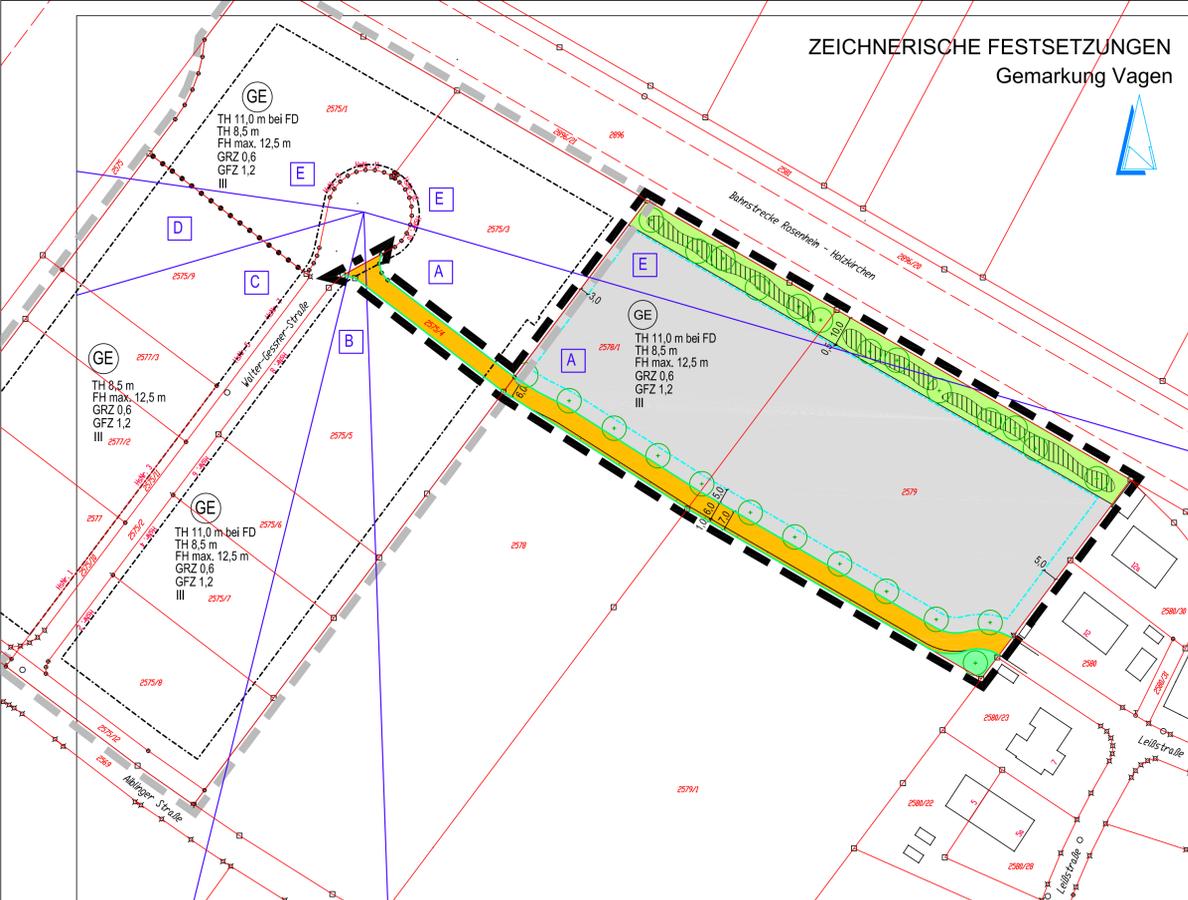


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Vagen



Eingriffsfähig auf Fl.Nr. 2578 Gmkg. Vagen
Bei einer Eingriffsfäche von 5,625 qm und einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfäche von 2,812,5 qm.
Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Schichtlaubholzwald mit Tanne, Buche und Begleitlaubhölzern. Der Umbau soll in Stufen erfolgen. Dabei soll die Fichte nach Fällbedarf herausgenommen werden und die Laubholzarten herausgepflegt werden. Die Fläche muss zunächst verjüngt werden, wobei aktiv mit den Arten Tanne und Buche kleinere Bestände der Fichten umgebaut werden. Der Prozess ist mehrmals zu wiederholen, so dass in 10-20 Jahren ein Tannen-Buchen-Bestand entsteht. Bei Bedarf ist ein Verblisschutz anzubringen. Laufstellungnahme AIELF Rosenheim kann ein Aufwertungsfaktor von 0,6 angenommen werden. Dies bedeutet eine Ausgleichsfäche von 4,687,5 qm (2,812,5 qm : 0,6). Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 3048 Gmkg. Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Eingriffsfäche auf Fl.Nr. 2579 Gmkg. Vagen
Bei einer Eingriffsfäche von 9,029 qm und einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfäche von 4,515 qm.
Der Ausgleich erfolgt in Form einer Extensivierung einer Wiesenfläche, Mahd nach 3jähriger Aushagerungsphase maximal 2x pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, jeweils 20% wechselnde Brache, Anlage von fünf wechselfeuchten Zonen (100 bis 300 qm, mähbar, Tiefe 20-50 cm, teilweise Oberbodenabtrag). Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1220 Gmkg. Willing, Stadt Bad Aibling (Willingen Moos).

Fortführung der Extensivierung nach Norden bis zur Straße als Ausgleich für weitere Baumaßnahmen.

Gemarkung Vagen ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Willing, Stadt Bad Aibling NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung als

SATZUNG.

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Der in der Zeichnung festgelegte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO festgesetzt, wobei von den in Abs. 2 und 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärten Nutzungsarten folgende ausgeschlossen sind:

