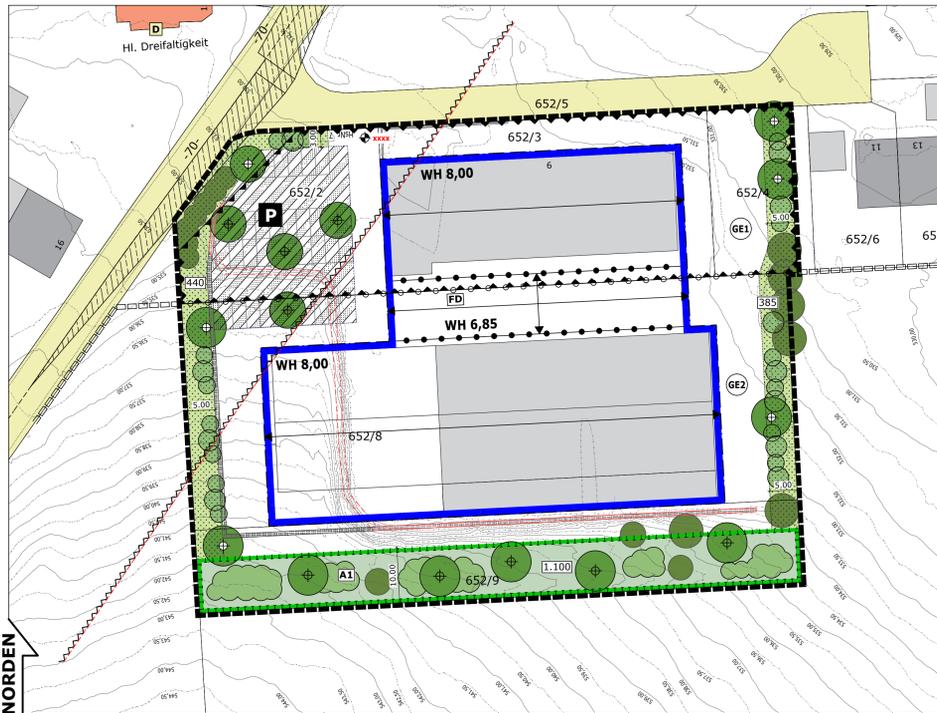


LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:
- §§ 1, 1a 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 und 11 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 nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung bzw. dem Umweltbericht zu der Bebauungsplanänderung. Die Bepläne Schallschutz sowie Externe Ausgleichsflächen sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70 "Thal" (16.11.1998) 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 einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 8. Änderung. Die Ziernfolge wurde angepasst. Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan und Beiplan Schallschutz)

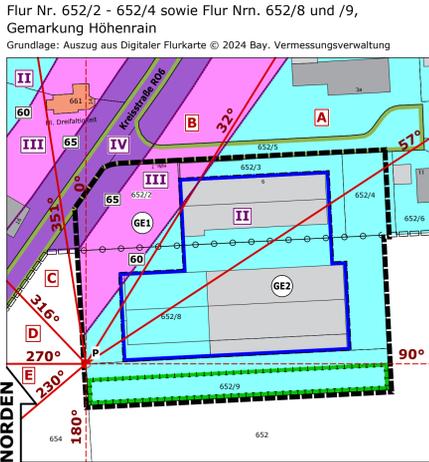
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
5. Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S des BImSchG
7. Gestalterische Festsetzungen
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
9. Festsetzungen zur Grünordnung

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan und Lageplan Externe Ausgleichsfläche)

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer, z. B. 652/8
Öffentl. Verkehrsfläche: Straße, außerhalb Planungsgebiet
Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe (m ü. NHN)
Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStWG
Baudenkmal
Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge, z. B. 70 m
Abgrenzung Straße / Erschließung Bestand
Geltungsbereich Flur Nr. 70 "Thal"
Kalksteinmauer Bestand, Lage nicht eingemessen
Kalksteinmauer Bestand, zur Disposition
Kalksteinmauer geplant, Standortvorschlag
Maßzahl, in Meter, z. B. 5,00 m
Flächenangabe [m²], z. B. 440 m²
Laub- / Obstbaum Bestand, nach Möglichkeit zu erhalten, Lage ange-nähert
Laub- / Obstbaum, Standortvorschlag
Sträucher, zu pflanzen, Standortvorschlag

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2024
Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDVV)
www.ldvv.bayern.de; Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

