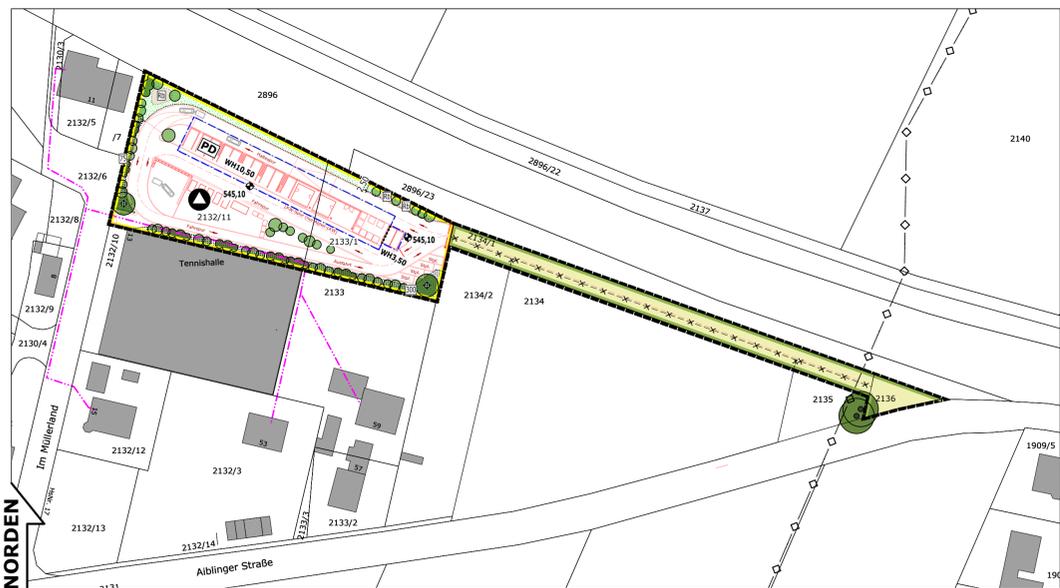


LAGEPLAN M 1 : 1.000



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

HINWEIS
In den Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der wiederholten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der wiederholten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Festsetzungen und Hinweise farbig markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Überbaubare Grundstücksflächen
5. Öffentliche Verkehrsfläche
6. Gestalterische Festsetzungen
7. Festsetzungen zur Grünordnung
8. Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

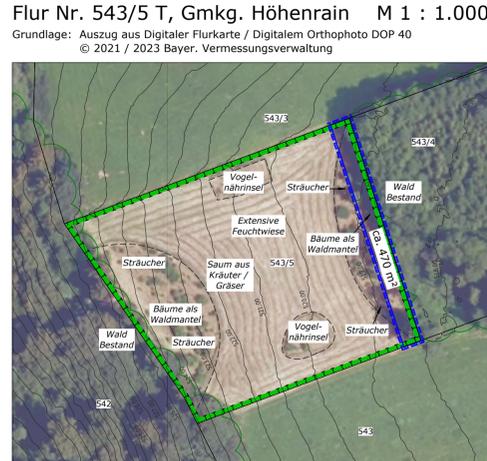
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Bestehende Grundstücksgrenze
Aufzubehende Grundstücksgrenze
Dominierender Baumbestand
Straucher Bestand, Lage angenehnt
Standortvorschlag: Heimische Sträucher, zu pflanzen
Flächenangabe [m²], gerundet z. B. circa 300 m²

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
1.2 Zulässig sind ausschließlich die für die Zweckbestimmung notwendigen
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der maximal zulässigen Wandhöhe WH.
2.2 Zulässige Grundfläche GRZ
2.3 Zulässige Wandhöhe
3. Überbaubare Grundstücksflächen
4.1 Untergeordnete Nebenanlagen

- 4.2 Flächen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
5. Verkehrsflächen
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG
6.1 Überdachung
6.2 Altglascontainer
7. Gestalterische Festsetzungen
7.1 Dachformen und -neigung
7.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
7.3 Einfriedigungen
8.0 Grünordnerische Festsetzungen
8.1 Gehölz- und Baumpflanzungen
8.2 Neupflanzung von Bäumen
8.3 Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Sträuchern und sonst. Pflanzungen
9. Flächen u. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur u. Landschaft
9.1 Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland" dargestellt werden.

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE EXTERN M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer, z.B. 543/5
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Rahmen des gemeindlichen Ökookontos.
Umgrenzung der abgebauten Teilfläche zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des 2. Abdr. des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland"

- 10. Festsetzungen zum Artenschutz
10.1 V01 Einmalige Maßnahme / Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
10.2 V02 Reptilienschutz
10.3 V03 Wiederkehrende Pflegemaßnahmen Reptilienburg
10.4 V04 Maßnahmen zur Vergrünung von Zauneidechsen
10.5 V05 Bauzeitenregelung

- 10.6 V06 Sicherung des Baufelds
Zauneidechsen, die als "Irrläufer" in das Baufeld gelangen könnten, sind durch einen überkletterungssicheren Reptilienzaun zu schützen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Berechnung der erforderlichen Abstandsflächenentfernen
Für die Berechnung der Abstandsflächenentfernen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über die Abstände Maße der Abstandsflächenentferne bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächenanzuweisung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.

Verstärkung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von befestigten Flächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Gefahren durch Wasser
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

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", Stand vom Juni 2020, aktualisiert 19.03.2023, erstellt.
Lokale Belastungen des Bodens
Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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", Stand vom Juni 2020, aktualisiert 19.03.2023, erstellt.
Lokale Belastungen des Bodens
Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. 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.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.02.2020 hat in der Zeit vom 24.12.2020 bis 01.02.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.02.2020 hat in der Zeit vom 24.12.2020 bis 01.02.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2021 bis 29.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2021 bis 29.11.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Juni 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.06.2022 bis 26.07.2022 wiederholt beteiligt.
7. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Juni 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.06.2022 bis 26.07.2022 wiederholt öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis wiederholt beteiligt.
9. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis wiederholt öffentlich ausgelegt.
10. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM

Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)
Hans Schaberl (Erster Bürgermeister)

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 mit integriertem Grünordnungsplan

"Im Müllerland"

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

Table with columns: FASSUNG, Vorentwurf, Entwurf, Entwurf, Entwurf, Planfassung f. Bekanntm., and dates: Dezember 2020, Oktober 2021, Juni 2022, März 2023, ...

ZEICHNUNGSMASTAB: M 1 : 1.000

Logo of plg planungsgruppe strasser and contact information: Kufsteiner Str. 87, 83022 Rosenheim, Tel: 08031 / 30 425 -10

