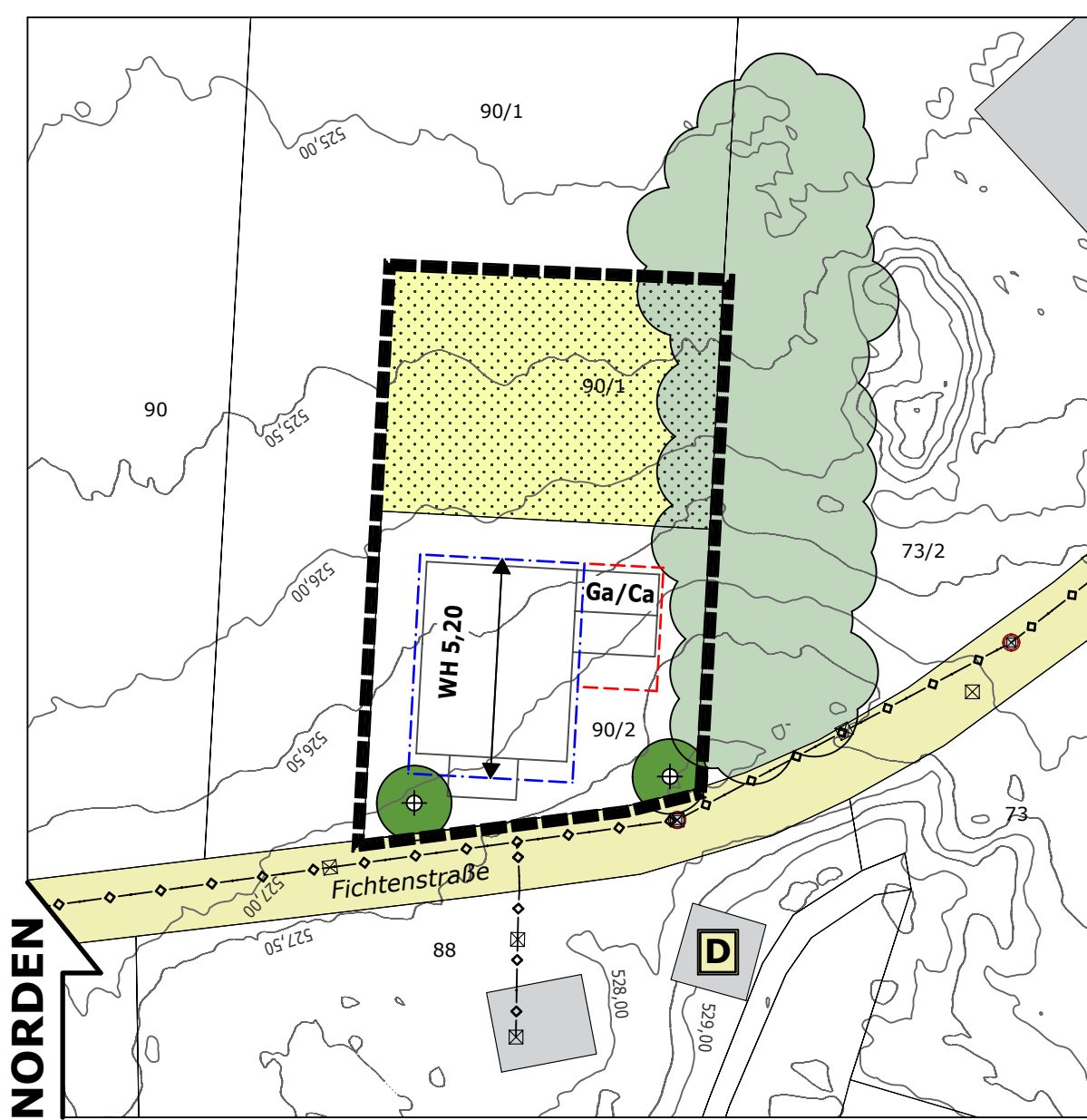


LAGEPLAN M 1 : 500



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 (BauBG),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für 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 Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 "Fichtenstraße" (13.02.2004) einschließlich bisheriger Änderungen.
Hinweis: Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße". Eingefügte, ergänzende Festsetzungen und Änderungen gegenüber dem Planungskonzept wurden für den Vorentwurf dieser Bebauungsplanänderung zum besseren Verständnis farblich markiert. Die Ziffernfolge wurde angepasst.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan und Lageplan "Externe Ausgleichsflächen")

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
4. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr
5. Festsetzungen zur Grünordnung

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan und Lageplan "Externe Ausgleichsfläche")

