

Gemeinde Feldafing am Starnberger See; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum und Eichgraben", Gmkg. Feldafing;

Die Gemeinde Feldafing erlässt aufgrund der §§ 2 - 4 und 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekten Ch. Goslich, Diessen, gefertigte Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB als

SATZUNG



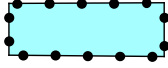


A. Änderung

§ 1 Änderung des Bebauungsplanes "Bildungszentrum und Eichgraben"





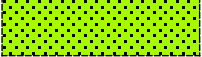
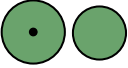









Der Bebauungsplan "Bildungszentrum und Eichgraben" der Gemeinde Feldafing vom 01.03.1972, geändert und ergänzt am 15.03.1973, in Kraft getreten 01.06.1976, wird geändert:

Die 2. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den bisherigen Bebauungsplan "Bildungszentrum und Eichgraben".

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung
2.  Sondergebiet "Bildungszentrum"; zulässig sind Anlagen für Ausbildungszwecke, Unterkünfte und sportliche Zwecke.
3.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung des Bereiches "Drei-Etagen-Foyer":
Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Drei-Etagen-Foyers wird die zulässige Wandhöhe von bisher 6 m im Bereich I (I + U) von max. 150 qm Grundfläche auf max. 11 m erhöht; eine geringe Flächenverschiebung im Rahmen der technischen Durchführungsplanung ist zulässig.
4.  Baugrenze
5.  Baugrenze; innerhalb dieser Flächen sind nur Bauteile wie Vordächer, Überdachungen, Eingangstore und deren Konstruktionen zulässig, jedoch keine Gebäude; die Wandhöhe darf max. 5,75 m betragen.
6. Maß der baulichen Nutzung und Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen:
 - GR 5.900 max. zulässige Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern, 5.900 qm
 - GF 11.800 max. zulässige Geschossfläche als Höchstmaß in Quadratmetern, 11.800 qm
 - I Zahl der (Voll-) Geschosse als Höchstgrenze, hier: ein Vollgeschoss
 - I (I U) als Höchstgrenze ist zulässig ein Vollgeschoss. Ausnahmsweise kann das Untergeschoss als zweites Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dies keine das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild störende Veränderung der natürlichen Grundstücksoberfläche bedingt. Die Baukörper können terrassenförmig angeordnet werden.
Dachform: Flachdach
Gesimsoberkante: höchstens 6,0 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltung festgesetzten Geländeoberkante.
 - III (III U) als Höchstgrenze sind zulässig drei Vollgeschosse. Ausnahmsweise kann das Untergeschoss als viertes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dies keine das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild störende Veränderung der natürlichen Grundstücksoberfläche bedingt.
Dachform: Flachdach
Gesimsoberkante: höchstens 12,0 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltung festgesetzten Geländeoberkante.

Der frei stehende Gasheizungskamin darf die Gesimsoberkante 2,0 m überragen. Notwendige Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrt, Abluftschacht) dürfen die Gesimsoberkante bis höchstens 1,0 m überragen.



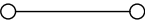






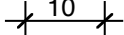




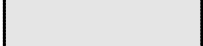


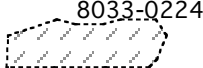
7.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze; Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
8.  Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
9.  Einfahrt
10.  gärtnerisch anzulegende Flächen (Art. 91 Abs.3 i.V.m. Abs.1 Nr.3 BayBO)
11.  zu erhaltende Bäume (eingemessen lt. Bauantrag LSW/ nicht eingemessen);
sofern diese Bäume beseitigt werden, ist pro entfallendem Baum ein Ersatz durch
mind. 2 neue Bäume, Mindestgröße H oder StB, Umfang 18-20 cm zu pflanzen;
 zu erhaltende Bäume, z.B. (B = Birke, Bu = Buche, E = Eiche, Fö = Föhre)
 zu erhaltende heimische Laubhecken
12.  zu pflanzende heimische Laubbäume, Standorte veränderbar;
es sind mind. 6 heimische Laubbäume zu pflanzen;
Mindestpflanzgrößen: Großbäume 3 x verpfl. 16/18; Kleinbäume 3 x verpfl. 12/14
 zu pflanzende heimische Laubhecken; Mindestlänge 80 lfd.m;
Mindestgröße 125/150
13.  Wald (Übernahme aus Luftbild)
 Sportplatz
14.  Ausgleichsfläche, hier: Ersatzaufforstung; mindestens 365 qm Fläche sind als naturnahe Buchenwaldgesellschaft herzustellen.
14.  Lärmschutzwand mit Angabe der wirksamen Höhen über Gelände;
max. Höhe 649.50 m NN; bei Änderungen sind die Bestandshöhen zu übernehmen!
- 

