

Gemeinde Feldkirchen- Westerham
Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan Nr. 40
„Feldkirchen Ortskern I“

12. Änderung

für die Flur- Nummern 1 und 1/1

Begründung

Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner
Sch

Mühlenstraße 20 a
83098 Brannenburg

Tel.: 08034/909959-0
Fax 08034/909959-29

info@architekt-werner-schmidt.de

Stand: Planfassung für die Bekanntmachung April 2017

BV 14757

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Geltungsbereich der Änderung

2.0 Anlass der Änderung

3.0 Planungsgrundlagen

4.0 Begründung der Festsetzungen

A 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB)

A 2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

A 3.0 Maß der baulichen Nutzung

A 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

A 3.2 Maximal zulässige Wandhöhe

A 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A 4.1 Baugrenze

A 4.2 Bauweise

A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr – Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A 5.1 Garagen und Carports

A 5.2 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

A 5.3 Flächen für Kfz- Stellplätze

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

B 1.0 Höhenlage der Gebäude

B 2.0 Baukörper

B 3.0 und 4.0 Dach- und Fassadengestaltung

B 5.0 Einfriedungen

C Festsetzungen zur Grünordnung durch Planzeichen und Text

C 1.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

C 2.0 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C 3.0 Oberflächengestaltung

5.0 Technische Infrastruktur

6.0 Auswirkungen

7.0 Verfahren

1.0 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ umfasst die Flur Nrn. 1 und 1/1 der Gemarkung Feldkirchen, Gemeinde Feldkirchen- Westerham (siehe folgende Karte).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3440 m² und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Münchener Straße, Kirche St. Laurentius, Friedhof
Im Osten	Salzstraße, Mischbebauung
Im Süden	Salzstraße, Mischbebauung
Im Westen	Salzstraße, Mischbebauung

KARTE GELTUNGSBEREICH M 1: 1.000



Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ (rechtskräftig seit September 1980).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB des Ortskernes Feldkirchen.

Besondere Rücksichtnahme ist bei baulichen Veränderungen auf den ortsbildprägenden Pfarrhof und die denkmalgeschützte Umfassungsmauer zu lenken.

Der Gehölzbestand ist geprägt von einer dominanten Linde im südlichen Grundstücksbereich und Randbewuchs entlang des Feldkirchener Baches.

Das Gelände ist ohne größere Bewegungen. Das geringe Nord-Südgefälle ist für die Planung nicht von Bedeutung.

2.0 Anlass der Änderung

Im rechtskräftigem Bebauungsplan ist sind Flur Nrn. 1 und 1/1 für den Gemeinbedarf mit dem Einschrieb „Kindergarten“ festgesetzt. Auf den zu überplanenden Grundstücken befinden sich das historische Pfarrhaus der Kirchengemeinde St. Laurentius und der Pfarrkindergarten. Dieser Nutzungszweck soll weiter ausgebaut werden. Zusätzlich sollen Räume für ein Pfarrheim entstehen. Zur Unterbringung des erweiterten Raumbedarfes für den Kindergarten und die Pfarrgemeinde soll der bestehende Kindergarten durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Anordnung der Baukörper um den kommunikativen Innenhof lässt erwarten, dass diese Qualität erhalten bleibt.

Die Planung weicht von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Feldkirchen Ortskern I“ ab.

Diese Bebauungsplanänderung erfolgt projektbezogen auf der Grundlage der Pläne der Christian Olufemi Architekten (siehe auch Ziff. 3.0).

3.0 Planungsgrundlagen

- Bebauungsplan Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ (rechtskräftig seit September 1980)

- Entwurfsplanung „St. Laurentius - Kindergarten und Pfarrheim Feldkirchen“

Verfasser: Christian Olufemi Architekten,
Entenbachstraße 35, 81541 München

Planstand: Vorentwurf Juli 2014, Entwurf 31.08.2016

- Der Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (1989) mit integriertem Landschaftsplan wurde im Sinne einer Neuaufstellung komplett überarbeitet.

Die Neubearbeitung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde am 25.08.2016 durch das Landratsamt Rosenheim genehmigt (AZ.: IV/R 610-1/2- C 75-024/000).

Verfahrensstand: Planfassung zur Bekanntmachung vom September 2016.

- Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch das Vermessungsamt Rosenheim Kartengrundlage / Geobasisdaten: Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG)
- Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 01.07.2014 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ ist durch die Entwicklung überholt. Die Festsetzungen für diese 11. Änderung sind komplett neu gefasst.