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Bestehende Grundstücksgrenze, mit Flurnummer, z. B. 90/2
Öffentliche Verkehrsfläche - Straße, außerhalb des Geltungsbereichs
Baudenkmal
Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NNH]
Bestehende Grundstücksgrenze, mit Flurnummer, z. B. 90/2
Leitungsnetz unterirdisch, Bestand
Geholzstrukturen / Gehölzhecken Bestand, außerhalb des Geltungsbereichs
Obstbaum, zu pflanzen, Standortvorschlag

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

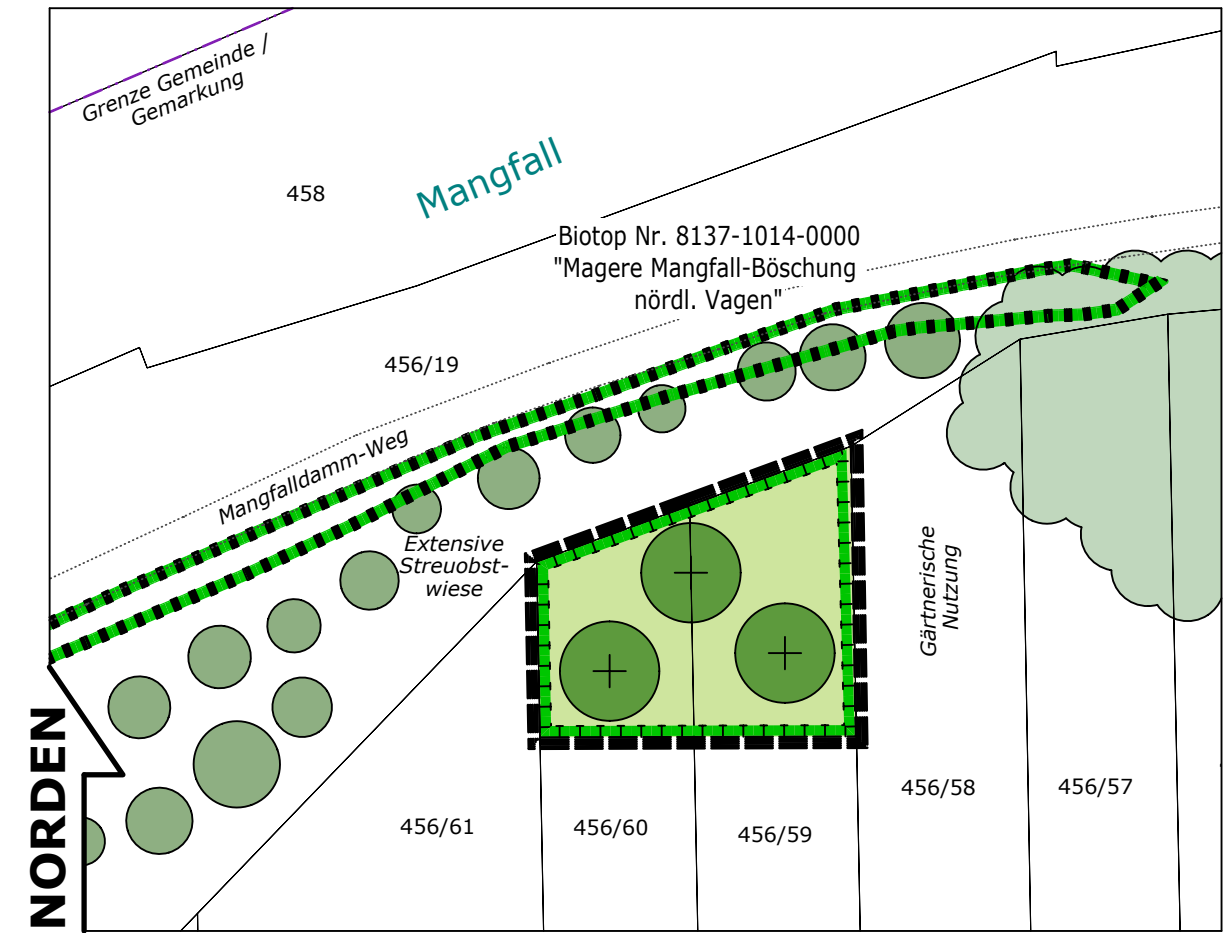
- 4.1 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports
4.2 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
5. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

