



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung 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),
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung. Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 "Feldkirchen - Ortskern II" (10.02.1981) einschließlich bisheriger Änderungen.

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen wurden, soweit zutreffend in diese Bebauungsplanänderung integriert. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingetragt und zum besseren Verständnis farblich markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 "Feldkirchen - Ortskern II"
- Maß der baulichen Nutzung**  

	<b>GR 700</b> Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit Flächenangabe [m <sup>2</sup> ] als Höchstmaß, z.B. 700 m <sup>2</sup>
	<b>WH 10,40</b> Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 10,40 m
	<b>OK.FFB.EG 551,15</b> Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü. NN], als Höchstmaß, z.B. 551,15 m ü. NN

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung  
Die Abgrenzung bezieht sich auf die zulässige Wandhöhe WH sowie die zulässigen Dachform.
- Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  

	Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
	Baulinie gemäß § 23 BauNVO
	Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen
- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr**  

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
	Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird sowie deren baulichen Anlagen für Ausgänge (Notausgang)

- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**  

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung: Sport- und Spielanlagen
- Verkehrsfächen, Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; Flächen mit Geh-, Fahrt- und Letungsrechten**  

	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
	Umgrenzung von Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit; Zweckbestimmung: Durchgang / Passage, Lichte Höhe mind. 2,80 m
- Wasserflächen**  

	Bachlauf mit begrüntem Uferbereich, Lage angenehm
--	---
- Gestalterische Festsetzungen**  

	benutzbares Flachdach zulässig
	Abgrenzung unterschiedliche Dachform Die Abgrenzung bezieht sich auf die zulässige Wandhöhe WH sowie die zulässigen Dachform.
- Festsetzungen zur Grünordnung**  

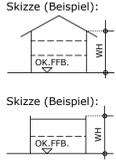
	Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenehm
	Standortgerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mb STU 20-25 cm

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Bestehende Haupt- und Nebengebäude   |  | Sträucher, zu pflanzen, Standortvorschlag   |
|  | Bestehende Grundstücksgrenze   |  | Solitärbaum, außerhalb Geltungsbereich  |
|  | Flurnummer, z.B. 15  |  | Bachlauf, außerhalb des Planungsgebiets, Lage angenehm  |
|  | Baubestand, zur Disposition  |  | Objektplanung nachrichtliche Übernahme Genehmigungsplanung  |
|  | Böschung, Bestand / Planung, Lage angenehm   |  | Umgrenzung von Bodendenkmalen nachrichtliche Übernahme entspr. der Denkmalliste Bayern © 2021 BLD |
|  | Umgrenzung vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet nachrichtliche Übernahme © 2021 LFU |  | Baudenkmal nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern                                   |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**  
  - Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO  
 Das Planungsgebiet ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.  
 Nicht zugelassen sind gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:  
 6. Gartenbaubetriebe,  
 7. Tankstellen.  
 Im Planungsgebiet ist i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO im Erdgeschoß EG eine Wohnnutzung nicht zugelassen.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe  
 - der zulässigen Grundfläche GR und  
 - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.  
 Auf die Festsetzung der zulässigen / zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird verzichtet.  
 Die begrenzende Festsetzung zur Ausbildung von Dachgeschossen entfällt.  
 Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.  
 Zulässige Grundfläche GR  
 Die höchstzulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.  
 Zulässige Wandhöhe  
 Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.  
 Für Satteldächer gilt:  
 Die zulässige Wandhöhe [m] wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.  
 Für Flachdächer gilt:  
 Die zulässige Wandhöhe [m] wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zur OK der Attika. Absturzsicherungen oberhalb der Attika bleiben hierbei unberücksichtigt.  
 Für untergeordnete Nebenanlagen gilt:  
 Die seitliche Wandhöhe von Nebenanlagen wird allgemein mit höchstens 2,20 m festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe [m] wird gemessen von der Oberkante des befestigten Bodenaufbaus bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Technisch notwendige Bauten, wie z. B. Zuturtturm für Lüftungsanlagen o.ä. werden auf eine Höhe von maximal 3,80 m ab OK.Gelände begrenzt. Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.
  - Höhenlage der Gebäude**  
 Die Höhenlage der OK.FFB.EG wird planteilbezogen in m ü.NN festgelegt. Von der festgesetzten Höhenlage der Gebäude darf in begründeten Fällen um bis zu 0,25 m abgewichen werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**  
  - Bauweise**  
 Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksflächen**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingezeichneten Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.  
 Ein Vor- oder Zurücktreten von den Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeeile und Anbauelemente wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer etc. und Terrassen bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.  
 Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen an der Nord- und an der Westseite durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden.
  - Abstandsflächen**  
 Als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gilt i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen i. V. m. den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
  - Stellung baulicher Anlagen**  
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr**  
  - Untergeordnete Nebenanlagen**  
 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ausschließlich auf den Planzeichen entsprechend festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.  
 Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
  - Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Tiefgaragen**  
 Tiefgaragen sind innerhalb der Bauräume und innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**  
  - Fußgängerbereiche**  
 Auf den, entsprechend Planzeichen festgesetzten öffentlichen Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche ist ein KFZ-Verkehr nicht zulässig. KFZ-Verkehr für Ver- und Entsorgung, für die Feuerwehr und im Notfall ist temporär zugelassen.
- Festsetzungen zum Schallschutz**  
  - Schallschutz**  
 Für die zur Staatsstraße orientierten Wand- und Fensterflächen sind bei Neubauten und neubaugleichen Veränderungen im Bestand konstruktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109-1:2018-01 und VDI-Richtlinie 2719 erforderlich. Fenster müssen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.
- Gestalterische Festsetzungen**  
  - Dachgestaltung**  
 Für die Gebäude sind, soweit nicht durch Planzeichen abweichend festgesetzt, nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 22° - 26° zugelassen. Für untergeordnete Neubauten, z.B. Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen. Für untergeordnete Nebenanlagen ist auch ein begrüntes Flachdach zugelassen.



