



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung als Satzung:

- §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham,
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und Kennzeichnungen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung erweitert für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung und -erweiterung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 2. Änderung und Erweiterung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, **ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.**

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham".
- 2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**  
**WH 10,30** Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 10,30 m  
Höhenbezugs punkt der bestandsbezogenen, höchstzulässigen Wandhöhe gemäß Planeintrag  
**EG/W** Für Gebäudeteile bzw. Geschoßebenen mit nebenstehendem Planzeichen ist im Erdgeschoß eine Wohnnutzung ausgeschlossen.  
Abgrenzung unterschiedliche Art der Nutzung. Die Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Nutzungsart.
- 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO  
Vorgeschriebene Firstrichtung
- 4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports**  
Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

- 5.0 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche
- 6.0 Festsetzungen zur Grünordnung**  
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Mindestqualität von Sträuchern: vStr 2xv Höhe 60-100 cm  
Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen  
Mindestqualität: H 3xv mB STU 20-25 cm

**B HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham"
- Bestehende Grundstücks-grenze, mit Bezeichnung der Flummerung, z.B. 2896/73
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Baubestand, zur Disposition
- Vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze / Erschließung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Bahnhaltestelle / Bahnhof
- Park-and-Ride - Parkplatz
- Fußweg
- Laubbaum, Bestand, zu erhalten

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Mischgebiet MI**  
Das Baugebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO:  
1. Wohngebäude,  
2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
3. Schank- und Speisewirtschaften,  
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Nicht zugelassen sind gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:  
3. Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
4. sonstige Gewerbetriebe,  
6. Gartenbaubetriebe,  
7. Tankstellen,  
8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Zulässige Grundfläche GRZ**  
Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.
- 2.2 Zulässige Wandhöhe**  
Die maximal zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird planeitbezogen festgesetzt.  
Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.  
**Höhenlage der Gebäude:**  
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.  
**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
**Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.



- 2.3 Höhenlage der Gebäude:**  
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.
- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
**3.1 Bauweise**  
Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.  
**Überschreitungen dieser Baugrenzen durch Anbauelemente wie z.B. Balkone, Vordächer etc. bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.**  
**Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.**

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Erker, Wintergärten etc. dürfen i.V.m. Art. 11 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig über höchstens 1/2 der Außenwandlänge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.

- 3.3 Erforderliche Abstandsflächen**  
Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe i.V.m. den festgesetzten Baugrenzen.
- 3.4 Stellung der baulichen Anlagen**  
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt.
- 4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze, und deren Zufahrten**  
Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).  
Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

- 4.1 Flächen für Nebenanlagen**  
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind die, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- 4.2 Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.**
- 4.3 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports**  
Die Errichtung von Garagen, Carports ist nur innerhalb der, entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenanlagen an der Grundstücks-grenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 7 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.



- 4.4 Flächen für KFZ-Stellplätze**  
Eine Einfriedung von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist allgemein unzulässig.  
Private Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.  
Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen mit bituminösen Decken ist unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

- 5.0 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG**
- 5.1 Bauschalldämm-Maß**  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß erreichen:

	Nordfassade		Westfassade		Ostfassade		Südfassade	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
R <sub>min</sub> [dB]: Büro	28	29	29	29	29	30	30	30
R <sub>min</sub> [dB]: Wohnen <sup>1)</sup>	33	33	34	36	34	35	35	38

<sup>1)</sup> für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume

- 5.2 Grundrissorientierung Wohnen**
- 5.2.1 Aufenthaltsräume von Wohnungen dürfen nicht ausschließlich über die bahnu-gewandte Südwestfassade belüftet werden können.**
- 5.2.2 Schlaf- und Kinderzimmer müssen über die bahnbegwandete Nordostfassade belüftet werden können.**
- 5.2.3 Können die Vorgaben der Ziffn. 5.1 und 5.2 nicht umgesetzt werden, muss durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Vorbauten / Prallscheiben / verglaste Loggien / Wintergärten etc., schalldämmte Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt werden, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleistetester Belüftbarkeit ein mittlerer Innenraumpegel von L<sub>a</sub> = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Die Maßnahme (Vorbau + teilgeöffnetes Fenster) muss hierfür eine Pegel-differenz von 32 dB an der Südwestfassade und 28 dB an der West- und Ost-fassade erreichen.**

Falls nachweislich keine der beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden kann, muss der Schlafraum mittels einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

- 6.0 Gestalterische Festsetzungen**
- 6.1 Dachform**  
Als Dachform sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First zulässig. Für eingeschossige Gebäudeteile bzw. Anbauten, untergeordnete Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) ist auch ein Pultdach oder ein Flachdach zulässig.
- 6.2 Zulässige Dachneigung**  
Hauptgebäude mit Satteldächern DN 22° - 30°. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch andere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.
- 6.3 Dachaufbauten, Gauben, Giebel, Einschnitte**  
Dachgauben, Zwerch- und Kreuzgiebel sowie sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Technische, nicht zum Aufenthalt vorgesehene Dachaufbauten wie Überfahrten für Aufzüge und Aufzugsmaschinenräume sind, unter Einhaltung eines Mindest-abstandes von 1,50 m bis zum oberen Abschluss der Wand, als Einzelobjekt oder in Summe, bis zu einer Grundfläche von 12,0 m² zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhe durch o. g. technische Dachaufbauten ist bis zu max. 3,0 m zulässig. Dacheinschnitte sind je Gebäude einseitig zugelassen. Die zulässige Breite wird, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt.
- 6.4 Dachüberstände**  
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindest-maße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m. Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.

