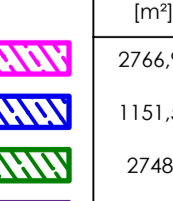




**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 "Nahversorgung Westerham"
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum"**  
Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum  
**Für Gebäude A gill:**  
Zulässig sind:  
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.420 m², die als Vollsortimenter der örtlichen Nahversorgung dienen.  
- die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienenden Läden und Cafés.  
**Für Gebäude B gill:**  
Zulässig sind:  
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.180 m², die als Discounter der örtlichen Nahversorgung dienen.  
**Für Gebäude C gill:**  
Zulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 742 m², die als Drogeriemarkt der örtlichen Nahversorgung dienen.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch Festsetzung  
- der zulässigen Grundflächenzahl GRZ,  
- der zulässigen Wandhöhe WH.
- 3.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ**  
Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum" wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,44 begrenzt.  
Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (z. B. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten etc.) um bis zu 50 % überschritten werden. Eine daraus resultierende Überschreitung der Kappungsgrenze (GRZ von 0,8) ist zugelassen.
- 3.2 Zulässige Wandhöhe**  
z.B. **WH 7.60**  
Zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zur OK der Attika bzw. bis zum oberen Abschluss der traufseitigen Außenwand. Bei geneigten Dächern ist die größte WH maßgebend.  
Die maximal zulässige Wandhöhe wird planrelativ bezogen festgesetzt.  
Hinweis:  
Zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG [m ü. NN] siehe Ziff. C 1.0 Höhenlage der Gebäude.
- 4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Bauweise**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 "Nahversorgung Westerham" wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.  
Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.



Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb des entsprechenden Planzeichens (siehe folgender Linearer Emissionskontingente).

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Kontingenzfläche zuzurechnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent  $L_{EK}$  dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzurechnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingenzflächen oder mehrere Teile von Kontingenzflächen zuzurechnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  zu summieren.

Fläche [m²]	$L_{EK}$ [Tag/Nacht]	Flur Nr. 2548/13		Flur Nr. 2550/3		Flur Nr. 2578		Flur Nr. 2580/20		Flur Nr. 2580/21		Flur Nr. 2580/22	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
2766,9	57 44	12 14	10 18	0 0	4 10	0 6	5 4	4 7					
1151,5	58 43	3 18	0 13	5 0	2 6	8 11	10 9						
2748	57 44	11 3	11 1	0 9	2 3	4 0	8 2						
2901,9	43 30	7 8	4 10	0 0	0 7	0 0	2 12						

- 3.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen - Fortsetzung -**  
Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.  
Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingenzflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).  
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente  $L_{IK}$  je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel  $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi r^2/s^2)$  mit  $s_0 = 1$  m und  $s =$  Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingenzfläche und Immissionsort durchzuführen.  
Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.  
Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingenten  $L_{IK}$  der einzelnen Betriebe ist für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Immissionsorte mit den entsprechenden Gauß-Krüger-Koordinaten zu führen:
- | Immissionsort    | westliche Länge | östliche Länge |
|------------------|-----------------|----------------|
| Flur Nr. 2548/13 | 4488413,2       | 5306349,2      |
| Flur Nr. 2550/3  | 4488335,2       | 5306385,4      |
| Flur Nr. 2578    | 4488363,7       | 5306525,1      |
| Flur Nr. 2580/20 | 4488425,6       | 5306410,6      |
| Flur Nr. 2580/21 | 4488452,4       | 5306435,4      |
| Flur Nr. 2580/22 | 4488476,6       | 5306467,9      |

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil  $L_{IK}$  des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert  $L_{IK} =$  Immissionsrichtwert - 15 dB(A) (Relevanzgrenze).

**LAGEPLAN EMISSIONSKONTINGENTE M 1 : 2.000**

Auszug aus Digitaler Flurkarte Stand: November 2015 © Bayerische Vermessungsverwaltung



**B FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

- 1.0 Flächen für den ruhenden Verkehr (KFZ-Stellplätze) sowie Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**  
Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind wasserundurchlässige Beläge aus Natur- oder Betonstein, Rasentengpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche Beläge zu verwenden.  
Auf ausreichende Grünflächen zur Gliederung der Verkehrsflächen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (siehe auch Ziff. B 2.1.2). Auf den Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird verwiesen.
- 2.0 Private Grün- und Freiflächen (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 BauGB)**  
Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und zu pflegen.
- 2.1 Private Grünflächen**
  - 2.1.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Eingrünung des Baugebiets
  - 2.1.2 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Entwässerungsmulden und Gliederung der Parkplätze
- 3.0 Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Die Mindestanzahl und Standorte für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.  
Von der dargestellten Lage der Gehölze kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern.  
Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Pflanzen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.  
Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise autochthones Saat-/Pflanzgut zu verwenden (gebieteigene Herkunft).  
Die Verwendung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntblaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig.  
Die Artenauswahl sollte sich an den standortlichen, natur- und kulturtypischen Vorkommen orientieren. Die genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Auf den Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird verwiesen.
- 3.1**
  - Laub- und Obstbäume, zu pflanzen Mindestqualität Bäumen 1. Ordnung: H 3 xv STU 20-25
  - Mindestqualität Bäumen 2. Ordnung: H 3 xv STU 16-18

