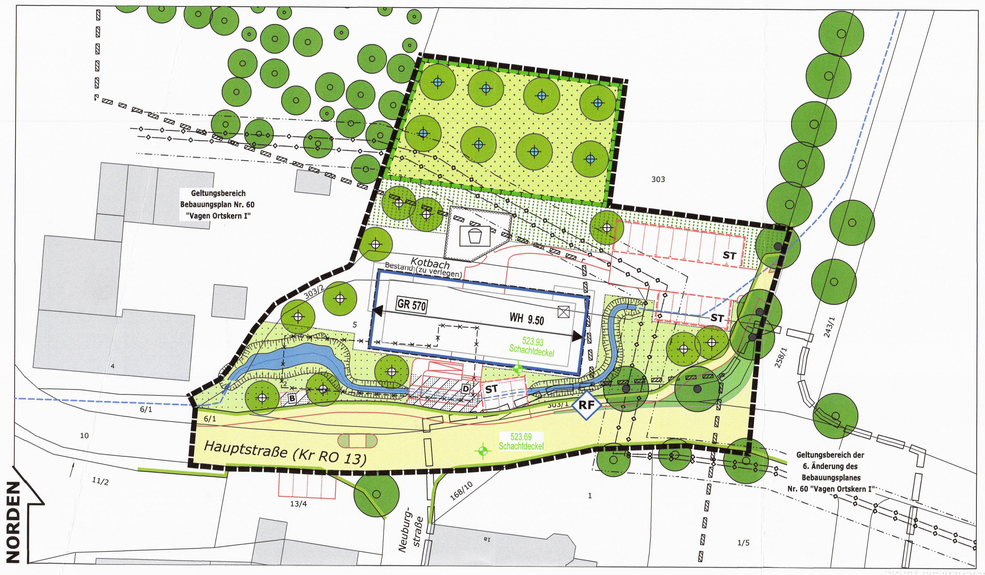
LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

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

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 12 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I", rechtskräftig 25.11.1994, einschließlich bisheriger Änderungen. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendeten Planzeichen.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 "Hauptstraße 2".

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 570 — Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauGB mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß, z.B. 570 m²

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

3.2 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen

4. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr

4.1 ST — Flächen für Stellplätze

5. Flächen für Sport- und Spielanlagen

5.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen
Zweckbestimmung: Spielplatz

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

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6.2 Private Verkehrsfläche: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

D — Zweckbestimmung: Dorfplatz

B — Zweckbestimmung: Wartebereich Bushaltestelle

7. Wasserflächen

7.1 Wasserflächen: Fließgewässer
Bachverlegung "Kotbach", Gestaltung als natürlicher Gewässerlauf

8. Festsetzungen zur Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, als Blumenwiese zu erhalten bzw. zu ergänzen und zu pflegen

8.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung: Gewässersaum.

8.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung.

8.4 Dominierender Baumbestand, zu erhalten

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Umgrenzung Ausgleichsfläche

9.2 Extensiv genutztes Grünland

9.3 Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität H 3xv mB STU 12-14 cm

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I"

Bebauungsvorschlag

Querungshilfe, geplant

Zum Abbruch vorgesehener Baukörper

Geh- und Radweg

Referenzpunkt, Höhe OK Schachtdeckel Bestand über NN [m], z.B. 523,93 m ü. NN

Erschließung, geplant

Bachlauf, verrohrt

Baumpflanzung (Standortvorschlag)

Böschung, geplant

Bestehende Gasdruckleitung mit Schutzstreifen je 3 m, Lage angenähert

Baumbestand außerhalb des Planungsgebiets

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Bauliche und sonstige Nutzungen

1.1 Innerhalb des Planungsgebiets ist die Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig.

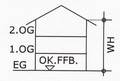
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH
- der maximal zulässigen Grundfläche GR

2.1 Maximal zulässige Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, wird gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Skizze (Beispiel)



Die zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.

2.2 Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens OK.FFB.EG wird mit 524,38 m ü.NHN festgelegt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um bis zu 0,15 m abgewichen werden.

2.3 Zulässige Grundfläche GR
Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.

Entsprechend §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von GRZ 0,6 überschritten werden.

3.0 Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

3.1 Innerhalb des Planungsgebiets wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf jeweils maximal 8 Wohnungen beschränkt.

4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Bauweise
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente z.B. Erker, Balkone, Wintergarten, Vordächer, etc. bis max. 1,5 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen des ruhenden Verkehrs

5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen auf den entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung: Gewässersaum (siehe Ziff. A 9.2).