Im weiteren Verlauf wird, zur deutlichen Zuordenbarkeit, die Nummerierung aus dem Planteil der 12. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

A 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB)

A 2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht dringender Bedarf an Kindergartenplätzen sowie Räume für kirchliche Projektgruppen. Das Bauvorhaben Kindergarten und Pfarrheim Feldkirchen dient ausschließlich dem Gemeinbedarf. Wohnungen für das Personal sind zulässig.

A 3.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet durch folgende Parameter bestimmt:

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ,
- die maximal zulässige Wandhöhe WH.

A 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Maß der Nutzung mit Verweis auf den Bestand der gegenwärtigen Bebauung festgesetzt.

Zur besseren Vergleichbarkeit und in Bezug auf die umgebende Bebauung wird die GRZ mit 0,45 festgesetzt.

HINWEISE:

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche GR zum Baugrundstück dar. Die zulässige GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gem. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche dar. Soweit die zulässige GRZ ein höheres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.

Die zulässige GR darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Im Einzelfall kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der bzgl. der GRZ festgelegten Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

A 3.2 Maximal zulässige Wandhöhe

Die Wandhöhen für den Ersatzbau differieren bauteilbezogen. Sie sind vorhabenbezogen aus der Objektplanung in diesen Bebauungsplan übernommen. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich in die Umgebung ein.

Für den historischen Pfarrhof wird die Wandhöhe auf den Bestand festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH bezieht sich auf die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG (siehe auch Ziff. B 1).

A 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A 4.1 Baulinie

Zur Sicherung der historischen Bausubstanz und ihrer Besonderheit im Ortsbild werden für den Pfarrhof, analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Feldkirchen Ortskern I“ Baulinien festgesetzt.

A 4.1 Baugrenze

Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. In Verbindung mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist jedoch ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Für die untergeordneten Bauteile gelten die Abmessungen gemäß Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die zul. Abstandsfläche gemäß Art. 6 BayBO der Nordseite des Pfarrhofes wird überschritten. Entsprechend Wertigkeit der historischen Bausubstanz im Ortsbild und Torwirkung zum Ortskern wird diese Abweichung toleriert. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

A 4.2 Bauweise

In Bezug auf die umgebende Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei. Sie wird zur harmonischen Einbindung, sowie zur Sicherstellung der raumbildenden Wirkung im Planteil festgesetzt.

A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr - Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009.

A 5.1 Garagen und Carports

Auf Grund der eingeschränkten Erschließungsverhältnisse sind Garagen nur innerhalb der baugrenzen zugelassen.

Eine Ein- und Ausfahrt zur Münchener Straße ist wegen der eingeschränkten Sichtverhältnisse nicht zulässig.

A 5.2 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Um eine Zweckdienliche Nutzung, insbesondere des Kindergartens, nicht einzuschränken sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

A 5.3 Flächen für KFZ- Stellplätze

Die Stellplätze sind zur Vermeidung von Flächenversiegelung nur auf den zugewiesenen Flächen entlang der Ollinger Straße zulässig.

B 1.0 Höhenlage der Gebäude

Das Planungsziel bzgl. der geplanten Höhenlage der Gebäude ist eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) darf bei Gebäude B maximal 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt an der Ollinger Straße liegen. Auf die Lagebestimmung im Plan wird verwiesen.

Für den historischen Pfarrhof (Gebäude A) gilt abweichend die Bestandshöhe der OK.FFB.EG mit max. 0,80 m über dem Höhenbezugspunkt.

B 3.0 und 4.0 Dach- und Fassadengestaltung

Eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Ortsbild erfordert Sensibilität in Bezug auf Wand- und Dachgestaltung sowie Zurückhaltung bei Farb- und Materialwahl.

In der Umgebung ist die Fassadengestaltung von natürlichen Baustoffen, wie Putz und Holz geprägt. Alternative Materialkomponenten sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind reflektierende Materialien und grelle Farb- anstriche aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets und der Lage im Ortszentrum wird bei Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft der geplanten Baumaßnahme zu vermeiden.

