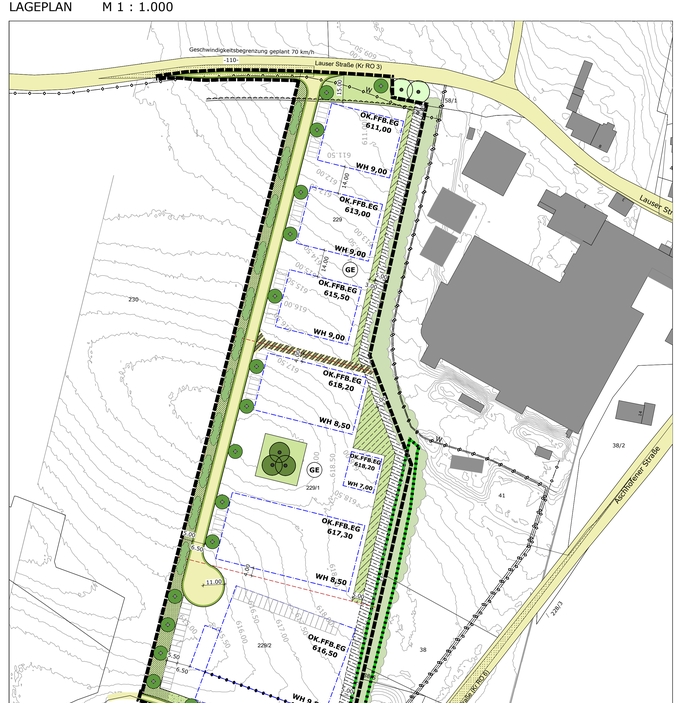
LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 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 (Bundesnaturschutzgesetze BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zum Bebauungsplan.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.120 "GE Höhenrain"

2. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

WH 9,50 — Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 9,50 m

OK.FFB.EG 613,00 — Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü. NHN], als Höchstmaß, z.B. 613,00 m ü. NHN

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung. Die Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Wandhöhe WH.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

5. Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche - Straße

Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung Flächen mit gemeinsamen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten für Grundstücksanlieger

6. Besonderer Nutzungszweck von Flächen / Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Anbaufreie Zone an der Hauptverkehrsstraße

7. Festsetzungen zur Grünordnung

Laubbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

Heimischer Laubbaum / zu pflanzen Standort kann bis zu 5 m verschoben werden

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Durchgrünung

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung West

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Süd

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung: Durchgrünung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung: Wahrung von Abständen zu Gehölzstrukturen

B HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Umgrenzung Biotopflächen - nachrichtliche Übernahme entspr. Biotopkartierung Bayern

Bestehende Grundstücksgrenze

Erschließung Bestand, nicht eingemessen

229/1 Flurnummer, z.B. 229/1

617,50 Höhenlinien mit Angabe in m ü.NHN z.B. 615,50

Vorschlag Grundstücksgrenze

Standortvorschlag Stellplätze

W Wasserleitung Bestand

Baumbestand außerhalb Geltungsbereich

Heckenpflanzungen Standortvorschlag

4,00 Maßzahl

Baumhecke Bestand, Lage / Ausdehnung angenähert

Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge, z.B. 110 m

4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2 Flächen für den ruhenden Verkehr; Stellplätze
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). Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Durchgrünung und Ortsrandeingrünung West, sowie die entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung Süd und Durchgrünung.
Flächen für Stellplätze zum Straßenraum dürfen nicht eingefriedet werden. Nicht überdachte Stellplätze, z.B. Mitarbeiterstellplätze sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundenen Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5.0 Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

5.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6.0 Gestalterische Festsetzungen

6.1 Dachformen und -neigung
Als Dachform sind Sattel-, Pult-, Flachdach zulässig. Für Satteldächer und Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 5° und 15° zulässig.

6.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind bündig auf Satteldächern und Pultdächernin und an (d.h.bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.
Auf den Flachdächern sind Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.

Fassadenkollektoren sind zulässig.