- 1.1.1. Schrotterwerbtungsbetriebe
- 1.1.2. Vergnügungsstätten
- 1.1.3. Altrefinerwerbtungsbetriebe
- 1.1.4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Lagerung radioaktiver Stoffe
- 1.1.5. Betriebe, deren Hauptbetriebszweck auf die Beseitigung von Reststoffen und Sonderabfall ausgerichtet ist.
- 1.1.6. Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Stoffen im Sinne des Sprengstoffgesetzes
- 1.1.7. Betriebe zur fabrikmäßigen Herstellung von Farben und Lacken
- 1.1.8. Großschlächtereien
- 1.1.9. Betriebe, in denen fabrikmäßig Blei und Schwermetalle be- und verarbeitet werden

- 1.1.10. Gerbereien
- 1.1.11. Tierkörperbeseitigungsanlagen
- 1.1.12. Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Asbest und asbesthaltigen Stoffen
- 1.1.13. Betriebe zur Herstellung von Bleiakumulatoren sowie Industriebatterien und Akkulatoren
- 1.1.14. Betriebe des Bergbaus und Betriebe, deren Hauptzweck in der Wärmeerzeugung und Energiegewinnung liegen, ausgenommen Wärme- und Energiegewinnung aus regenerativen Quellen.
- 1.1.15. Betriebe zur Gewinnung, Ver- und Bearbeitung von Steinen und Erden, Glas, Keramik und Baustoffen
- 1.1.16. Betriebe zur Gewinnung von Stahl, Eisen und sonstigen Metallen
- 1.1.17. Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Zellstoffen
- 1.1.18. Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Futtermitteln
- 1.1.19. Betriebe zur Lagerung und Herstellung von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW) von Lösungsmitteln ist
- 1.1.20. Betriebe, deren Hauptzweck die Lagerung, Herstellung und Abfüllung von Lösungsmitteln ist
- 1.1.21. Betriebe mit Einzelhandelsnutzung

1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie bzw. die Aufenthaltsräume sind räumlich an der von der Bahnlinie abgewandten Seite anzuordnen.

1.3. Mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgebot sowie Flächen in den Sichtdreiecksbereichen ist die Anordnung von Stellplätzen auf dem gesamten Grundstück zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt wurde. Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrages nach Art. 55 BayBO nachzuweisen.

