

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

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

- §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9 und 10 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 die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Abblöse und der Herstellung und Berechtigung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham,**
- **Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.**

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 zur der Bebauungsplanänderung. Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den Bebauungsplan Nr. 79 "Im Müllerland" (rechtskräftig seit 21.12.2001).

HINWEISE
In den Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet. Der Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde auf die fortgeschriebene Objektplanung mit Stand vom 19.09.2021 abgestimmt. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Festsetzungen und Hinweise farbig markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

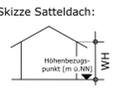
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland"
- Art der baulichen Nutzung**
Flächen für die Abfallentsorgung
Zweckbestimmung: Wertstoffhof
- Maß der baulichen Nutzung**
WH8,60 Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 8,60 m
545,10 Höhenbezugspunkt [m ü. NN] für zulässige Wandhöhe, z.B. 545,10 m ü. NN
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsfläche**
Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsfläche - Straße

- Gestalterische Festsetzungen**
PD nur Pultdach zulässig
- Festsetzungen zur Grünordnung**
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv mb STU 18-20 cm
Freiwachsende Hecke, Bestand, zu erhalten
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung Ausgleichsfläche
Extensiv genutzte Hochstaudenflur / Blumenwiese
Pflanzung von Obst- und Fruchtbäumen
Die Verwendung von altbewährten Sorten wird empfohlen.
Pflanzung von naturnahen Feldgehölz- / Heckelementen
Anlage von Reptilienstrukturen mit Hinterpflanzung

- B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Bestehende Haupt- und Nebengebäude | | Vorgeschlagene Baukörper
nachrichtliche Übernahme
Objektplanung Entwurfsstand vom 19.09.2021 |
| | Bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer, z.B. 2132/11 | | Vorgeschlagene Erschließung, nachrichtliche Übernahme Objektplanung Entwurfsstand vom 19.09.2021 |
| | Aufzuhebende Grundstücksgrenze | | Standort Wertstoff-sammelbehälter, nachrichtliche Übernahme Objektplanung Entwurfsstand vom 19.09.2021 |
| | Standortvorschlag: Heimische Sträucher, zu pflanzen | | Leitungsnetz Versorgung, Fernleitung (Hochdruck für Gas), unterirdisch, Lage angenähert |
| | Dominierender Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs, Lage angenähert | | Fernmeldekabel Bestand unterirdisch, Lage angenähert |
| | Maßzahl, in Meter, z.B. 6,50 m | | |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Zweckbestimmung: Wertstoffhof
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der maximal zulässigen Wandhöhe WH.
- Zulässige Grundflächenzahl GRZ**
Im Planungsgebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO mit GRZ 0,6 festgesetzt.
- Zulässige Wandhöhe**
Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von nächstgelegener entsprechend Planzeichen festgesetztem Höhenbezugspunkt ü. NN [m ü. NN] bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dieses Maß auf der höheren Seite des Baukörpers. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**
Untergeordnete Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Flächen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.
Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze im Straßenraum dürfen nicht eingefriedet werden.
Nicht überdachte Stellplätze, z.B. Mitarbeiterstellplätze sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Verkehrsrflächen**
Verkehrsrflächen für die innere Erschließung sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie zum Beispiel Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Anlieferung, Abtransport, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc. sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG**
Überdachung
Zur Vermeidung von Reflexionen muss die Dachunterseite der Überdachung absorbierend verkleidet werden (Absorptionsgrad des Materials $\alpha_w \geq 0,6$), oder mit einem Neigungswinkel $\geq 15^\circ$ (Pultdach, Anordnung der höheren Seite im Norden) ausgeführt werden.
Altglascontainer
Sofern am Standort Altglascontainer aufgestellt werden, ist folgendes zu beachten:
- Die Container dürfen nur innerhalb des abgeschlossenen Betriebsgeländes aufgestellt werden.
- Es dürfen nur lärmarme Altglascontainer entsprechend den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL-UZ 21), $L_{wAd} \leq 91$ dB(A) eingesetzt werden.
- Alternativ zu vorhergehender Festsetzung müssen die Altglascontainer mit einer 2,0 m hohe Lärmschutzzeineinrichtung (Durchgangsdämmung $R'_w \geq 25$ dB, an der lärmzugewandten Seite hochabsorbierend) Richtung West und Süden abgescrimmt werden.
- Gestalterische Festsetzungen**
Dachformen und -neigung
Als Dachform sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First oder Pultdächer zulässig.
Zulässige Dachneigung:
Für Satteldächer: 23° bis 27°
Für Pultdächer: 5° bis 15°
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.
Einfriedungen
Die Einfriedung des Betriebsgeländes ist bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände als Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.
Grünordnerische Festsetzungen
Gehölz- und Baumpflanzungen
Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Bäumen und Sträuchern festgelandet herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen / Mindestqualitäten festgesetzt: Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.
- Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: H 3xv STU.16-18cm;
- Obstbäume: H 3xv STU.12-14cm;
- Sträucher: vStr 3-8TR. 100-150cm.
Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens herzustellen.