6.3 Einfriedungen
Die Einfriedung der Betriebsgelände ist bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände als Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig. Eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm für Kleintiere ist allgemein einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

6.4 Geländemodellierungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ab einer Höhe von mehr als 1,0 m sind sie durch einen Versatz mit einer Tiefe von min. 0,50 m zu gliedern.

6.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung und müssen baulich untergeordnet sein. Eine freie Aufstellung ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über dem natürlichen Gelände mit einer Schriftgröße bis zu 0,60 m zulässig. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart mit der Architektur des Gebäudes harmonieren. Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. Bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. sind unzulässig.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Baumbestand
Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Laubbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Von der Lage kann abgewichen werden.

7.2. Extensive Dachbegrünung
Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Terrassenflächen sowie notwendige technische Aufbauten ohne Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung im Sinne der Festsetzung von 6.2. sind davon ausgenommen. Diese dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 50% der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,15 m betragen.

7.3 Verkehrsflächen, Stellplätze
Die Befestigung nicht überdachter Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä.). Zusammenhängende nicht überdachten Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m aufweisen bei einer Tiefe von mind. 0,80 m.

7.4 Gehölz- und Baumpflanzungen
Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.
Innerhalb des Gewerbegebietes ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standort- und klimagerechneter Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen. Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Bestandsbäume und festgesetzten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Die im Plantext dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

7.5 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung West

Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung West mit einer Gesamtgröße von circa 1.780 m² ist ein Anteil von mind. 40 % der festgesetzten Fläche mit standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen, das entspricht einer Pflanzfläche von circa 710 m². Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölze auszubilden, ein Formschnitt ist unzulässig. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz der Qualitätsstufe Heister für Bäume und für Sträucher in der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr, Höhe 100 – 150 cm zu pflanzen. Innerhalb der Flur Nr. 229/2 sind mindestens 5 heimische standortgerechte Laubbäume, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

7.6 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Durchgrünung

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Zweckbestimmung Durchgrünung mit einer Gesamtgröße von circa 1.175 m² ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % der Gesamtfläche herzustellen, das entspricht einer Gesamtpflanzfläche von ca. 350 m². Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig.

7.7 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Süd

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung Süd mit einer Gesamtgröße von circa 470 m² ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % der Gesamtfläche herzustellen, das entspricht einer Gesamtpflanzfläche von ca. 140 m². Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Die Heckenelemente müssen mindestens 1 % Blume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher enthalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind entsprechend Planzeichen mindestens 5 heimische standortgerechte Laubbäume, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind max. 2 Zufahrten mit einer Breite von je 6,0 m zulässig.

7.8 Pflanzgrößen
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:

7.8.1 Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

7.8.2 Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm

7.9 Pflanzliste (Auswahl):

7.9.1 Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Prunus avium	- Vogelkirsche

7.9.2 Kleinbäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Malus i.A.	- Zier-Apfel	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche

7.9.3 Sträucher:

Amelanchier i.A.	- Felsenbirne	Malus sylvestris	- Wildapfel
Berberis vulgaris	- Berberitze	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Ribes i.A.	- Johannisbeere
Crataegus i.A.	- Weißdorn	Rosa i.A	- Wildrosen
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Rubus i.A.	- Brom-/Himbeere
Ligustrum vulgare	- Gew. Liguster	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball		

8.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen extern

8.1 Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 120 "GE Höhenrain" dargestellt werden.

8.2 Der Ausgleich für Eingriffe auf Fl.-Nr. 229 Gem. Höhenrain erfolgt im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham auf Fl.-Nr. 1180 Tfl. Gemarkung Höhenrain auf einer Fläche von ca. 10.760 m2 durch Waldumbau. Der bestehende Fichtenbestand wird in einen standortgerechten Laub(misch)wald umgebaut.

8.3 Der Ausgleich für Eingriffe auf Fl.-Nr. 229/1 Gem. Höhenrain erfolgt im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham auf Fl.-Nr. 473/1 Tfl. Gemarkung Höhenrain auf einer Fläche von ca. 11.180 m2 durch Waldumbau bestehetig des Tiefenbaches. Der bestehende Fichtenbestand wird in einen standortgerechten Laub(misch)wald umgebaut.

