen zur öffentlichen Einsicht im Rathaus entsprechend ausgelegt bzw. anforderbar und über das geoportal.bayern verlinkt.

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan Nr.126 „Schloßstraße 4 und 6“ mit der Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen und veröffentlicht den Bebauungsplans Nr.126 „Schloßstraße 4 und 6“ im Internet. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten:
- Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht
- www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal

- Weiter sind die Unterlagen per E-Mail anforderbar unter bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de
- Die Unterlagen werden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 126 „Schloßstraße 4 und 6“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Feldkirchen-Westerham, den

..... Siegel
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Präambel:

(Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund der §§ 1,2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, Baunutzungsverordnung -BauNVO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan Nr. 126 "Schloßstraße 4 und 6" als Satzung.)

GEMEINDE FELDKIRCHEN WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM



Bebauungsplan Nr. 126
"Schloßstraße 4 und 6"
mit integrierter Grünordnung
gem. § 13 A BauGB

Entwurf 12. 11. 2025

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10
83620 Feldkirchen-Westerham

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
Gerhard Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt-Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt-Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 12. 11. 2025

ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 500

Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.