- Dacheindeckung**  
 Die Dacheindeckungen von Satteldächern sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.
- Dachaufbauten**  
 Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und sonstige Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- Dachüberstand**  
 Alle Gebäude sowie Gebäudeteile mit Satteldächern müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:  
 Giebel- / Traufseite 0,60 m  
 Für untergeordnete Nebenanlagen sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.  
 Gebäude und Gebäudeteile mit Flachdächern sind ohne Dachüberstand zulässig.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**  
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig. Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes sind zu beachten.
- Fassadengestaltung**  
 Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder reflektierende Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
- Fenster- und Fassadenanlieferung**  
 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten. An der Fassade montierte Markisen sind nicht gestattet.
- Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind ausschließlich im erdgeschossigen Bereich in folgender Ausfuhrung zulässig: auf die Wand aufgebrachte Schriftzüge, Werbung auf Schildern sowie auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben. Die Werbeanlage darf indirekt angestrahlt werden. Unzulässig sind großflächig (mehr als 50% der Fensterfläche) belebte Schaufenster. Blink- und Wechselbeleuchtung ist unzulässig.
- Einfriednungen**  
 Die entsprechend Planzeichen festgesetzten öffentlichen Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich sowie Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sport- und Spielanlagen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Geländemodellierung**  
 Über den Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO hinaus sind innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Spiel- und Sportanlagen Aufschüttungen und Geländemodellierungen für Spielhügel, Anböschungen für Spielgeräte etc. zulässig.

8. Festsetzungen zur Grünordnung

- Baumbestand**  
 Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abragungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.  
 Bestehende Laub- und Obstbäume sind allgemein zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Pflanzmaßnahmen**  
 Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.  
 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Befpflanzung ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
- Baumpflanzungen**  
 Standorte für Baumpflanzungen werden für das Grundstück entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- Vegetationstechnische Vorgaben**  
 Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.
- Extensive Dachbegrünung**  
 Flachdächer von untergeordneten Nebenanlagen sind dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm vorzusehen.  
 Für die Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.  
 Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung gilt nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

9. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 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.
- Abbrucharbeiten / Räumung des Baufelds**  
 Der Abbruch 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.
- Beleuchtung**  
 Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf, Spiel- und Sportanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung der Gebäude sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie z.B. LED-Strahlenbeleuchtungen neutralweiß zu verwenden. Nach oben oder seitlich strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten) sind allgemein unzulässig. Zu verwenden sind Leuchten, deren Leuchtkegel nach unten gerichtet ist. Bauarbeiten nach Einbruch der Dunkelheit mit Flutlichtemwerfern sind außerhalb der Wintermonate (November - März) unzulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Verückierung von Niederschlagswasser:**  
 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen 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 Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWU) sind einzuhalten.  
 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.  
 Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasserentleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen 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 Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.  
 Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
- Gefahren durch Wasser**  
 Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließenden Oberflächenabfluss oder Schichtenwasser bzw. 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 hochwasserresistiver Bauweise ausgeführt werden (keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.
- Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- Wasserrecht**  
 Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Feldkirchner Bachs und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich festgestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.
- Bau- und Bodendenkmale**  
 Im Planungsgebiets befinden sich Bau- und Bodendenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.  
 Bodendenkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 m<sup>2</sup> sind über die Vorschrift des Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig, soweit sie nicht unter die im Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 12 BayBO genannten Werbeanlagen fallen. Auf die mögliche Genehmigungspflicht von Werbeanlagen nach dem Straßenverkehrsrecht entspr. Art. 56 Nr. 5 BayBO wird ausdrücklich hingewiesen.

- Artenenschutz**  
 Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. 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 umgesetzte Bauvorhaben weder durch Ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.
- Beleuchtung**  
 Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a BayNatSchG zu berücksichtigen.  
 Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung sind zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

- Schutz von Gehölzen**  
 Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

- Leitungsstrassen**  
 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 und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

- 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\*) 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 eingesehen werden.

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 "Feldkirchen - Ortskern II" beschlossen.  
 Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....
- |            |       |   |
|------------|-------|---|
| - Siegel - | ..... | Hans Schaberl<br>(Erster Bürgermeister) |
|------------|-------|---|
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....
- |            |       |   |
|------------|-------|---|
| - Siegel - | ..... | Hans Schaberl<br>(Erster Bürgermeister) |
|------------|-------|---|
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....
- |            |       |   |
|------------|-------|---|
| - Siegel - | ..... | Hans Schaberl<br>(Erster Bürgermeister) |
|------------|-------|---|
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....
- |            |       |   |
|------------|-------|---|
| - Siegel - | ..... | Hans Schaberl<br>(Erster Bürgermeister) |
|------------|-------|---|

Die Bebauungsplanänderung 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



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 mit integriertem Grünordnungsplan

"Feldkirchen - Ortskern II" Flur Nrn. 16 T, 16/3, 16/4 T; Gemarkung Feldkirchen

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

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 500

Planung Kufsteiner Str. 87 08031 / 30 425 -10  
 83022 Rosenheim rosenheim@plg-strasser.de  
 Zweigstelle Rosenheim RU/Kai BV 18831  
 Format 1.135 / 585

VORABZUG