2.0. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten GRZ bzw. GFZ sowie den Trauf- bzw. Firsthöhen.
Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist zwischen einem Flachdach und einem gegliederten Dach zu unterscheiden. Keller sind bei allen Gebäuden zulässig. Bei einem Flachdach darf die maximale Traufhöhe 11,0 m (TH 11,0 m bei FD) (von OK-Erdgeschoß-Rohdecke bis Oberseite der Dachhaut an der Außenseite der Außenwand gemessen) betragen. Bei der abweichenden Dachgestaltung darf die Traufhöhe maximal 8,5 m (TH 8,5 m) betragen. Die Gebäudehöhe am First darf 12,5 m (FH max. 12,5 m) nicht überschreiten.

2.2. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für Gebäude wie folgt festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6; Geschosflächenzahl (GFZ) max. 1,2.

3.0. GESTALTUNG IM BEPLANTEN GEBIET

3.1. Gelände und Höhenlage
Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf in der Gebäudemitte nicht mehr als 40 cm über dem Niveau der künftigen Erschließungsstraße liegen.

3.2. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

3.2.1. Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrecht Gliederung auszubilden. An- und Nebenbauten sind in den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude zu gestalten. Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen, d.h. die Dächer sind in der gleichen Dachneigung auszubilden.

3.2.2. Garagenwände, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen stehen und größere fensterlose Fassadenflächen (ab 65 qm), sind - sofern funktional möglich - mit Rankgewächsen zu versehen.

3.2.3. Die privaten Grünflächen sind gemäß dem Planzeichen "Pflanzung heimischer Laubsträucher, 2xv. 100-150 cm" mit heimischen Laubsträuchern, 2xv. 100-150 cm, bzw. gemäß entsprechendem Planzeichen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

3.2.4. Gemäß Artikel 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 3,0 qm erlaubt. Blinkende bzw. bewegliche Werbung ist nicht zulässig. Eine Blendwirkung zur Bahn muss ausgeschlossen sein.

3.3. Außenanlagen

3.3.1. Die in der Planzeichnung festgelegten Bäume sind bindend. An den festgelegten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, StU 18 bis 20 cm, nicht unter 2,50 m Höhe, bis spätestens Bezugsfertigstellung zu pflanzen: Ahorn (Acer), Linde (Tilia), Eiche (Quercus pedunculata). Darüber hinaus ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Der Baugebietsrand soll mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden. Flachdächer und Pultdächer sind als begrünte Flach- / Pultdächer bzw. als Gründächer auszuführen. Größere Stellplatzflächen sind nach allen zehn Stellplätzen durch einen Pflanzstreifen optisch zu trennen. Das Anlegen von Kies- oder Schotterflächen ist unzulässig. Die Flächen sind zu begrünen.

3.3.2. Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit hochwachsenden heimischen Laubbäumen (Ahorn, Buche, Eiche, Linde, Ulme) sowie heimischen Sträuchern (Weißdorn, Haselnuß, Wildrose, Schneeball, Gelbblatt, Pflaumenföhne, Hartriegel, Holunder, Liguster) zu bepflanzen.

3.3.3. Zulässig sind Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune mit einer Maximalhöhe von 2,00 m einschließlich Heckeninterpflanzung. An der Straßenseite darf die maximale Höhe der Einfriedung 1,2 m nicht überschreiten. Zäune sind sockelfrei mit 10 cm Bodenabstand auszuführen.

4.0. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, Projekt-Nr. 1821-2020 4.AE Bericht 02, 06.11.2020

4.1. Emissionskontingent

1) Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich des Zusatzkontingents L_{EK,Zus} weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Fläche / m²	Fläche / m²	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m³]		Zusatzkontingent L _{EK,Zus} [dB(A)/m³] in den Richtungssektoren A bis E						
		Tag	Nacht	A	B	C	D	E		
BP 64				106° -	178° -	194° -	254° -	278° -		
TF 4	11.517	65	50	0	8	9	3	0		

2) Der Bezugspunkt in den Richtungssektoren A bis E hat die Koordinate X = 4488292.36 und Y = 5306663.69 im Gauß-Krüger - Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden. Der Bezugspunkt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 64 und nicht in der 4. Änderung BP 64.

3) Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte "I" im Richtungssektor "k", L_{EK,k} durch L_{EK,k} + L_{EK,Zus,k} zu ersetzen ist.