- Neupflanzung von Bäumen**
Die Mindestanzahl und Standorte für Baumpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der im Planteil festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von circa 845 m² ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckelementen, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % der festgesetzten Fläche herzustellen, das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 340 m². Pro Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standortgerechtes heimisches Gehölz zu pflanzen. Die Heckelemente sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei bevorzugt Vogelschutz- und -nährgehölze zu verwenden. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung.
Pflegeansätze sind zulässig, wobei nicht mehr als 1/3 der Gehölzbestände zurückgeschnitten werden darf. Die Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Landratsamt Rosenheim sowie dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die entsprechende Planzeichen festgesetzte Fläche ist als Biotopkomplex aus Obst- und Fruchtbäumen sowie naturnahen Hecken- und Feldgehölzelementen zu entwickeln. Die Freiflächen sind als extensiv genutzte Hochstaudenflur bzw. Blumenwiese zu entwickeln. Innerhalb des Bereichs sind entsprechend Planeintrag drei Reptilienstrukturen mit entsprechender Hinterpflanzung durch Sträucheranzugien (siehe hierzu auch artenschutzrechtliche Festsetzungen).
Für die naturnahen Heckenpflanzungen entlang der Nordgrenze der Ausgleichsfläche ist über eine Pflanzfläche von 150 m² ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware von Arten der potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Pflanzhöhe mind. 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter Pflanzfläche, Mindestbreite der Heckelemente 2 m, Anteil der Sträucher mind. 80%, Anteil der Bäume in der Qualität Heister mind. 3%.
An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautfleuren (extensives Grünland) durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut. Die übrigen Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab Mitte Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Düngern.
Der Angerbereich ist durch eine fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege von 6 heimischen Obst- und Fruchtbäumen zu entwickeln, Mindestqualität H 2xv STU 10-12, die Verziehung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen, fachmännischer Erziehungschnitt der Bäume in den ersten 5 - 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr, die Bäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
Die Flächen sind gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenposten im Abstand von höchstens 15 m zu kennzeichnen.
Nähere Ausführungen zur Umsetzung der Ausgleichsfläche enthält die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung.
- Festsetzungen zum Artenschutz**
Die Durchführung der folgenden Maßnahmen ist allgemein von einer ökologischen Baubegleitung anhand von Protokollen zu dokumentieren. Die Protokolle sind an den Bauherrn sowie die UNB Rosenheim weiterzuleiten.
V01 Einmalige Maßnahme / Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
Im Bereich der Ausgleichsfläche sind 3 Reptilienstrukturen anzulegen. Die Maßnahme ist vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Die Habitatstrukturen umfassen eine Mindestgröße von jeweils ca. 25 m² Grundfläche. Eine Mindestbreite von 4 m darf nicht unterschritten werden. Eingebachte Steine müssen eine Korngröße von maximal 20 cm und kleiner aufweisen um ein lückiges auch zur Überwinterung geeignetes Habitat sicher zu stellen. Zur Eiablage ist jeweils ein 2 m³ großer Sandhaufen mit einer Tiefe von 30 cm anzulegen und flächig auszustreichen.
Zur Vervollständigung ist jeweils eine Hinterpflanzung mit einer kleinen Strauchgruppe (mindestens 3 Stück) der Reptilienzone erforderlich. Aufkommende Stauden und Gehölze sind im Bereich der Reptilienburgen in 2- bis 3-jährlichem Abstand durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entfernen. Bei Verkrustungen sind die grabbaren Flächen dabei durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufzulockern.
V02 Maßnahmen zur Vergrünerung von Zauneidechsen
Die gesamte Böschung im Eingriffsbereich (Anmerkung: Böschungsbereich der Bahnlinie) ist zur Vergrünerung der Zauneidechse ab Mitte März kurz zu mähen (mittels Freischneider). Das Schnitgut ist vollständig zu entfernen. Das Befahren mit schwerem Gerät oder Mulchen ist dabei nicht zulässig. Je nach Vegetationsentwicklung ist eine erneute Mahd Anfang April durchzuführen, um die Flächen deckungssarm zu halten.
V03 Bauteilenregelung
Die Baufeldfreimachung bzw. der Oberbodenabschub ist bis zum Ende der Vergrünerungsmaßnahme im Eingriffsbereich zu unterlassen. Diese Arbeiten sind mit Rücksicht auf mögliche Überwinterungshabitate der Zauneidechse erst ab Mitte April, nach Einrichtung des Reptilienzauns (siehe V04), durchzuführen. Die Freigabe für die Baufeldräumung erfolgt nach einer Kontrollbegleitung der ökologischen Baubegleitung.
V04 Sicherung des Baufelds
Zauneidechsen, die als "Irrläufer" in das Baufeld gelangen könnten, sind durch einen Überkletterungssicheren Reptilienzaun zu schützen. Die zeitliche Einrichtung des Schutzzauns erfolgt Mitte April. Zwischen dem Vergrünerungschnitt und dem Aufstellen des Reptilienzauns ist den Zauneidechsen die Möglichkeit zu geben, das Baufeld zu verlassen.
