



**Präambel**  
 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Festsetzungen durch Text**  
 1. Der Geltungsbereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zulässig sind der gemeindliche Bauhof und der Wertstoffhof.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.  
 Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 8,00 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut beim Sattel- und Pultdach sowie die Oberkante Attika beim Flachdach. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf höchstens 530,90 m üNN festgesetzt. Beim Pultdach gilt die seitliche Wandhöhe auf der höheren Seite.

**3. Baugestaltung**  
**3.1 Dächer:**  
**Dachform:** Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe sowie Pultdach und Flachdach  
**Dachneigung:** Sattel- und Pultdächer 10-20 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.  
**Dachdeckung:** kleinformartige Materialien in matten Rot- oder Rotbrauntönen sowie mattes Blech.

**3.2 Fassaden:** Für die Fassaden sind Holz oder Putz sowie zementgebundene Platten zulässig.  
**3.3 Gebäude** sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten.

**3.4 Die Abstandsflächen** gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.

**4. Lagerflächen**  
 Lagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. Grünordnung**  
**5.1** Auf dem neuen Bauhofgelände sind mindestens 4 heimischer Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.  
**5.2 Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

**5.3** Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.  
**5.4** Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

**6. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**

**7. Artenschutz**  
**7.1 Maßnahmen zur Vermeidung**  
 Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse ist der Gebäudeabriss von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Werden Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt, muss das Gebäude vor dem Abbruch von einem Fachmann auf eventuelle Fledermausquartiere untersucht und ggf. Maßnahmen getroffen werden.  
 Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung von Reptilien ist die Baufeldräumung im Zeitraum Mitte März bis Mitte April durchzuführen.  
 Im Osten des Geltungsbereiches ist nach der Baufeldräumung ein Reptilienzaun aufzustellen, so dass keine Reptilien während der Bauphase in das Baufeld gelangen können.  
 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zulässig.

**7.2 Maßnahmen zur Kompensation**  
 Für den Verlust von Fledermausquartieren sind in der näheren Umgebung zwei Fassadenflachkästen dauerhaft anzubringen. Die Fledermauskästen sind in unterschiedlicher Himmelsrichtung anzubringen.  
 Als Ersatz für gebäudebrütende Vogelarten ist eine künstliche Nisthilfe beispielsweise „Sperlingskolonie“ (der Fa. Hasselfeld oder Schwegler) anzubringen.

**8. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**  
**8.1** Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird eine 0,049ha grosse Fläche auf dem Grundstück Flurnummer 543/5, Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom Ökokonto der Gemeinde abgebuht.  
**8.2** Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Bebauung und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Die Ausgleichsflächen werden als Vegetationsmosaik mit extensivem Grünland, Heckenstrukturen und Einzelbäumen entwickelt. Es ist bei den Heckensträuchern ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial und autochthones Saatgut Wuchsgebiet 09 zu verwenden.  
**8.3** Weitergehende Ausführungen zu den Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

**9. Hochwasserschutz**  
 Entlang der Nordgrenze zur Kläranlage ist zum Hochwasserschutz gegenüber dem Feldollinger Bach eine Mauer mit einer Höhe bezogen auf die Oberkante von min. 530,90 m üNN zu errichten. Eventuell erforderliche Öffnungen sind mit einem Dammbalken zu verschließbar zu gestalten. Eine Bebauung innerhalb des im Planteil gekennzeichneten Überschwemmungsgebietes ist erst zulässig, wenn die Hochwasserschutzmaßnahme ausgeführt wurde und der Retentionsraum hydraulisch wirkungsgleich ausgeglichen ist.

**HINWEISE**  
**1.** Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.  
**2.** Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.  
**3.** Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten.  
**4.** Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.  
**5.** Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist die Bekanntmachung des von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ermittelten Überschwemmungsgebietes "Feldkirchner Bach" des Landratsamtes Rosenheim vom 20.01.2015 zu beachten.  
**6.** Gebäude sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.  
**7.** Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.9.16... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.9.16... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 27.9.16... in der Zeit vom 27.9.16 bis 28.10.16... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.9.16... in der Zeit vom 27.9.16 bis 28.10.16... stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.9.16... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.9.16... bis 28.10.16... öffentlich ausgelegt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.9.16... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.9.16... bis 28.10.16... beteiligt.
  - Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 30.05.17... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.05.17... als Satzung beschlossen.  
 Feldkirchen-Westerham, den 01.06.17...  
 Hans Schaberl  
 1. Bürgermeister
  - Ausgefertigt  
 Feldkirchen-Westerham, den 06.06.17...  
 Hans Schaberl  
 1. Bürgermeister
  - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.06.17... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Feldkirchen-Westerham, den 07.06.17...  
 Hans Schaberl  
 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR. 105**  
**"BAUHOF FELDOLLING"**  
 GEMEINDE  
 FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM

**LAGEPLAN 1:1000**

ENTWURFSVERFASSER  
**plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH**

PLANUNGSGRUPPE  
 STRASSER GmbH  
 ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
 83278 TRAUNSTEIN  
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE