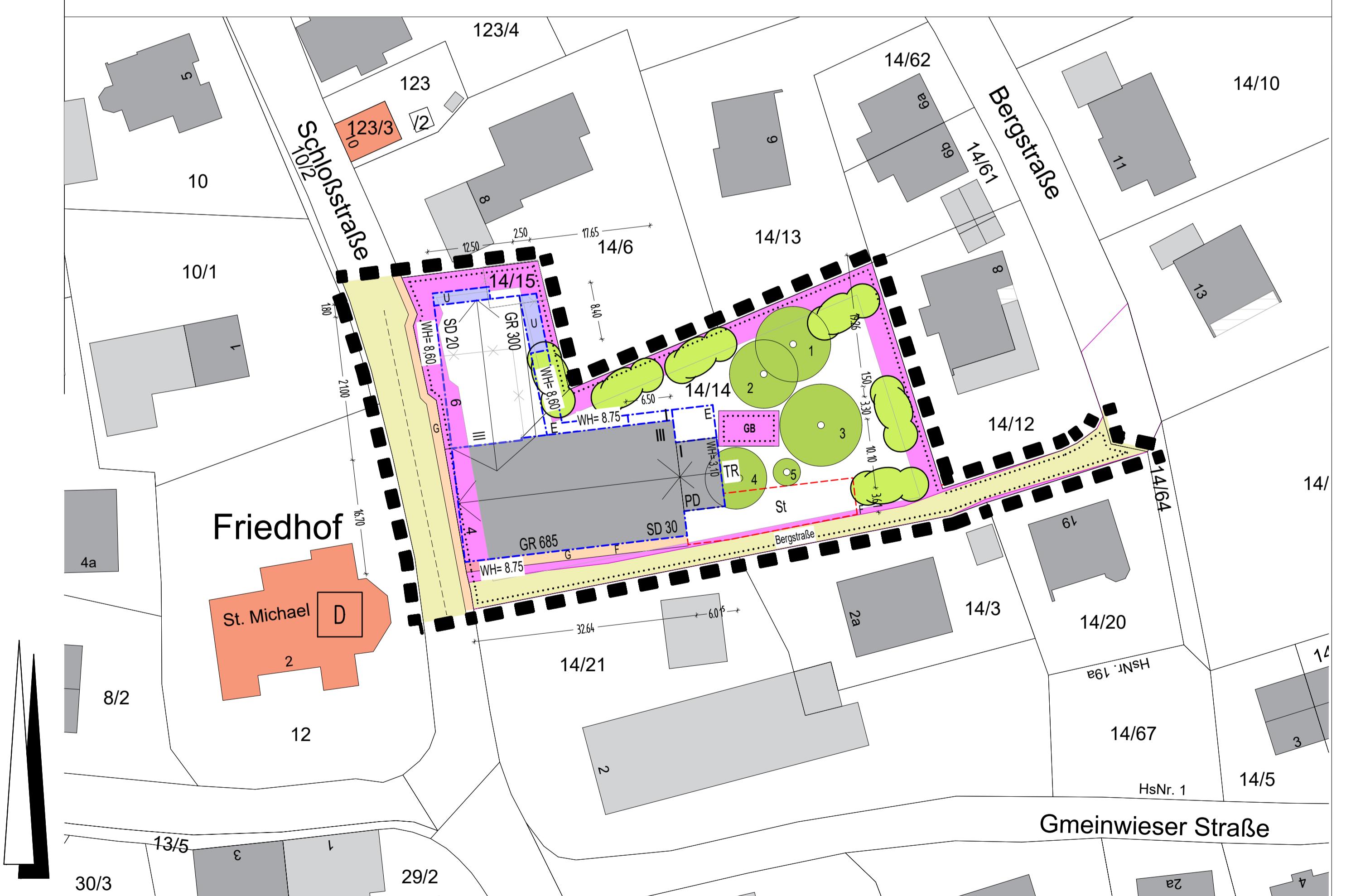


Zeichnerische Festsetzung:

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 Fahrradabstellplätze.
2. Maß der baulichen Nutzung:
- 2.1. GR 685 max. zulässige Grundfläche in m² für Hauptgebäude festgesetzt im zeich. 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 zeich. Teil.



ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 500

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

3. Wandhöhen und Höhenlagen:

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 Schmittpunkt 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

■■■■■ ergeschossige 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. 0,8m 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 Betreuungsplätzen.

Die nach vorgen. Absatz erforderlichen Stellplätze dürfen im Rahmen einer Wechselnutzung auch für kirchliche, gemeinnützige 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.

Wasserundurchlässige Beläge:
 Für Stellplätze und Fahrradstellplätze sind ausschließlich wasserundurchlässige Beläge zulässig (z.B. in Split verlegtes Pflaster mit Rasanlage, Drainagenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen, Kiesflächen).

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

8. Verkehrsflächen, öffentlich:

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche
- G Gehweg

9. Grünordnung:

Artenliste:

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= 138 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/Ahorn), Walnussbaum

Weide

Hagebuttenrose (Wildrose)

Der Garten beinhaltet mehrere Ziersträucher wie z.B.

Buxus

Weigelie

Schneeball (V. opulus)

Deutzie (Hortensie)

Sträucher

Kirschlorbeer

Pinsapfel – Diabolo (Blasenspiere)

Büffelstrauch (Sommerflieder)

Cytisus (Ginsters)

Kleine Eibe

Smaragd Thuja

Schneeball (V. opulus) (die in der Nähe zum Nachbargrundstück wächst und mit 5m Höhe

einen Erhaltungspflichten unterliegt)

Alle anderen Ziersträucher haben von 1m – 2,5m Höhe.

Partenocissus quinquefolia (wilder Wein = selbsthaftend) 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

■■■■■ abzubreichende Gebäude

Allgemein

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
 Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugraben.

Mindeststichfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

Stellplätze:

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

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

Bodenkmäler:

Bodenkmäler, 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 BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Arten schutz, gesetzliche Vogelvorschriften:

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 bei Befahrung, Baustoff- oder Aushublagerung zu schützen.

Allstasten:

Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub 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 Aktionen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksatzauszeit zu versehen.

Sparten:

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

Leitungstrassen:

Zur Sicherung dass bestehende und geplante Leitungstrassen wie z.B. Telekommunikationslinien nicht behindert werden, ist bei Baumfällungen das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

Verfahrensvermerk:

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 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, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht

- www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal

- Weitere die Unterlagen per E-Mail anfordbar 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