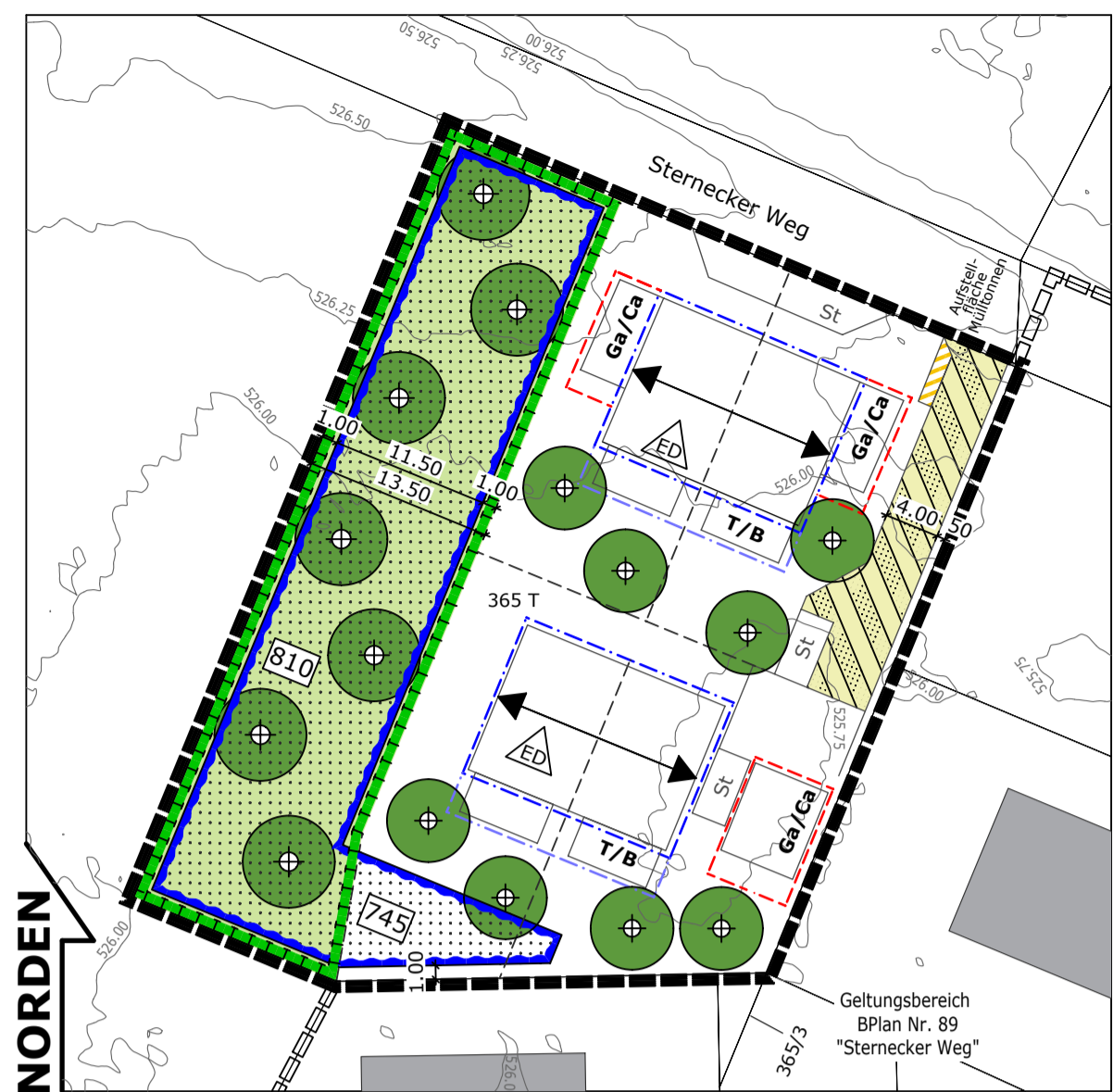


LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanerweiterung (2. Änderung) 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 Verfassung (BayVerf),
- 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 BNatSchG).