- 5.1 Bau-Schalldämm-Maß
5.2 Grundrissorientierung
6.0 Gestalterische Festsetzungen
6.1 Baukörper
6.2 Dachformen
6.3 Für untergeordnete Anbauten, z. B. Wintergarten, Treppenhäuser o. ä. sind Putztaucher zulässig.
6.4 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zugelassen und müssen deutlich unterhalb der Traufe enden.
6.5 Für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen / Carports) ist auch ein begrüntes Flachdach zugelassen.
6.6 Firstrichtung
6.7 Dachdeckung
6.8 Dachaufbauten / -einschnitte u. ä.
6.9 Zwerch- und Quergiebel
6.10 Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhe durch Zwerch- und Quergiebel ist bis zu max. 2,0 m zulässig.
6.11 Dachüberstände
6.12 Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.
6.13 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
6.14 Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig.
6.15 Fassaden
6.16 Einfriedungen
6.17 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von Holzzäunen oder Heckenpflanzungen zulässig und sind an öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehsteig mind. 1,0 m von der Straßenkante zurückzusetzen.
6.18 Die Errichtung von Mauern und Gabionen zur Einfriedung ist allgemein unzulässig.
6.19 Geländemodellierung / Stützmauern
6.20 Die Ansichtshöhe von Stützmauern darf maximal 1,00 m betragen. Stützmauern sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.
6.21 Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
6.22 Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungsteine sind nicht zulässig.
6.23 Stützmauern sind allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen dauerhaft zu begrünen und zu gestalten.
7.0 Festsetzungen zur Grünordnung
7.1 Grünordnerische Entwicklung
7.2 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig.
7.3 Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeförmern sind nicht zulässig.
7.4 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

- 7.5 Vorgaben zur Minstdurdurchgrünung
7.6 Die entsprechend Flanzflächen festgesetzten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.
7.7 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt:
7.8 Hecken
7.9 Dachbegrünung
7.10 Private Grünflächen – Zweckbestimmung Dorfanger
7.11 Flächen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze und Erschließung
8.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

LAGEPLAN EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

FlurNrn. 456/59T, 456/60T, Gmrgk. Vagen M 1 : 500
Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 04.2024 Bayer. Vermessungsverwaltung



- 8.1 Ausgleichsfläche "Extensive Streuobstwiese"
8.2 Die Verwendung von synthetischen 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.
8.4 Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.
8.5 Die entsprechend Flanzflächen festgesetzten Ausgleichsflächen sind als extensive Streuobstwiese zu entwickeln:
- Entwicklung extensiv genutztes Grünland durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität
- Mindestens 3-schürige Mahd in den ersten 5 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Anschließend maximal 3 Schnitte pro Jahr in den folgenden 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt bei Mitte Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Inlitsaakt einer geeigneten, gebietsgenauen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase, ggf. auch durch Mähgutübertragung.
- Entwicklung Obstbaumpflanzung / Streuobst durch fachgerechte Pflanzung von mind. 3 Obstbäumen.
- Inlitsaakt Qualität Hochstamm, Stammdurchmesser 8-10 cm, 12 - 14 cm, Standorte für Baumpflanzungen sind entsprechend Planintrag vorgeschlagen.
- Die Verwendung von regionaltypischen alten Obstbaumsorten wird empfohlen.
- Fachmännischer Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten und bei Bedarf vor Verbis zu schützen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- Allgemeine Vorgabe: Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
- Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Eichenposten in einem Abstand von höchstens 15 m.

- 9. Festsetzungen zum Artenschutz
9.1 Beleuchtung
9.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse ist lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bersteinige oder warme weiße Leuchtkörper, LED) zulässig.
9.3 Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.
9.4 Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig.
9.5 Vermeidung von Vogelschlag

- 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.

D VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 15.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße" 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. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 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.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den ...
- Siegel - Johannes Zisti (Erster Bürgermeister)
Ausgefertigt,
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den ...
- Siegel - Johannes Zisti (Erster Bürgermeister)
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 Dienstdiensten 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den ...
- Siegel - Johannes Zisti (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den ...
- Siegel - Johannes Zisti (Erster Bürgermeister)

Freiächtegestaltung
Verankerung von Niederschlagswasser
Gefahren durch Wasser
Wasserrechtliche Genehmigung
Immissionen
DIN- und sonstige Vorschriften

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.
Wasserrechtliche Genehmigung
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Goldbachs bzw. des Kobachses und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WVG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG.
Immissionen
Die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden.
DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Wasserrechtliche Genehmigung
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Goldbachs bzw. des Kobachses und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WVG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG.
Immissionen
Die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden.
DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Wasserrechtliche Genehmigung
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Goldbachs bzw. des Kobachses und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WVG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG.
Immissionen
Die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden.
DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Wasserrechtliche Genehmigung
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Goldbachs bzw. des Kobachses und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WVG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG.
Immissionen
Die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden.
DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM
Fassung: Vorentwurf September 2024
Entwurf
Planfassung f. Bekanntm.
ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 500

PLANUNG
Planungsgruppe
Zweigstelle Rosenheim
Format 950 / 850 mm
Kufsteiner Straße 87
83062 Rosenheim
Bearb.: RU/Kai
Tel.: 08031 / 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Projekt-Nr. 22827

13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 mit integriertem Grünordnungsplan

"Fichtenstraße"

Flur Nrn. 90/1 und 90/2, Gemarkung Vagen