- 3.2 Pflanzflächen**  
Pro 50 m² Pflanzfläche sind je 2 Heister zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualitäten siehe Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.  
Mindestqualität von Sträuchern: Str 2xv HOE 150 -175
- 3.3 Hecken**  
Freiwachsende und geschnitene Hecken sind zulässig. Es dürfen aber nur heimische Laubholzarten verwendet werden. Nadelgehölze und Thujen sind nicht zulässig.
- 4.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingangsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 "Nahversorgung Westerham" dargestellt werden.  
Die erforderlichen Flächen sind auf externem Gebiet, Flur Nr. 226/2.227.224 der Gemeinde Emmering, Gemarkung Schalldorf auszuführen (siehe Lageplan Externe Ausgleichsflächen sowie Anhang 1 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingangsregelung und Anhang 2 Ausgleichsflächen der Begründung zu diesem Bebauungsplan).
- 4.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**  
Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Fläche für den Ausgleich (i. S. des § 1 a Abs. 3 BauGB) für die geplanten Eingriffe für der Flur Nr. 2579 1.  
Entwicklungsziel der externen Ausgleichsfläche: Entwicklung eines Lebensraummosaiks bestehend aus extensivem Grünland, naturnahem Grün und abgestuften, naturnahem Waldrand.  
**Maßnahmen:** (schematische Anordnung der Maßnahmen siehe Lageplan)  
- Extensiv genutztes Grünland: Aushagerung der Fläche über zwei Jahre mit mind. 3-maliger Mahd im Jahr. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuführen. Im dritten Jahr Umstellung auf einmalige Mahd. Die Mahd hat ab dem 01. September zu erfolgen.  
- Pflanzung eines Waldrandes mit autochthonen Gehölzarten.  
- Aufweitung des Entwässerungsgrabens.  
- Pflanzung einer Baumreihe, Abstand der Bäume 12-15 m, Anzahl und Lage der Bäume sind in folgendem Lageplan dargestellt. Mindestqualität H 3xv STU 12-14. Die Artenauswahl soll sich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientieren (Vegetationskomplex M6C1). Pflanzauswahl, z.B.  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel oder Dünger.  
- Markierung der Ausgleichsfläche mit Eichenposten entlang der Grenzen, Abstand der Eichenposten ca. 10-15m, ø der Eichenposten mind. 10 cm, Länge mind. 1,20 m.  
Die Ausgleichsflächen sind vor Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze müssen gleichwertig ersetzt werden.

**LAGEPLAN AUSGLEICHSLÄCHEN EXTERN M 1 : 2.000**

Gemarkung Schalldorf, Gemeinde Emmering, Flur Nr. 226/2.227.224



**C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO**

- Hinweis:**  
Die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes getroffen.
- Hähenlage der Gebäude:**  
Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss bezeichnet mit FOK. EG, ist entsprechend Pläneintrag mit Höhenbezug über NN (Normal Null) festgesetzt.
- Fassadengestaltung**  
Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- Dachgestaltung**  
Zur Reduzierung der Baumassen (Firsthöhen) sind flachgeneigte Dächer städtebaulich erwünscht. Grundriszabhängig besteht keine Bindung an die Form des geneigten Daches. Material und Farbgebung der Dächer sollen zu einem harmonischen Erscheinungsbild im Baugebiet beitragen und im Kontext mit der Umgebung stehen.

- 4. Werbeanlagen, Pylone**  
Werbeanlagen und Pylone sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung und müssen baulich untergeordnet sein.  
Eine freie Aufstellung, außer auf den hierfür festgesetzten Standorten laut nebenstehenden Planzeichen, ist nicht zulässig.  
Werbeanlagen sind auf Dächern nicht zugelassen. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufte oder die OK Attika bei Flachdächern nicht überragen. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart mit der Architektur des Gebäudes harmonieren. Bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. sind unzulässig.  
Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.  
**Hinweis:**  
Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 m² sind über die Vorschrift des Art. 55 Abs. 1 BauBO genehmigungspflichtig, soweit sie nicht unter die im Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 12 BauBO genannten Werbeanlagen fallen.
- 5. Einfriedungen**  
Bei der Errichtung von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.  
Zäune aus Metall sind zu hinterpflanzen.

**D HINWEISE**

- z.B. 2579 Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Bestehende bauliche Anlagen
- Vorgeschlagene Baukörper
- Vorgeschlagene Stellplätze
- Denkmalpflege
- Regenwasserbehandlung
- Schutz des Oberbodens
- Immissionsschutz
- Gewerbe-geräusche
- Bodenmechanik
- Straßenplanung
- Gepflante Baum-pflanzungen
- Extensive Dachbegrünung
- Landwirtschaft
- DIN- und sonstige Vorschriften
- PLANUNGSGRUNDLAGEN

**VERFAHRENVERMERKE**

- 1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 "Nahversorgung Westerham" beschlossen.
- 2.0 Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 3.0 Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ wiederholt beteiligt.
- 5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 6.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 103 "Nahversorgung Westerham" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen.  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham \_\_\_\_\_ (Siegel) Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- 7.0 Ausgefertigt, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham \_\_\_\_\_ (Siegel) Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
- 8.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham \_\_\_\_\_ (Siegel) Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM**  
Ortsteil Westerham  
Landkreis Rosenheim



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 "Nahversorgung Westerham"**

Die Gemeinde Feldkirchen - Westerham erlässt auf Grund des § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und i. V. m. den §§ 1, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 "Nahversorgung Westerham" mit integrierter Grünordnung als

**Satzung**

Fassung:	Vorentwurf	Dezember 2016
	Entwurf	Februar 2018
	Planfass. f. Bekanntm.	Juli 2018
Zeichnungsmaßstab:		M 1 : 1000

Planung: **plg** Planungsgesellschaft  
Strasser  
Zweigstelle Brannenburg  
Mühlenstraße 20a  
83098 Brannenburg  
Ru / Koi  
Tel.: 08034 - 90 99 59 -0  
Fax 08034 - 90 99 59 -29  
brannenburg@plg-strasser.de