

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, 13 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil der rechtskräftigen 2., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Nördlich der Höhenrainer Straße". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 6. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Nördlich d. Höhenrainer Straße"
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - WH 6,70** Zulässige Wandhöhe (m) als Höchstmaß, z.B. 6,70 m
 - OK.FFB.EG 554,50** Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG (m ü. NN) als Höchstmaß, z.B. 554,50 m ü. NN
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung.
 - I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. ein Vollgeschosse
 - 3 Woh.** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, z.B. drei Wohneinheiten
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen**
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
- 4. Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; Zweckbestimmung: Fahrradabstellplatz
 - Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr; Zweckbestimmung Tiefgarage
 - Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr; Zweckbestimmung Garage
 - Vorgeschriebene Einfahrt für Tiefgarage
- 5. Private Verkehrsflächen**
 Verkehrsberuhigter privater Erschließungsweg; Zweckbestimmung: Erschließung v. Flächen mit gemeinsamen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten; Parken ist auf dieser Fläche ausdrücklich verboten
- 6. Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Erschließung von Flächen mit gemeinsamen Geh- und Leitungsrechten aller Grundstücksanlieger
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen Zweckbestimmung: Spielplatz
- 7. Festsetzungen zur Grünordnung**
 Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengrände
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 168/19
- Baubestand zur Disposition
- Bebauungsvorschlag
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Umgrenzung von Bodendenkmälern entspr. der Denkmalliste Bayern
- Pflanzvorschlag heimischer Laub- / Obstbäume
- Pflanzvorschlag heimischer Sträucher
- Vorgeschlagene Lage oberirdischer Stellplätze
- Schmutzwasserkanal
- Hauptwasserleitung
- Wasseranschluss
- Baufeld, z.B. Baufeld 1

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.**
 - 1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ**
Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
 - 2.2 Zulässige Wandhöhe**
Die maximal zulässige Wandhöhe wird plattentbezogen festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußbodenebene im OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 - 2.3 Mindestgrößen für Grundstücke**
Bestehende Festsetzungen zu Mindestgrößen von Grundstücken werden außer Kraft gesetzt.
 - 2.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen**
Sofern nicht durch Planzeichen festgesetzt, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Planungsgebiet auf 2 Wohnungen begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist lediglich 1 Wohnung zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**
 - 3.1 Bauweise**
Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch die im Planteil eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
 Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen durch Anbauelemente z.B. Erker, Balkone, Vordächer etc. bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 3 2 BauNVO zulässig. Balkone müssen dreiseitig offen sein.
 Über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen 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 in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.
 Zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind die Abstandsflächen entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 8 Abs. 1 Nr. 6 BayBO einzuhalten.
- 4. Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**
 Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablose und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der Fassung vom 1.10.6.2023.
- 4.1 Nebenanlagen**
Untergrenzte Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen sind Flächen für den Gemeinbedarf.
 Die Größe der Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Gartenhäuschen, Gewächshäuser und Teehäuschen sowie Geräteschuppen ist auf 15,0 m² Grundfläche begrenzt.
 Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb baulicher Anlagen unterzubringen.
- 4.2 Oberirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports und Stellplätze**
Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sofern Garagen oder Carports aneinandergelagert werden, sind diese profilliebig zu errichten.
 Garagen, Carports und deren Nebenräume müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze einhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).
 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Die Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten sowie Zuwegungen mit bituminösen Decken ist nicht zulässig. Stattdessen sind Pflasterbeläge aus Natur- oder Betonstein, Rasenfunfpflaster, wassergebundene Decken oder ähnlich wasser-durchlässige, bevorzugt begründete Beläge zu verwenden.
- 4.3 Unterirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr: Tiefgaragen**
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie Tiefgaragen, deren technischen Aufbauarten und Zugänge sowie deren überirdischen Ein- und Ausfahrten, sind nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

