

PRÄAMBEL

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

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10, 12 des Baugesetzbuchs (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).

Der vorhabenbezogene 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 mit Umweltbericht zum Bebauungsplan.

HINWEIS In den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 "Bioenergie zur Reitbahn" wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN LAGEPLAN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Überbaubare Grundstücksflächen
5. Öffentliche und private Verkehrsflächen
6. Festsetzungen zur Grünordnung

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer, z.B. 1827
Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, außerhalb des Planungsgebiets
Anbaufreie Zone Kreisstraße
Erschließung / Fahrbahnrand Bestand
Bezeichnung der geplanten Teilnutzung, z. B. Gasspeicher
Umgrenzung Biotopflächen
Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge, z.B. 200 m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO.
2.0 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
2.1 Zulässige Grundfläche GRZ
2.2 Höhenlage der Gebäude
2.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen
3.0 Überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Ortsrandeingußung Nord / Ost
Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Zweckbestimmung Ortsrandeingußung Nord / Ost mit einer Gesamtgröße von circa 1.430 m² ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden.
Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.
Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Gesamtfläche herzustellen, das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 715 m².
Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschchnitt ist unzulässig. Pflanzdichte mind. 1 Gehölz je Quadratmeter Pflanzfläche, Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen.
Die Heckenelemente müssen mindestens 1 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher enthalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist je 15,0 m mind. 1 heimischer standortgerechter Laubbau, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste der Begründung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche.
Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden, maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mahdguts von der Fläche.

4.1 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

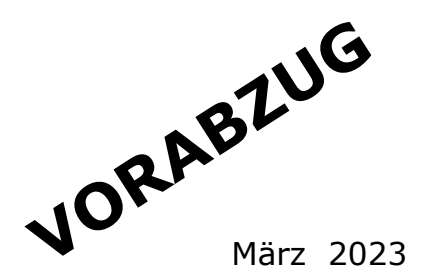
Festsetzungen zum Artenschutz
Belichtung
Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen
Bodendenkmale
Artenenschutz
Rodungsarbeiten
Gefahren durch Wasser
Unterkerllagen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. aufreißsicher).

D HINWEISE DURCH TEXT - Fortsetzung -

Versickerung von Niederschlagswasser
Die entsprechenden Planzeichen festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Zweckbestimmung Ortsrandeingußung Süd mit einer Gesamtgröße von circa 1.100 m² ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden.
Die Errichtung von ebenerdigen und oberirdischen baulichen Anlagen ist unzulässig. Auf bis zu 30 % der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen zulässig. Zur ausreichenden Begründung sind die entsprechenden Flächen mit geeigneten Substraten mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 20 cm zu überdecken.
Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Gesamtfläche herzustellen, das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 550 m².
Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschchnitt ist unzulässig. Pflanzdichte mind. 1 Gehölz je Quadratmeter Pflanzfläche, Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen.
Die Heckenelemente müssen mindestens 1 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher enthalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind mindestens 5 heimische standortgerechte Laubbäume, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste der Begründung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche.
Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden, maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mahdguts von der Fläche.
Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 2 Zu-/Ausfahrten mit einer Breite von je 6,0 m zulässig.
Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 33.200 m² besteht in 1 Gehölz je Quadratmeter Pflanzfläche, Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen.
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden von einem privaten Ökokoonto über die Öko Agentur Bayern GmbH abgebuht. Die Flächen des Ökokoontos nach BauGB befinden sich im Bereich der Flur Nr. 611/7, Gemarkung Magnetsried, Gemeinde Seeshaus, Landkreis Weilheim-Schongau. Weitere Ausführungen können der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Umweltberichts als Bestandteile der Begründung zu diesem Bebauungsplan entnommen werden.
Festsetzungen zum Artenschutz
Belichtung
Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen
Bodendenkmale
Artenenschutz
Rodungsarbeiten
Gefahren durch Wasser
Unterkerllagen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. aufreißsicher).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 "Bioenergie zur Reitbahn" beschlossen.
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 ... wurden die 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 ... im Internet veröffentlicht.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... 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 inhaltlich beschränkt und zeitlich begrenzt beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ... bis ... wiederholt im Internet veröffentlicht.
8. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119 mit integriertem Grünordnungsplan

"Bioenergie Zur Reitbahn" Flur Nr. 1823 T, 1827, 1828, 1828/1, 1829, 1830 T Gemarkung Feldkirchen

Table with columns: FASSUNG, Vorentwurf, Entwurf, Entwurf zur wiederh. Auslegung, Planfassung f. Bekanntm., ZEICHNUNGSMABSTAB, März 2023, September 2023, November 2023, M 1 : 1.000