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

5.2 Garagen, Carports
Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

5.3 Anzahl der 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) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

5.4 Flächen für KFZ-Stellplätze
Die Befestigung von nicht überdachten Stellplatzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Private Verkehrsflächen, wie z.B. Zufahrten sind allgemein auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken und bevorzugt aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Eine Einfriedung von Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum hin ist nicht zulässig.

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

6.1 Private Verkehrsflächen
Die mit Planzeichen gemäß Ziff. A 6.2 versehenen privaten Verkehrsflächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit dürfen nicht eingefriedet werden.

7.0 Wasserflächen / Bachlauf Kotbach
Der geplante Bachlauf des Kotbachs ist als naturnahes Fließgewässer auszubilden:
- Naturnaher Gewässerverlauf ohne Regelprofile, kein geradliniger Bachverlauf,
- Ausbildung einer strukturreichen kiesig-sandigen Sohle,
- Einbau von Störsteinen im Gewässerlauf und am Ufer unter
- Verwendung von regionaltypischem Gesteinsmaterial, z.B. Kalkstein der Störsteine, Bachkiesel des Inns

8.0 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

8.1 Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen.

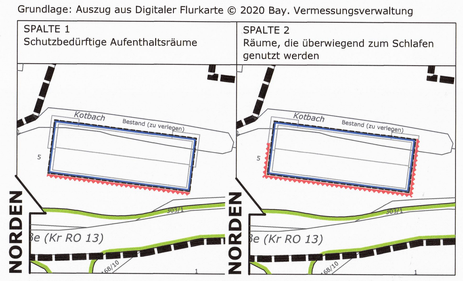
	Wohnen / Büro
Nordfassade	$R'_{w,ges}$ = 30 / 30 dB
Westfassade	$R'_{w,ges}$ = 39 / 34 dB
Südfassade	$R'_{w,ges}$ = 40 / 35 dB
Ostfassade	$R'_{w,ges}$ = 34 / 30 dB

8.2 Grundrissorientierung Verkehrslärm
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an der, im Beiplan A "Schallschutz", Spalte 1 mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Beiplan A "Schallschutz", Spalte 2 gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:
a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden, oder
c. der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) belüftet werden kann. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.

BEIPLAN A "SCHALLSCHUTZ" M 1 : 750

Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

SPALTE 1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume	SPALTE 2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



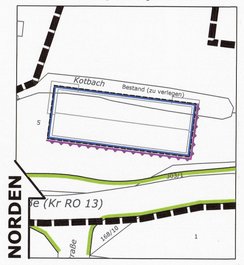
ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 "Hauptstraße 2".
- Kennzeichnung Fassaden
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 5 Flurnummer, z.B. 5
- Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Baugrenze

8.3 Grundrissorientierung Gewerbelärm
An den, im Beiplan B "Schallschutz" mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind dann schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäudeücksprünge und ähnliches) sichergestellt ist, dass > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

BEIPLAN B "SCHALLSCHUTZ" M 1 : 750

Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 "Hauptstraße 2".
- Kennzeichnung Fassaden
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 5 Flurnummer, z.B. 5
- Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Baugrenze

9.0 Gestalterische Festsetzungen

9.1 Dachgestaltung
Für die Hauptgebäude sind nur gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First zugelassen.

Skizze (Beispiel)

Zulässige Dachneigung im MD:
Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen: DN 22° - 25°
Gebäude bis zu 3 Vollgeschossen: DN 15° - 25°

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhaus o.ä. sind abweichende Dachformen (Pult- und Flachdächer) zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

9.2 Dachaufbauten, -einschnitte
Flachdächer, Dachaufbauten, sogenannte Zwerch- oder Kreuzgiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.3 Dachdeckung
Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Dacheindeckungen auszuführen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

9.4 Anlagen zur Energiegewinnungen durch Sonnenenergie
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

9.5 Fassadengestaltung
Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

9.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeveränderungen sind weich zu modellieren.

Abweichungen von den Festsetzungen bzgl. der Geländemodellierung sind innerhalb des Planungsgebiets für Schlitten- und Spielhügel, Anböschungen für Spielgeräte etc. sowie für die geplante Bachverlegung und -aufweitung zugelassen.

9.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind aus Gründen der Fernwirkung und des Ortsbildes nur im Erdgeschoss-Bereich unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Werbeanlagen auf Masten und Dächern sind unzulässig. Grelle Farben, bewegliche Werbeanlagen und Leuchtreklamen in Wechselschaltung sind ebenfalls unzulässig.