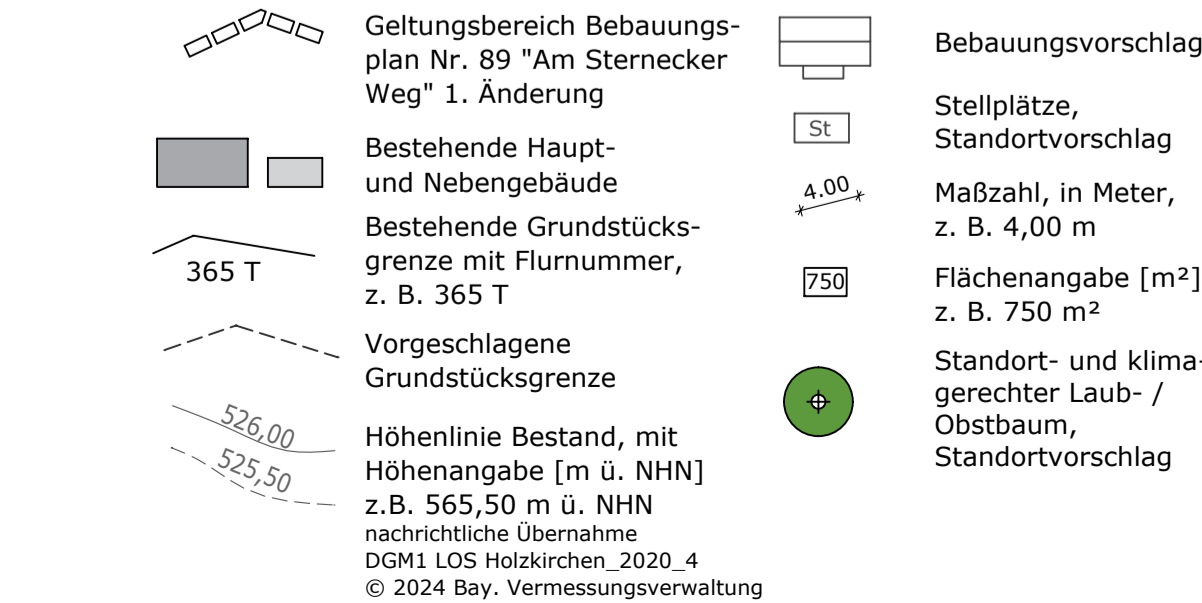
Die Bebauungsplanerweiterung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung inkl. Umweltbericht zu der Bebauungsplanerweiterung (2. Ändgr.). Die Bebauungsplanerweiterung ersetzt bzw. ergänzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 89 "Sternecker Weg" (10.6.2007) einschließlich bisheriger Änderungen und Erweiterungen. Die Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanerweiterung verwendeten Planzeichen.

Hinweis: Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde angepasst. Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen und Fortschreibungen wurden eingefügt und zum besseren Verständnis farblich markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Sternecker Weg" (2. Änderung).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
Baugrenze, ausschließlich für Terrassen und Balkone
Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planenrtrag durch nebenstehendes Planzeichen
Ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser
- Private Verkehrsflächen und Flächen besonderer Zweckbestimmung**
Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung Flächen mit gemeinsamen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten Zugunsten der Anliegergrundstücke
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gemeinsame Fläche zum temporären Aufstellen von beweglichen Müll- und Wertstoffbehältern
- Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr**
Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserschäden einschl. Schäden durch Starkregen**
Flächen für die Sammlung und Lenkung von anfallendem Niederschlagswasser: Mulde
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung Ausgleichsfläche
Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

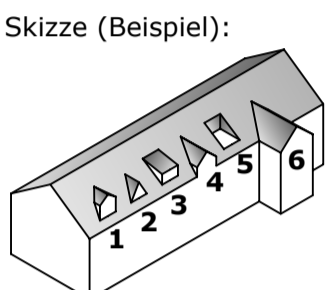
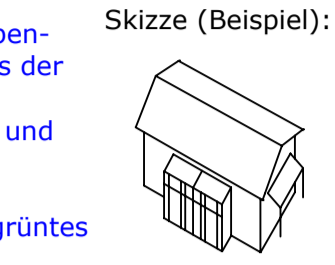