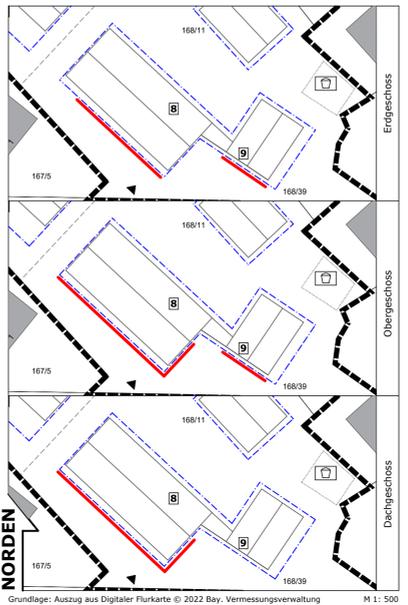
5. Gestalterische Festsetzungen

- 5.1 Baukörper**
Die Baukörper sind den orts- und landschaftstypischen Hausformen folgend weiterentwickelt. Gebäude sind mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 zu errichten.
 Doppelhaushälften sind first- und traufgleich zusammenzubauen.
- 5.2 Flächen ohne Einfriedungen**
Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf dürfen nicht eingefriedet werden. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ist auf diesen Flächen nicht zulässig.
- 5.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bündig in und (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.
 Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.
- 5.4 Dachgestaltung**
Für die Hauptgebäude sind nur gleichschienige Satteldächer mit mittigen, parallel zur traufseite ausgerichteten First und einer Dachneigung von 22°-35° zugelassen.
- 5.5 Dachüberstände**
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m.
 Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.
- 5.6 Fassadengestaltung**
Fassaden sind als Putzfassaden in weiß oder hellen Tönen auszuführen. Im Sockelbereich sind Abweichungen bis 50 cm zulässig.
 Verkleidungen sind ausschließlich aus Holz zulässig.
- 5.7 Geländemodellierung**
Geländeänderungen sind zulässig. Höhenprünsprüche sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrüntem Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das jeweiligen Nachbargrundstück anzugleichen.
 Veränderungen des natürlichen Geländelaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhenifferenz von +/- 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.
 Die Ansichtshöhe von Stützmauern darf maximal 1,50 m betragen. Ab einer Höhe von 1,0 m sind sie durch einen Versatz mit einer Tiefe von min. 0,50 m zu gliedern. Stützmauern sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen. Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
 - Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern)
 - Zyklopen- und Quadermauerwerk
 - Drahtgitterkorbe (Gabionen), Befüllung mit Natursteinen
 Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungsteine sind nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sowie Drahtgitterkorbe sind aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung wünschenswert.
 Stützmauern sind mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen zu gestalten.
 Abweichungen für Spielplätze, Schlittenhügel, etc. sind zugelassen.

5. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn:

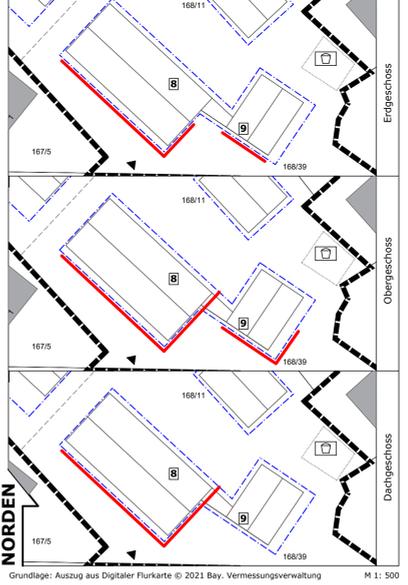
- der jeweils betroffene Aufenthaltsraum über eine geeignete Außenwandöffnung (z.B. Fenster, Tür) im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teillaubende Balkon, vorspringende Gebäudefassade) belüftet werden kann (1), oder
 - vor den jeweils betroffenen Außenwandöffnungen schalldämmende Vorbauten (z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubgänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten etc.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalltechnisch gleichwertige Konstruktionen errichtet werden (2) oder
 - der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Deren Betrieb darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (z. B. Nennleistung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Rauminnen (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen (3).
- Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nm. 1 – 2 ist die nachweisliche Einhaltung der in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) geltenden Immissionsgrenzwerte IGW_{WA,Tag} = 59 dB(A) und IGW_{WA,Nacht} = 49 dB(A) der 16. BImSchV im Freien vor dem gefohlenen Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsraums.

8.3 Beiplan Schallschutz 1: Fassadenkennzeichnung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die überwiegend tagsüber genutzt werden



Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung M 1: 500

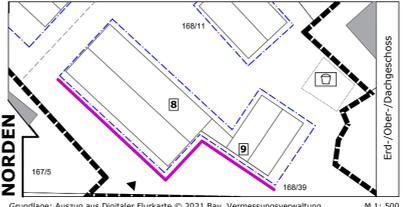
8.4 Beiplan Schallschutz 2: Fassadenkennzeichnung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



8.5 Außenwölbereiche gemäß Planzeichen

Schutzbedürftige Außenwölbereiche (z.B. Terrassen, Balkone), die im Anschluss an die mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden(abschnitte) entstehen, müssen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. lokale Lärmschutzwände, erhöhte und/oder geschlossen ausgeführte Brüstungen, teillaubende Balkone) so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6 – 22 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) geltende Immissionsgrenzwert IGW_{WA,Tag} = 59 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

8.6 Beiplan Schallschutz 3: Fassadenkennzeichnung für schutzbedürftige Außenwölbereiche



Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung M 1: 500

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 beliebte Bodenebene anzustreben.
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerereitigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestellungsverordnung (NWFVer) 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 in 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, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch 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 Geländeänderungen vorgenommen werden, die wild abfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bodendenkmäle

Bodendenkmäle, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DMSG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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 Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z.B. - 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 Ende März.
 - Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
 - Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverklemmungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Freiflächengestaltung

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 Kfz- und Fußgängerwege, Verkehrsflächen, deren oberflächige Befestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.

Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

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

Leitungen und Kanäle

Zum Schutz bestehender Leitungen und Kanäle ist im Zuge der Bauarbeiten sicherzustellen, dass die Unterhaltung und Erweiterung bestehender Leitungen und Kanäle nicht behindert werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen durchzuführen.
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Wasserrechtliche Genehmigung

Teile des Vorhabens können sich innerhalb des 60 m Bereichs des Kellergrabenbachs befinden und damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWVG unterliegen. Für entsprechende Bauvorhaben ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

DIN- und sonstige Vorschriften

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

Schallschutz

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung Nr. Z-294/2022 SUJ der C. Heitschel Consult Ing.-GmbH vom 07.03.2022 können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden. Im DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit den zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus den der für das Prognosejahr 2035 gemäß den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrsämteleistungspegel unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangebe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: R_{C,C,C} = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C₁“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuscharbeiten. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C₁ erreicht wird.

Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von ggf. im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbar-schaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Nördlich der Höhenrainer Straße" beschlossen.
- Die 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ 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 Bau- und Umwelt-ausschusses vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 mit integriertem Grünordnungsplan

"Nördlich d. Höhenrainer Straße" Flur Nr. 168, 168/11, 168/17, 168/19, 168/39, 168/40 und 168/42, Gemarkung Feldkirchen

FASSUNG: Entwurf 07.03.2022
 Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASTAB: M 1 : 500