4) An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe in den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

5.0. WEITERE FESTSETZUNGEN

5.1. Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege neben Grünanlagen sind wasserundurchlässig zu gestalten (z.B. humus-, sand- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

5.2. Erneuerbare Energien
Aufgrund der Zielsetzung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist für die neu zu erstellenden Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen verpflichtend und mit dem Bauantrag / Antrag auf Genehmigungsfreistellung nachzuweisen.

5.3. Schutz der Insektenfauna / Beleuchtung
- Außenbeleuchtungen als Dauerbeleuchtung sind unzulässig.
- Eine nächtliche Außenbeleuchtung während der Bauzeit ist ab dem 01. März bis zum 01. Oktober zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen unzulässig.
- Ein Beleuchtungseinsatz - auch nach der Bauzeit - ist nur mit Bewegungsmeldern bis längstens 23 Uhr zulässig und nur mit nach unten strahlenden Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen entsprechend Artikel 37 BayWG angezeigt werden. Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

2. Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen der Deutschen Telekom ist das entsprechende Merkblatt zu beachten.

3. Schalltechnische Untersuchung
C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, Projekt-Nr. 1821-2020 4.AE Bericht 02, 06.11.2020

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

b) Emissionskontingent

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Nachts ist die Gewerbefläche emissionsbeschränkt kontingentiert.

c) Allgemein

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-1:2016 unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Bahn Prognose 2030, Straße 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Gewerbegebiet liegt innerhalb der Baugrenzen bei L_a = 68 dB(A).

Es wird empfohlen schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

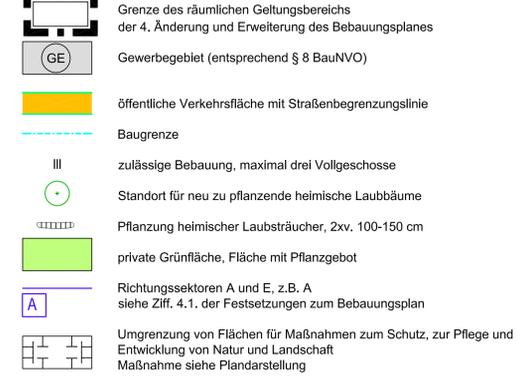
Neben dem einzahligen Schallmaß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert "C" angegeben (R_w (C; C_v) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert "C_v" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_v-Werts erfüllt wird.

4. Zur Versorgung des neuen Baugebietes wird der Bau einer Trafostation erforderlich. Der Standort wird in Abstimmung mit dem Bauherrn, unter Berücksichtigung des Anschlussortes und des Lastschwerpunktes, festgelegt.

5. Denkmalschutz
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG - Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG - Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Eisenbahnbetrieb
Die aus dem Eisenbahnbetrieb resultierenden Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Luft- und Körperschall) sind hinzunehmen. Beim Einsatz von Baumaschinen, insbesondere Kränen, ist der Aufstellort mit der DB Netz AG abzustimmen und ggf. eine Überschwengenehmigung zu beantragen. Das Schreiben der Deutschen Bahn AG - DB Immobilien vom 19.04.2021, mit dem Zeichen CR.R.04-S (E1) Az: TÖB-MÜN-21-98759 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. In diesem Schreiben sind alle Maßnahmen detailliert geregelt (Kranvereinbarungen, Schwenkbereiche, Entwässerungen, Werbeanlagen / Blendwirkungen, Pflanzungen ...).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 64 "Gewerbegebiet Weidach III" mit seinen drei Änderungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 07.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2021 hat in der Zeit vom 25.02.2021 bis 30.03.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2021 hat in der Zeit vom 25.02.2021 bis 30.03.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 00.00.2020 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 00.00.0000 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den (Siegel)

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den (Siegel)

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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.

Feldkirchen-Westerham, den (Siegel)

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

"Gewerbegebiet Weidach III"

4. Änderung und Erweiterung

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 30.12.2019
Vorentwurf: 01.02.2021
Entwurf: 11.05.2021

Entwurfsverfasser

der 4. Änderung und Erweiterung:
Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de