C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung - der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ und - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.
Auf eine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der höchstzulässigen Geschosshöhe wird verzichtet. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO.
2.1 **Zulässige Grundfläche GRZ**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt.
2.2 Die rechnerisch zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO u. a.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden.
2.3 Für die Ermittlung der zulässigen GR sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegerschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen GR ohne Belang.
2.4 **Zulässige Wandhöhe**
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.
2.5 Die zulässige Wandhöhe WH wird für das Plangebiet auf 6,0 m begrenzt.
2.6 Die OK.FFB.EG darf maximal 0,40 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 **Bauweise**
Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr**
Hinweis: Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kfz sowie deren Ablose und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.
3.1 **Nebenanlagen**
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 Bau NVO auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen).
3.2 Die Größe der Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z. B. Gartenhäuschen, Gewächshäuser und Teehäuschen, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung ist auf 12,0 m² Grundfläche und einen umbauten Raum von max. 30 m³ begrenzt.
3.3 **Garagen / Carports**
Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports ist nur innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig zulässig.
3.4 Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).
3.5 **Stellplätze und Zufahrten**
Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gebäudeflucht und Verkehrsflächen zulässig. Flächen für Stellplätze dürfen zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.
3.6 Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Flächen für die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser**
Hinweis: Für das Gemeindegebiet wurde durch das Ingenieurbüro cLab GmbH, 83209 a.Chiesme ein Gutachten zum Sturzflut-Risikomanagement erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens bilden die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zur Sammlung von anfallendem Niederschlagswassers.
5.1 **Fläche für die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser: Mulde**
Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche für die Sammlung und Lenkung von anfallendem Niederschlagswasser mit einer Fläche von insgesamt ca. 745 m² ist eine Retentionsmulde mit einem Fassungsvermögen von mindestens 100 m³ unterhalb des Niveaus von 525,90 m ü. NNH auszubilden.
5.2 Erforderliche Retentionsmulden sind bis zu einer Tiefe von höchstens 0,60 m auszubilden und mit möglichst flachen Randbereichen zu gestalten. Baumpflanzungen sind, soweit dies mit den Anforderungen an Funktion und Unterhaltung zu vereinbaren ist, zulässig.
5.3 Bei der Geländegestaltung der angrenzenden überplanten Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse aus Niederschlägen auf den beplanten Grundstücken durch die Oberflächengestaltung nicht so auf die Nachbargrundstücke abgeleitet werden, dass dort negative Veränderungen entstehen.
5.4 Die Errichtung von baulichen Anlagen ist allgemein nicht zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen

- Baukörper**
Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,2 : 1 betragen.
6.2 Doppelhaushälften sind first- und traufgleich zusammenzubauen. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.
6.3 **Dachform**
Für die Gebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20 - 26° zugelassen.
6.4 Für untergeordnete Anbauten, z. B. Wintergärten, Treppenhäuser o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.
2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zugelassen und müssen deutlich unterhalb der Traufe enden.
6.5 Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein begrüntes Flachdach zugelassen.
6.6 **Dachüberstände**
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m.
6.7 Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.
6.8 Bei Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.
6.9 **Dachaufbauten, -einschnitte**
Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziff. 1, 2, 3 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig.
6.10 **Zwerch- und Quergiebel** (Ziff. 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach"), sind je Gebäude einseitig zugelassen. Die zulässige Giebelbreite ist, als Einseitigkeit oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt.
6.11 Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.
6.12 Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhe durch Zwerch- und Quergiebel ist bis zu max. 2,5 m zulässig.
6.13 **Anlagen zur Nutzung von Solarenergie**
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bündig in und an (d. h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.
6.14 **Dacheindeckung**
Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z. B. aus Glas oder Metall zulässig.
- Nebenanlagen**
6.15 Sofern Garagen / Carports aneinandergeliegt werden, sind diese profilgleich zu errichten und in Material und Gestaltung einheitlicher abzustimmen.
6.16 **Fassaden**
Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
6.17 **Einfriedungen**
Einfriedungen sind bis zu einer Zaunhöhe von max. 1,20 m über Straßenoberkante bzw. Gelände zulässig. Eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Die Errichtung von Mauern und Gabionen ist unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holz- zäune zulässig.
6.18 **Geländemodellierung / Stützmauern**
Geländeveränderungen sind bis zu 0,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. An der Straße ist das Gelände auf Höhe der Straße anzugleichen.
6.19 Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,00 m bis -0,30 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen.
6.20 Höhenränge innerhalb des Planungsbereichs sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig.
- Grünordnung**
7.1 **Grünordnerische Entwicklung / Pflanzmaßnahmen allg.**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen / Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO o. ä. in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Bäumen und (Zier-)Sträuchern oder als Rasenflächen, zu begrünen und zu gestalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.
7.2 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.
7.3 Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
7.4 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
7.5 **Mindestopflanzgebot**
Auf allen Baugrundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer, standort- und klimagerechter Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen.
7.6 **Pflanzgrößen**
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang STU 16 - 18 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
7.7 **Hecken**
Geschlittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind standortgerechte, heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc



- Bezeichnungen am Dach**
- 1 Satteldach / Giebelgaube
 - 2 Dreiecksgaube
 - 3 Schieppgaube
 - 4 Zwerchiegel / haus / Lukarne / Standgaube
 - 5 Dacheinschnitt
 - 6 Quergiebel (Risalit)

7.8 Dachbegrünung

- Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**
Hinweis: Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen werden entsprechend Planenrtrag festgesetzt.
Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der erforderlichen Pflegemaßnahmen ist Bestandteil der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung.
8.1 Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und 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.
8.2 Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen.
8.3 Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens im ersten Jahr nach Beginn des geplanten Eingriffs zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
8.4 Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Flächen im Privateigentum sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag (dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaats Bayern) oder einer Realast entsprechend zu sichern.
8.5 **Ausgleichsfläche: Extensive Streuobstwiese**
Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen sind als extensive Streuobstwiese zu entwickeln:
- Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands; 3 Schritte pro Jahr in den ersten 5 Jahren, erster Schnitt ab 15. Juni, ein Kröpschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Auhagerung in den ersten 3 Jahren zulässig, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Anschließend Umstellung auf maximal 2 Schritte pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, eine zweite Mäh ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Bei Bedarf Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung, ggf. auch durch Mähgutübertragung.
- Innerhalb der, im Planzeichen festgesetzten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFreiV) und der technischer Regeln zum schädlichen Einleiten von basischem 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-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassererstellungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de/Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser>.
Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasser-schützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.
Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.
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 abfließendes 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.
Immissionen
Die im dörflichen Raum üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Auch das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.
Leitungsstrassen
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 und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.
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 und zu töten, sowie deren Fortpflanzung zu behindern oder zu schädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.
Freiflächengestaltungsplan
Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsplaner) für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt ist. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte, -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.
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.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Sternecker Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt-gemacht und im Internet veröffentlicht.**
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden. Parallel wurden die Planungsunterlagen in das Internet eingestellt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
 - Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... die Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung 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 der Bebauungsplanänderung 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)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Sternecker Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt-gemacht und im Internet veröffentlicht.**
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden. Parallel wurden die Planungsunterlagen in das Internet eingestellt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
 - Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... die Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung 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 der Bebauungsplanänderung 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



Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 89 (2. Änderung)

mit integriertem Grünordnungsplan

"Am Sternecker Weg"

Für Nr. 365 T, Gemarkung Vagen

FASSUNG:	Vorentwurf	Juli 2024
	Entwurf
	Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 500

Planung	Marienstraße 3 83278 Traunstein	Kufsteiner Str. 87 83026 Rosenheim
plg Planungsgesellschaft Strasser	info@plg-strasser.de	rosenheim@plg-strasser.de
Traunstein/Rosenheim	Bearb.: RU/LB/Kai	Projekt-Nr. 23842
Format 1.135 / 585		

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2021
Daten des Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV): 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.