C. Festsetzungen durch Text

- Im Zufahrtbereich an der Siemensstraße ist im Zusammenhang mit der Neugestaltung gemäß abgegrenztem Planbereich die Errichtung einer "Toranlage" mit Wandscheiben, Überdachung und der erforderlichen technischen Einrichtungen zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 5,75 m nicht überschreiten (Durchfahrtshöhe Feuerwehr, Anlieferung: max. 4,50 m).
- Ziffer 9. der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "SO Bildungszentrum und Eichgraben" erhält folgende Fassung:
"Einfriedungen sind zulässig als Hecken aus bodenständigen (= heimischen) Gehölzen. Im Sondergebiet Bildungszentrum ebenso zulässig ist ein sich farblich in die Landschaft einfügender Metallzaun in Köcherfundamenten mit einer maximalen Höhe von 1,80 m, wobei geringfügige Überschreitungen in Teilbereichen wegen der ausgeprägten Topographie zulässig sind.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 70 % überschritten werden.

(Hinweis: Bei Ermittlung der zulässigen Grundfläche zählen die geplanten Vordächer, Überdachungen, Pfeiler etc. zur Grundfläche. Die private Straßenfläche, soweit diese nicht den Zufahrten zu Stellplätzen dient, bleibt nach § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.
Nach Inkrafttreten dieser 2. Bebauungsplanänderung ist die BauVNO in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden.)
- Die ökologische Ausgleichsfläche von 365 qm ist so zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie Schutzfunktionen für die Schutzgüter Klima, Luft, Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild übernehmen kann.
- Die Festsetzungen zur Grünordnung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baufertigstellung umzusetzen.

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  Gebäude bestehend
2.  Fl.Nr., z.B. 215/11
3.  Bestehende Grundstücksgrenze
4.  Bestehende Gewässer (Eichgraben)
5.  Höhenlinien
6.  Bahngleise (Gleisachse)
7.  Parkanlage (= nachrichtliche Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan)
8.  private Verkehrsfläche; Lage veränderbar!
9.  Fußgängerweg (= nachrichtliche Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan)
10.  Maße in Metern, z.B. 10 m
11.  vorgeschlagene Gebäude oder Gebäudeteile, Überdachungen
12.  geplantes Kunstobjekt, z.B. Brunnen
13.  vorhandene Gehölze
14.  vorgeschlagene Unterteilung von Parkständen
15.  Verkehrsflächen öffentlich
16.  z.B. 644 Höhenangaben in Meter über NN, z.B. 644 m NN
17.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bildungszentrum und Eichgraben" (= nachrichtliche Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan)
18.  In der amtlichen Biotopkartierung verzeichnete Flächen mit zugehöriger Nr.
19. Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan beim Bauantrag nachzuweisen.
20. Die Ersatzaufforstung am nördlichen Rand (= Bereich Ausgleichsfläche) sollte nach Mitteilung des Forstamtes Starnberg mit Buche und Weißtanne erfolgen; evtl. ist Verbisschutz notwendig.
21. Im Gebäude B kann nach Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein WA (Allgemeines Wohngebiet) in der Nachtzeit nicht eingehalten werden. Sofern der Bauherr einen besseren Schallschutz wünscht, ist auf Folgendes hinzuweisen:
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten können Schlafräume auf der West- und Südfassade des Gebäudes B mit einer Lüftungsmöglichkeit versehen werden, die ein Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr vermeidet. Hierzu sollen in die entsprechenden Fenster bzw. Außenwand schallgedämmte Lüftungen eingebaut oder mindestens ein Fenster mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) ausgestaltet werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Feldafing hat am 15.04.2005 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am2005 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 05.05.2005 hat in der Zeit vom2005 bis2005 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 07.07.2005 hat in der Zeit vom2005 bis2005 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2005 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom
..... als Satzung beschlossen.

5. Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:

Feldafing, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde am
gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Feldafing am Starnberger See zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

.....
Gemeinde

den

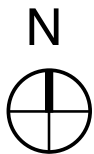
(Siegel)

.....
Bürgermeister

Gemeinde Feldafing am Starnberger See Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bildungszentrum und Eichgraben" - 2. Änderung gem. § 13 BauGB



Maßstab 1 : 1000



Maßstab 1 : 1000 Plangrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Feldafing; Stand: 2005



Stand: 05.05.2005
geändert: 07.07.2005
redakt. ergänzt: 06.09.2005

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
e-mail: goslich@web.de