8.4 Der Ausgleich für Eingriffe auf Fl.-Nr. 229/2 Gem. Höhenrain erfolgt im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham auf Fl.-Nr. 2173/10 Gemarkung Höhenrain auf einer Fläche von ca. 4.130 m2 durch Entwicklung von extensivem Grünland (G214).

8.5 Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichflächen hat spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Flächen im Privateigentum sind mit einem Vertrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) oder einer Reallast zu sichern.

Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Darstellung der Lage der externen Ausgleichsflächen ist Bestandteil des Umweltberichts zu diesem Bebauungsplan.

9.0 Festsetzungen zum Artenschutz

9.1 Vogelschlag
Folgende Maßnahmen sind an Fassaden und Glasflächen sind umzusetzen:

Im Außenbereich (z. B. Fenster, Gebäudefronten, Überdachungen, ggf. geplante Absturzsicherungen, Sicht-, Wind- oder Schallschutzwände) der neu entstehenden Bauwerke ist die Verwendung von Gläsern mit einem Außenreflexionsgrad von über 15% ab einer Flächengröße von 1,5 m² unzulässig.
Für Fassaden, die zu bestehenden Baumhecken hin orientiert sind, sind entweder halbtransparente Materialien zu verwenden oder es ist Vogelschutzglas mit Markierungen gem. der ehem. österreichischen Norm ONR 191040 (Kategorie A „grün" – hochwirksam, vgl. Schmid et al.2012) einzusetzen. Auch fest angebrachte Gitter z. B. zur Gestaltung, Schattierung oderals Rankhilfe können minimierend wirken.

Für die geplanten Materialen / Baustoffe sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Nachweise beizubringen.

9.2 Beleuchtung
Es sind folgende Maßnahmen für Leuchtkörper und Beleuchtungseinrichtungen zu beachten:

Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln - vorzugsweise LED-Leuchtkörper oder ggf. Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten.
Bei betriebsbedingt notwendigen Beleuchtungsanlagen (z. B. Wegweisern oder Hinweisschildern) ist eine Beleuchtung auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung von oben ist grundsätzlich vorzuziehen. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Beleuchtungsbereich, insbesondere eine direkte Beleuchtung angrenzender bestehender Baumhecken oder die Ausleuchtung des Kronenraums von Bestandsbäumen sind unzulässig.

Wo technisch möglich Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptabstrahlwinkeln von unter 70°.

Wo technisch möglich Einsatz von Gehäusen- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engen Abstrahlwinkel (z. B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) insbesondere bei hoch über dem Boden liegenden Beleuchtungsanlagen wie Masten oder dergleichen. Eine durch Blenden gerichtete Beleuchtung vom Rand in den Geltungsbereich hinein ist vorzuziehen.

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-Merk-blätter A 138 und M 153 einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasserein¬leitungen 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.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch Mulden - oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.

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.

Werbeanlagen
Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 1 m² sind über die Vorschrift des Art. 55 Abs. 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.

Bodendenkmale
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, sind gemäß der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD 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 Rahmen der Satzung umgesetzte Baumvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Betrand den Regelungen des §44 BNatschG entgegenstehen.

Bestehende 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 Baumbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erneuerung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

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.

Berechnung der Abstandsflächen
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.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Dezember 2019
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 Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 "GE Höhenrain" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurdende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

- Siegel - .....
Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

- Siegel - .....
Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 - .....
Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 120
mit integriertem Grünordnungsplan

"GE Höhenrain"

Flur Nr. 229, 229/1, 229/2, 230 T, 231 T
Gemarkung Höhenrain

FASSUNG:	Vorentwurf	April 2023
	Entwurf	.....
	Entwurf zur wiederh. Auslegung	.....
	Planfassung f. Bekanntm.	.....
ZEICHNUNGSMASSTAB:		M 1 : 1.000

Planung

plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Format 1320 / 585
Kufsteiner Str. 87
1. OG - Ost
83022 Rosenheim
RU/Kai/KH
Tel: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

BV 21814