9.8 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten bzw. Staketen oder als Koppelzäune mit maximal zwei Rundholz-Querstangen zulässig.
Die Zaunhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.
Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Durchlaufende Sockelmauern sind unzulässig.
Die mit dem Planzeichen gemäß Ziff. A 9.2 versehenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung: Gewässersaum dürfen nicht eingefriedet werden. Ausnahmen aus sicherheitstechnischen Gründen, z.B. Absturzsicherungen sind zugelassen.

10.0 Festsetzung zur Grünordnung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit klima- und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

10.1 Baumbestand
Die entsprechend Planzeichen festgesetzten, bestehenden 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.

10.2 Gehölzpflanzungen
Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je 350 m² Freifläche mindestens 1 regionstypischer Laub-/Obstbäume zu pflanzen. Die im Planteil dargestellten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen als Mindestqualität festgesetzt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen.

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche.

10.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung: Gewässersaum
Gewässerbegleitende Böschungsbereiche innerhalb der, entsprechend Planeintrag festgesetzten Fläche für das Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung: Gewässersaum sind als Schilf- und Hochstaudenfluren durch Einsaat von Rohbodenflächen mit geeignetem Saatgut zu etablieren.
Mahd der Schilf-/Hochstaudenfluren maximal 1 mal pro Jahr, Schnittermin ab Anfang Oktober, verbleiben von Brachestreifen, Anteil ca. 30% der Fläche.
Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.

Die übrigen Bereiche sind dauerhaft als extensive Grünflächen (Blumenwiese) zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche.

Die Flächen dürfen insgesamt nicht eingefriedet werden. Ausnahmen aus sicherheitstechnischen Gründen, z.B. Absturzsicherungen sind zugelassen.
Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

10.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
In der, entsprechend Planeintrag festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung mit einer Größe von ca. 380 m² ist ein Anteil von mind. 40 % der festgesetzten Fläche mit standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 150 m².

Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölze auszubilden. 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.

11.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1 Ausgleichsfläche:
Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Ausgleichsfläche ist unter folgenden Vorgaben als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln:
- Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands:
  - 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 5 Jahren, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitt pro Jahr, Mahd ab 15. Juni, jährlich 10 % auf jährlich wechselnden Flächen als Brache belassen,
  - Abtransport des Mähguts von der Fläche,
- fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege von heimischen Obstbäumen, Mindestqualität H 2xv STU 10-12 cm, die Verwendung von alten bewährten Obstsorten 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, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- Kennzeichnung der Flächen gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpfosten im Abstand von höchstens 15 m.

Anzahl und Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

12.0 Festsetzungen zum Artenschutz
Durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für das geplante Vorhaben durchgeführt (Stand: 13.06.2021). Dieses bildet die Grundlage für folgende artenschutzrechtliche Festsetzungen.

12.1 Maßnahmen zur Kompensation
Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren sind an dem neuen Gebäude 3 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Dabei können Fassadensteine bzw. offen liegende Quartiere (Fassadenflachkästen, z.B. der Fa. Schwegler oder Fa. Hasselfeldt Naturschutz) verwendet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim in Form eines Protokolls zu bestätigen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Berechnung der Abstandsflächentiefe
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.

Denkmale
In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmale / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.
Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Behandlung 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-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de
Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Nachweis zur Behandlung des Niederschlagswassers
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch Mulden- oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser 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.
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.

Wasserrecht
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Kotbaches und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i.V.m. Art 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für barrierefreie Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.
Für den Ausbau und die Verlegung des Kotbachs ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dieses ist beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Schutz von Bäumen
Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.
Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Leitungen und Kanäle
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.

Erdgas-Hochdruckleitung
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Erdgas-Hochdruckleitung E-7.1 (DN 200 PN25) der Stadtwerke München.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss ein Schutzstreifen der Hochdruckleitung von beiderseits 3,0 m frei gehalten werden.
Geplante Baumaßnahmen dürfen im Bereich der Leitungstrasse nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Ausgrabungskontrolle der Stadtwerke München SWM (Tel. Nr. 089 / 2361 - 2139) begonnen werden.

Immissionen
Die im dörflichen Bereich üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und 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.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Für das Planungsgebiet wurde im März 2022 durch das Ingieurbüro C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die darin genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.
Im Rahmen des Bauantrags ist der Gemeinde unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffn. 8.2 und 8.3 der Festsetzungen durch Text vorzulegen.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen durch text entspr. Ziffn. 8.1 bis 8.3 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Dorfgebiet und dem Parkplatzverkehr aus der Gaststätte in Bezug auf den Gewerbelärm.
Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (Rw (C; Ctr) dB, zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „Ctr" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des Ctr – Werts erfüllt wird.
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Beläftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

Freiflächengestaltung
Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt*in) für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist.
In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Ver