BEIPLAN SCHALLSCHUTZ M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z. B. 652/8
Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze
Quartiersbezeichnung, z.B. Gewerbefläche GE 1
Außenlärmpegel Lra mit Bezeichnung des Lärmpegels [dB], z. B. 60 dB
Bezugspunkt Richtungs-sektoren
Richtungssektor mit Bezeichnung, z. B. Sektor A und Kennzeichnung der Sektorgrenzen, z. B. 43°
Lärmpegelbereich, z. B. Lärmpegelbereich II
Isophonenkarte Pegelangabe in dB(A)
66,0 ≤ ... ≤ 70,0
61,0 ≤ ... ≤ 65,0
56,0 ≤ ... ≤ 60,0

- 7.1 Dachform
7.2 Zwischenbauten, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Gebäudeanbauten sind auch andere Dachneigungen zulässig.
7.3 Untergeordnete bzw. eingeschossige Anbauten müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.
7.4 Dachneigungen
7.5 Dachüberstände
7.6 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
7.7 Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig.
7.8 Einfriedigungen
7.9 Geländemodellierung / Stützmauern
7.10 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig und sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.
7.11 Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden bzw. zu verkleiden.
7.12 Stützmauern sind allgemein mit Berankungen bzw. Vorpfanzenungen dauerhaft zu begrünen und zu gestalten.
8. Festsetzungen zur Grünordnung
8.1 Grünordnungsentscheidung
8.2 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig.
8.3 Die Pflanzung von invasiven Arten wie z. B. Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) und Bambus (Phyllostachys, in Arten) ist nicht zulässig.
8.4 Nadelgehölze (z. B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
8.5 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Befpflanzung auf den Baugrundstücken ist spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude herzustellen.
8.6 Baumstandorte
8.7 Mindestpflanzabot
8.8 Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.
8.9 Hecken
8.10 Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8.11 Folgende Vorgaben sind einzuhalten:
8.12 Mindestqualitäten
8.13 Dachbegrünung

- 14 Flächen für den ruhenden Verkehr: Parkplatz, Stellplätze
Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und von Zufahrten mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, allgemein unzulässig.
15 Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 6. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern.
9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und 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 vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Thal" dargestellt werden.
9.2 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, zusätzlich zu den (entsprechend Planzeichen) innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung festgesetzten Flächen, von einem privaten Ökologo über die Öko Agentur Bayern GmbH abgebuht.
9.3 Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und von Einfriedigungen sowie die Anlage von KFZ-Stellplätzen sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) allgemein nicht zugelassen.
9.4 Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen.
9.5 Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens im ersten Jahr nach Beginn des geplanten Eingriffs zu erfolgen.
9.6 Die Ausgleichsflächen sind entsprechend fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
9.7 Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.
9.8 Ausgleichsfläche
9.9 Innerhalb der Ausgleichsfläche mit einer Fläche von ca. 1.100 m² ist ein Anteil von mind. 60 % der festgesetzten Fläche mit standort- und klimagerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen.
9.10 Je 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Holz vorzugsweise zu erhalten oder fachgerecht zu pflanzen.
9.11 Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden.
9.12 Die Heckenelemente sind mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Anzahl anzuordnen.
9.13 Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen, pro Pflegegang ca. 1/5 bis maximal 1/3 der Hecke auf Stock zu setzen.
9.14 Die verbliebenden Grün- / Freiflächen sind als blütenreiches extensives Grünland zu entwickeln.
9.15 Für freistehende Obstbäume wird die Verwendung von alten bewährten Obstsorten empfohlen.
9.16 Die Flächen sind gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpflanz im Abstand von höchstens 15 m zu kennzeichnen.
10. Festsetzungen zum Artenschutz
10.1 Rodungs- und Abbrucharbeiten, Bäumen des Baufeldes
10.2 Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren.
10.3 Beleuchtung
10.4 Bei der geplanten Außenbeleuchtung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
10.5 Vermeidung von Vogelschlag
10.6 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Kollisionen mit Glasflächen sind zudem folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

D HINWEISE DURCH TEXT

- Auf die textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans einsch. bisheriger Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.
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.
Bodenentkämmer
Bodenentkämmer, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumarkt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 20.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Thal" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... im Internet veröffentlicht.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt, Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den ...
8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 mit integriertem Grünordnungsplan

"Thal" Flur Nrn. 652/2, 652/3, 652/4, 652/8 und 652/9, Gemarkung Höhenrain

FASSUNG: Vorentwurf Juni 2024
Entwurf
Planfassung f. Bekanntm.
ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 500
plg Planungsguppe
Kufsteiner Straße 87
Zweigstelle Rosenheim
Format 950 / 870
Tel.: 08031 / 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Bearb.: RU/Kal Projekt-Nr.: 23813