Um eine ruhige und harmonische Dachlandschaft im Kontext mit der umgebenden Bebauung zu erreichen, sind für die Hauptgebäude des Neubaus nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die Obergrenze der Dachneigung 25° - 33° hebt sich geringfügig von der umgebenden Hauslandschaft ab. Entsprechend der besonderen Zweckbestimmung und dem sozialen Status der Einrichtung ist dies mit Hinweis auf historische Beispiele ausdrücklich zugelassen.

Für den erdgeschossigen Verbindungsbau wird zur Gliederung der Baumassen ein Flachdach zugelassen.

Das Walmdach ist charakteristisch für den historischen Pfarrhof.

Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Zwerch- oder Kreuzgiebel sowie Dachaufbauten nicht zugelassen.

Dacheinschnitte mit Unterbrechungen der Trauflinie sind aus oben genannten Gründen nicht zugelassen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren-

Glänzende oder reflektierende Materialien für Dach- und Fassaden stellen einen Fremdkörper im Ortsteil dar und sind deshalb nicht zulässig.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

B 5.0 Einfriedungen

Die Zaunhöhe darf in Bezug auf ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen sowie der Transparenz der Hauslandschaft maximal 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Zaungestaltung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

C 1.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und im Sinne einer möglichst umweltverträglichen Bauweise sowie aus Gründen des Ortsbildes zu begrünen und zu pflegen.

Mit jedem Bauantrag ist deshalb ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens Angaben über

- die Flächengestaltung,
- die Flächenbilanzierung,
- die Materialwahl,
- die Pflanzstandorte und Pflanzenauswahl sowie
- das Geländeprofil

liefert.

C 2.0 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken diese in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Bis eine Siedlung eingewachsen ist und ihr typisches Erscheinungsbild erreicht hat dauert es viele Jahre. Die Schönheit und Charakteristik der Bäume und Sträucher entwickelt sich über einen langen Zeitraum und wirkt über Generationen hinaus.

Bestehende, die Grünstruktur prägende Solitärbäume sind demnach zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind sie in gleicher Zahl durch heimische Bäume zu ersetzen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Planungsgebietes sowie zur Stärkung der Umgebung, wird ein Mindestpflanzgebot heimischer Gehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Die Lage der Ergänzungspflanzungen wird nicht vorgeschrieben. Sie ist im geforderten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

C 3.0 Oberflächengestaltung

Ein wesentlicher Eingriff in die Natur durch Ausweisung von Bauflächen stellt die Versiegelung der Böden dar. Die Probleme mit Hochwasser und Überschwemmungen haben gezeigt, wie wichtig es ist, den Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern und zu verzögern.

Befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen müssen deshalb auf das notwendigste beschränkt und versickerungsfähig gestaltet werden. Die natürliche Bodenfunktion soll weitestgehend erhalten bleiben.

5.0 Technische Infrastruktur

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

6.0 Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung dient der Vorbereitung und planungsrechtlichen Sicherung dringender Infrastruktureinrichtungen für die Gemeindebürger und das Gemeinwesen im Ortsteil Feldkirchen.

Das Planungsgebiet befindet sich im bebauten Ortsbereich. Die Erschließung ist gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf das Planungsgebiet oder die Umgebung werden nicht erwartet. Es ist von einer guten Einbindung in die bebaute Umgebung auszugehen.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umgebung werden als gering erachtet.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauphase werden keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet erwartet.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig waren.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine gute standorttypische Durch- und Eingrünung sowie eine Begrenzung des Versiegelungsgrades werden als Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs gewertet.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von der Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen.

Nach vorläufiger Einschätzung und gemeindlichem Kenntnisstand ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

Der überplante Bereich liegt im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Feldkirchener Baches, das mit der Bekanntmachung des Landratsamtes Rosenheim vom 20.01.2015 vorläufig gesichert wurde. Die Überflutungsgrenzen sind im Bebauungsplan dargestellt. Auf die Hochwasserproblematik wird hingewiesen. Die geplanten Gebäude sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten (z. B. wasserdichte Ausführung der Keller einschl. deren Zugänge und Öffnungen etc.).

7.0 Verfahren

In die Grundzüge der bisherigen Planung wird durch die Nachverdichtung eingegriffen. Das Vorhaben liegt im Innenbereich.

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird wesentlich unterschritten.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter gem. BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 b sind nicht betroffen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird nicht abgewichen.

Feldkirchen- Westerham, den.....

.....
Erster Bürgermeister
Hans Schaberl

.....
Architekt + Stadtplaner
Werner Schmidt