Der Schutzzaun ist entlang der Zufahrtsstraße bis zum Beginn des bestehenden Gehölzgürtels einzurichten. Die Unterseite des Zauns ist in den Boden einzulassen oder mit Erdmaterial anzudecken. Die Funktion des Zauns ist während der Gesamtdauer der Baumaßnahmen zu gewährleisten und regelmäßig zu kontrollieren. Aufwachsende Vegetation ist in einem Streifen von ca. 0,5 m beiderseits des Zauns regelmäßig mit einem Freischneider zu entfernen, um ein Überklettern zu verhindern. Die zeitgerechte Ausführung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Berechnung der erforderlichen Abstandsflächentiefen**
Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von befestigten 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 Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFFrV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 Niederschlagswasser-einleitungen 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.
Die Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Landratsamt Rosenheim sowie dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
- Bodendenkmale**
Bodendenkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLDJ oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Gefahren durch Wasser**
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließenden Grundwasserständen kommen. Geschlossene Gebäude sind daher allgemein bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassericher 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.
- Bahnanlagen**
Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich der Bahnlinie Holzkirchen - Rosenheim. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierung der Baumaßnahmen allgemeine gültige, immobilienrechtliche sowie infrastrukturelle Belange der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen sind. Die DB AG sowie das Eisenbahn-Bundesamt sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.
- Immissionen / Emissionen**
Für das Planungsgebiet wird derzeit durch das IB C.H. Hentschel Consult GmbH, 85354 Freising, ein schalltechnisches Gutachten mit Stand vom September 2021 erstellt. Dieses bildet die Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
Für das geplante Vorhaben wurde durch Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland" mit Stand vom Juni 2020, Überarbeitung Juni 2021 erstellt. Dieser bildet die Grundlage für die Festsetzungen zum Artenschutz.
- Lokale Belastungen des Bodens**
Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Treten im Fall von Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auf, sind diese Aushubmaßnahmen durch ein fachliches geeignetes Ing.-Büro oder einen Gutachter begleitet zu überwachen. Das Landratsamt Rosenheim ist in diesem Fall unverzüglich zu benachrichtigen.
Anfallendes Aushubmaterial ist in dem Fall nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim ordnungsgemäß und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verfrachten. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung hindeuten, sind das Landratsamt Rosenheim sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entwässerung gesammelter Niederschlagswassers muss dann außerhalb von verunreinigten oder verfüllten Bereichen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.
- Artenschutz**
Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere 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.
- Rodungsarbeiten**
Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelzugzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Okt. und 28. Feb. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen.
- Bestehende Leitungstrassen**
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 Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.
- Versorgungsanlagen**
Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Ausführung der Leitungsarbeiten ist dem jeweiligen Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.
- DIN- und sonstige Vorschriften**
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 26.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2021 bekanntgemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dezember 2020 hat in der Zeit vom 24.12.2020 bis 01.02.2021 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dezember 2020 hat in der Zeit vom 24.12.2020 bis 01.02.2021 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dezember 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Dezember 2020 bis 01.02.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dezember 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Dezember 2020 bis 01.02.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom Dezember 2020 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Dezember 2020 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den
- Siegel - Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den
- Siegel - Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am Dezember 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 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 des Bebauungsplans Nr. 79 mit integriertem Grünordnungsplan

"Im Müllerland"
Flur Nrn. 2132/11, 2133 T, 2133/1, 2134 T, 2134/1, 2134/2 T, 2135 T und 2136 , Gemarkung Vagen

FASSUNG:	Vorentwurf	Dezember 2020
	Entwurf	Oktober 2021
	Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000

Planung		
plg planungsgruppe Strasser Zweigstelle Rosenheim Format 1.135 / 580	Kufsteiner Str. 87 83022 Rosenheim RU/Kai	Tel: 08031 / 30 425 -10 rosenheim@plg-strasser.de BV 19817

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 2018
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachricht gezeichnet.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.