LAGEPLAN M 1 : 500

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 baulliche 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 Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in 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 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 eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 700	Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß, z.B. 700 m²
WH 10,40	Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 10,40 m
OK.FFB.EG 551,15	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.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Baulinie gemäß § 23 BauNVO

Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

TGa 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)

6. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Sport- und Spielanlagen

7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

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

8. Wasserflächen

Bachlauf mit begrünten Uferbereich, Lage angenähert

9. Gestalterische Festsetzungen

FD benutzbares Flachdach zulässig

Abgrenzung unterschiedliche Dachform
Die Abgrenzung bezieht sich auf die zulässige Wandhöhe WH sowie die zulässige Dachform.

10. Festsetzungen zur Grünordnung

Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

Standortgerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv mB STU 20-25 cm

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

15 Flurnummer, z.B. 15

Baubestand, zur Disposition

Böschung, Bestand / Planung, Lage angenähert

Umgrenzung vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
nachrichtliche Übernahme
© 2021 LfU

Sträucher, zu pflanzen, Standortvorschlag

Solitärbaum, außerhalb Geltungsbereich

Bachlauf, außerhalb des Planungsgebiets, Lage angenähert

Objektplanung nachrichtliche Übernahme Genehmigungsplanung

B Umgrenzung von Bodendenkmalen nachrichtliche Übernahme entspr. der Denkmalliste Bayern © 2021 BLfD

D Baudenkmal
nachrichtliche Übernahme
entspr. Denkmalliste Bayern

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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.

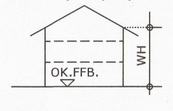
Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

2.2 Zulässige Grundfläche GR
Die höchstzulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.

2.3 Zulässige Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.

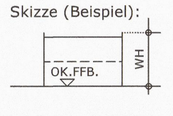
Für Satteldächer gilt:
Die zulässige Wandhöhe [m] wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Skizze (Beispiel):



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.

Skizze (Beispiel):



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. Zuluftturm 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.

2.4 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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Bauweise
Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 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 Gebäudeteile 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.

3.3 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.

3.4 Stellung baulicher Anlagen
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen
Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Größe von 6 m² Grundfläche ist ausschließlich auf den mit Planzeichen entsprechend festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

4.2 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Tiefgaragen
Tiefgaragen sind innerhalb der Bauräume und innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.1 Fußgängerbereiche
Auf den, entsprechend Planzeichen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen 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.

6. Festsetzungen zum Schallschutz

6.1 Schallschutz
Für die zur Staatsstraße orientierten Wand- und Fensterflächen sind bei Neubauten und neubauglei chen Veränderungen im Bestand konstruktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109-1:2018-01 und VDI-Richtlinie 2719 erforderlich. Fenster müssen der Schallschutzklasse 4 entsprechend.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 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 Anbauten, z.B. Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptbauses unterordnen. Für untergeordnete Nebenanlagen ist auch ein begrütes Flachdach zugelassen.

7.2 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.

7.3 Dachaufbauten
Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und sonstige Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Fenster- und Fassadengliederung
Die Fenster- und Türoffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederug der Fassaden beitragen. Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.
An der Fassade montierte Markisen sind nicht gestattet.

7.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich im erdgeschossigen Bereich in folgender Ausführung 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) beklebte Schaufenster. Blink- und Wechselbeleuchtung ist unzulässig.

7.9 Einfriedungen
Die entsprechend Planzeichen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich sowie Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sport- und Spielanlagen dürfen nicht eingefriedet werden.

7.10 Geländemodellierung
Über den Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO hinaus sind innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Spiel- und Sportanlagen Aufschüttungen und Geländemodellierungen für Spielhügel, Anböschungen für Spielgeräte etc. zulässig.

8. Festsetzungen zur Grünordnung

8.1 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 Abgrabungen 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.

8.2 Pflanzmaßnahmen
Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig.
Nadelgehölze (z.B. Thujen, 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 Bepflanzung ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

8.3 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.

8.4 Vegetationstechnische Vorgaben
Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

8.5 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 Anlagenoder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

9. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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-Straßenbeleuchtungen 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 Flutscheinwerfern sind außerhalb der Wintermonate (November - März) unzulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung 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. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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 Niederschlagswassereinleitungen 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 abfließendem Oberflächenwasser 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 hochwassersicherer 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 Geländeveränderungen 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 freigestellte 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.
Bodendenkmäler, 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 BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Werbeanlagen
Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 m² 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.

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.

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.

Leitungstrassen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, 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*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 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

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 23.11.2021 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 24.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom September 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2021 bis 02.11.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom September 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2021 bis 02.11.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des ~~Bauausschusses~~ Gemeinderates vom 23.11.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom September 2021 einschließlich der redaktionellen Änderungen als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 25.11.2021

   Siegel

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 12.01.2022

   Siegel

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 12.01.2022 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Gemeinde Feldkirchen-Westereham, den 12.01.2022

   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. Dezember 2021

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 500

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Kufsteiner Str. 87
83022 Rosenheim
Tel: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

Format 1.135 / 585 RU/Kai BV 18831