- 7.0 Festsetzungen zur Grünordnung**
- 7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
In der entsprechend Planeintrag festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Sinne einer Ein- und Durchgrünung heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der Flächenanteil der Strauchpflanzungen beträgt mindestens 40 % der im Plan-teil dargestellten Fläche, das entspricht einer Pflanzfläche von circa 50 m². Je 1,5 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standort- und klimagerechter, bevorzugt heimischer Strauch zu pflanzen.
- 7.2 Pflanzmaßnahmen und Neupflanzung von Gehölzen**  
Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten, Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- 7.3 Durchführung der Pflanzarbeiten**  
Die festgesetzten Pflanzarbeiten sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der geplanten Gebäude auszuführen.
- 7.4 Mindestpflanzangebot für heimische Laub- / Obstbäume**  
Anzahl und Standorte für Baum-pflanzungen sind im Plan-teil durch Planzeichen festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.
- 7.5 Heckenpflanzungen**  
Hecken sind nur aus standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Laubgehölzen zulässig. Durchgänge, geschlossene (barrierehafte) Heckenstrukturen mit einer Höhe größer 1,00 m sind nicht zugelassen.

- 8.0 Festsetzungen zum Artenschutz**
- 8.1 Rodungsarbeiten**  
Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- 8.2 Abbrucharbeiten / Räumung des Baufelds**  
Der Abruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen durch Fachpersonal zu untersuchen.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

- Bodendenkmale**  
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutz-gesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Leitungen / Kanäle**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Tele-kommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

**Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz**  
Die Vorgaben und Richtlinien zum vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz der Bayer. Bauordnung BayBO und des Bayer. Feuerwehrgesetz BayFWG u.ä., zum Beispiel Zugänglichkeit zum Objekt, Flächen für die Feuerwehr und Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle, sind zu beachten.

**Niederschlagswasser / Versickerung**  
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrts-flächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Nieder-schlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGVG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unter-lagen 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. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasser-ein-leitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bay. Landesamtes für Umwelt LFU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungs-plan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

**Lokale Belastungen des Bodens**  
Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Treten im Fall von Ausbumaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenver-änderungen auf, sind diese Ausbumaßnahmen durch ein fachliches geeignetes Ing.-Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Rosenheim ist in diesem Fall unverzüglich zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist in dem Fall nach Rücksprache mit dem Landrats-amt Rosenheim ordnungsgemäß und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu ver-wahren. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung hindeuten, sind das Landratsamt Rosenheim sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entässerung gesammelten Niederschlagswassers muss dann außerhalb von verunreinigten oder verfüllten Bereichen erfolgen, um eine mögliche weitere Ver-frachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden. **Schalltechnische Untersuchung**  
Für das Planungsgebiet wurde im Mai 2021 eine schalltechnische Untersuchung durch die Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik c. Hentschel Consult, 85354 Freising erstellt. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen.

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung selbst können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauaus-führung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammen-wirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018-2 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms mit einem Abzug von 5 dB gemäß DIN 4109:2018-2 Kapitel 4.5.3.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Ein-zahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungs-werte "C". Beispielsweise: R<sub>w</sub> (C<sub>trp</sub>) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert "C<sub>trp</sub>" be-rücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tiefrequenten Geräuschar-teilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrs-lärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C<sub>trp</sub> erreicht wird.

Außenliegende Klima- und Heizgeräte: Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heiz-geräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissions-richtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissions-ort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tiefrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-09 zu beachten.

**Gefahren durch Wasser**  
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregen-ereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichteneinstürzen, stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebsicher auszuführen. Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

**Artenschutz**  
Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders ge-schützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hinge-wiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umge-setzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.

**Pflanzmaßnahmen**  
Nach der DIN 18916 und den Empfehlungen der FFU (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) befindet ein Baum ein durchwurzel-bares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 50 cm.

**Freiflächengestaltungsplan**  
Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt\*in) für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.

**DIN- und sonstige Vorschriften**  
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten ein-gesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN  
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2021  
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 09.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham" beschlossen.  
Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung und -erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_  
- Siegel - \_\_\_\_\_  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_  
- Siegel - \_\_\_\_\_  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den \_\_\_\_\_  
- Siegel - \_\_\_\_\_  
Hans Schaberl  
(Erster Bürgermeister)

**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM**  
LANDKREIS ROSENHEIM



**2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. 102 "Bahnbereich Westerham"**

Flur Nrn. 2896/59, 5896/2, Gemarkung Vagen

FASSUNG: Entwurf Juli 2021  
Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMASTAB: M 1 : 500

Planung  
plg planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Rosenheim  
Format 1.135 / 580  
Kufsteiner Str. 87  
83026 Rosenheim  
RU/Kai  
Tel: 08031 / 30 425 -10  
rosenheim@plg-strasser.de  
BV 21822