



PRÄAMBEL

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

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 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 und Kennzeichnungen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham" einschließlich bisheriger Änderungen. 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 einschl. bisheriger Änderungen auch für diese Erweiterung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham".

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

WH 10,30 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 10,30 m

Höhenbezugspunkt der bestandsbezogenen, höchstzulässigen Wandhöhe gemäß Planeintrag

EG/W Für Gebäudeteile bzw. Geschoßebenen mit nebenstehendem Planzeichen ist im Erdgeschoß eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Vorgeschriebene Firstrichtung

4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

Ga Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

5.0 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

6.0 Festsetzungen zur Grünordnung

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

B HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham"
- Bestehende Grundstücksgrenze, mit Bezeichnung der Flurnummer, z.B. 2896/73
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Baubestand, zur Disposition
- Vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze / Erschließung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bahnhaltestelle / Bahnhof
- Park-and-Ride - Parkplatz
- Fußweg
- Laubbaum, Bestand, zu erhalten
- Pflanzvorschlag freiwachsende Heckenelemente aus Vogelschutz- und -nährgehölzen
- Fläche für Bahnanlagen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet M1

Das Baugebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

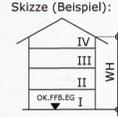
Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche GRZ Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

2.2 Zulässige Wandhöhe Die maximal zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird planeintragsbezogen festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.



2.3 Höhenlage der Gebäude: Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Überschreitungen dieser Baugrenzen durch Anbauelemente wie z.B. Balkone, Vordächer etc. bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Erker, Wintergärten etc. dürfen die Baugrenzen max. 1-seitig über höchstens 1/2 der Außenwandlänge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.

3.3 Erforderliche Abstandsflächen Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe i.V.m. den festgesetzten Baugrenzen.

4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze, und deren Zufahrten

4.1 Es gilt die 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.

4.2 Flächen für Nebenanlagen Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zulässig.

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

4.3 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports Die Errichtung von Garagen, Carports ist nur innerhalb der, entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 7 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.



4.4 Flächen für KFZ-Stellplätze Eine Einfriedung von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist allgemein unzulässig.

Private Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen mit bituminösen Decken ist unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5.0 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG

5.1 Bauschalldämm-Maß Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß erreichen:

	Nordfassade		Westfassade		Ostfassade		Südfassade	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
R <sub>w,geq</sub> [dB]: Büro	28	29	29	29	29	30	30	
R <sub>w,geq</sub> [dB]: Wohnen <sup>1)</sup>	33	33	34	36	34	35	35	38

<sup>1)</sup> für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume

5.2 Grundrissorientierung Wohnen Aufenthaltsräume von Wohnungen dürfen nicht ausschließlich über die bahngewandte Südwestfassade belüftet werden können.

5.2.2 Schlaf- und Kinderzimmer müssen über die bahngewandte Nordostfassade belüftet werden können.

5.2.3 Können die Vorgaben der Ziffn. 5.2.1. und 5.2.2 nicht umgesetzt werden, muss durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Vorbauten / Prallscheiben / verglaste Loggien / Wintergärten etc., schalldämmte Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt werden, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleistetester Belüftbarkeit ein mittlerer Innenraumpegel von L<sub>eq</sub> = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Die Maßnahme (Vorbau + teilgeöffn. Fenster) muss hierfür eine Pegeldifferenz von 32 dB an der Südwestfassade und 28 dB an der West- und Ostfassade erreichen.

Falls nachweislich keine der beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden kann, muss der Schlafraum mittels einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

6.0 Gestalterische Festsetzungen

6.1 Dachaufbauten, Gauben, Giebel, Einschnitte Dachgauben, Zwerch- und Kreuzgiebel sowie sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Technische, nicht zum Aufenthalt vorgesehene Dachaufbauten wie Überfahrten für Aufzüge und Aufzugsmaschinenräume sind, unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,50 m bis zum oberen Abschluss der Gebäudeaußenwand, als Einzelobjekt oder in Summe, bis zu einer Grundfläche von 12,0 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhe durch o. g. technische Dachaufbauten ist bis zu max. 3,0 m zulässig. Dacheinschnitte sind je Gebäude einseitig zugelassen. Die zulässige Breite wird, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt.

6.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Pultdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Niederschlagswasser-/Versickerung 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 Bodenschicht anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGV) 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 Niederschlagswasseranlagen können kostenlos auf der Internetplattform des Bay. Landesamtes für Umwelt (LU) 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.

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 Verfallungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auf, sind diese Aushubmaßnahmen durch ein fachliches geeignetes Ing.-Büro oder einen Gutachter begleitend 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 verwahren. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung hindeuten, sind das Landratsamt Rosenheim sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entwasserung gesammelter Niederschlagswassers muss dann außerhalb von verunreinigten oder verfallenen Bereichen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

Bodendenkmale Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Leitungen / Kanäle 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.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Vorhabens Im Übergang zu dem südlich angrenzenden Fußweg zur Erschließung der Bahnanlagen wird im Sinne einer Ein- und Durchgrünung die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern empfohlen. Dabei sollten standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Die gepflanzten Sträucher sollen als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelschutz- und -nährgehölzen ausgebildet werden. Grundsätzlich sollten mind. 6 verschiedene Gehölzarten verwendet und in lockeren Pflanzengruppen situiert werden. Die Qualität der gepflanzten Sträucher sollte eine Mindestqualität von vStr, 3-8 Tr., Höhe 60-100 cm nicht unterschreiten.

Schalltechnische Untersuchung Für das Planungsgelände wurde im Mai 2021 eine schalltechnische Untersuchung durch die Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik c. Hentschel Consult, 85354 Freising erstellt. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung selbst können zu den örtlichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden. Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018-2 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms mit einem Abzug von 5 dB gemäß DIN 4109:2018-2 Kapitel 4.4.5.1.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzelangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte "C". Beispielsweise: R<sub>w</sub>(C,C<sub>2</sub>) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert "C<sub>2</sub>" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tiefrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schallabstimmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwertes C<sub>2</sub> erreicht wird. Außenliegende Klima- und Heizgeräte: Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tiefrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-09 zu beachten.

Bahnbetrieb Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandesnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht behindert oder erswert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insbesondere Erschütterungen und Lärm, aber z.B. auch Elektromagnetische Strahlung und Funkflug, sind hinzunehmen. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschritten werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Befragungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichttraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. Auf die Stellungnahme der DB AG - Immobilien (AZ: O4, O4-S (E1) X9 TOB-IMM-21-10804 vom 06.09.2021 wird ausdrücklich hingewiesen, diese ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die entsprechende Stellungnahme kann, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baum der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den örtlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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. Unterkehranlagen sollten grundsätzlich in hochwassersehrer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftreibender), Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftreibender auszuführen. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

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 und 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 vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z. B. - Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Planzeitzone zulässig. Die vorgegebene Zeitpunkte für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. - Die Enteren Naturerbnisbetriebe UNB Rosenheim - 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 durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BNatSchG zu berücksichtigen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vogel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit gerichtetem (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).

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

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

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 geodät.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 20.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham" beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Jan 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG in der Zeit vom 02.02.2023 bis 07.03.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Jan 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.23 bis 07.03.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.03.2023 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 05.03.2023  
  
 Johannes Zistl  
 1. Bürgermeister

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 04.04.2023  
  
 Johannes Zistl  
 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 05.04.2023 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 05.04.2023  
  
 Johannes Zistl  
 1. Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
 LANDKREIS ROSENHEIM



3. Änderung des Bebauungsplans  
 mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 102 "Bahnbereich Westerham"

Flur Nrn. 2896/59, 2896/2, Gemarkung Vagen

FASSUNG: Entwurf Januar 2023  
 Planfassung f. Bekanntm. März 2023

ZEICHNUNGSMASTAB: M 1 : 500

Planung plg Planungsgemeinschaft Rosenheim  
 Kufsteiner Str. 87 83026 Rosenheim  
 Format 950 / 580 RU/Kai  
 Tel: 08031 / 30 425 -10  
 rosenheim@plg-strasser.de  
 BV 22852