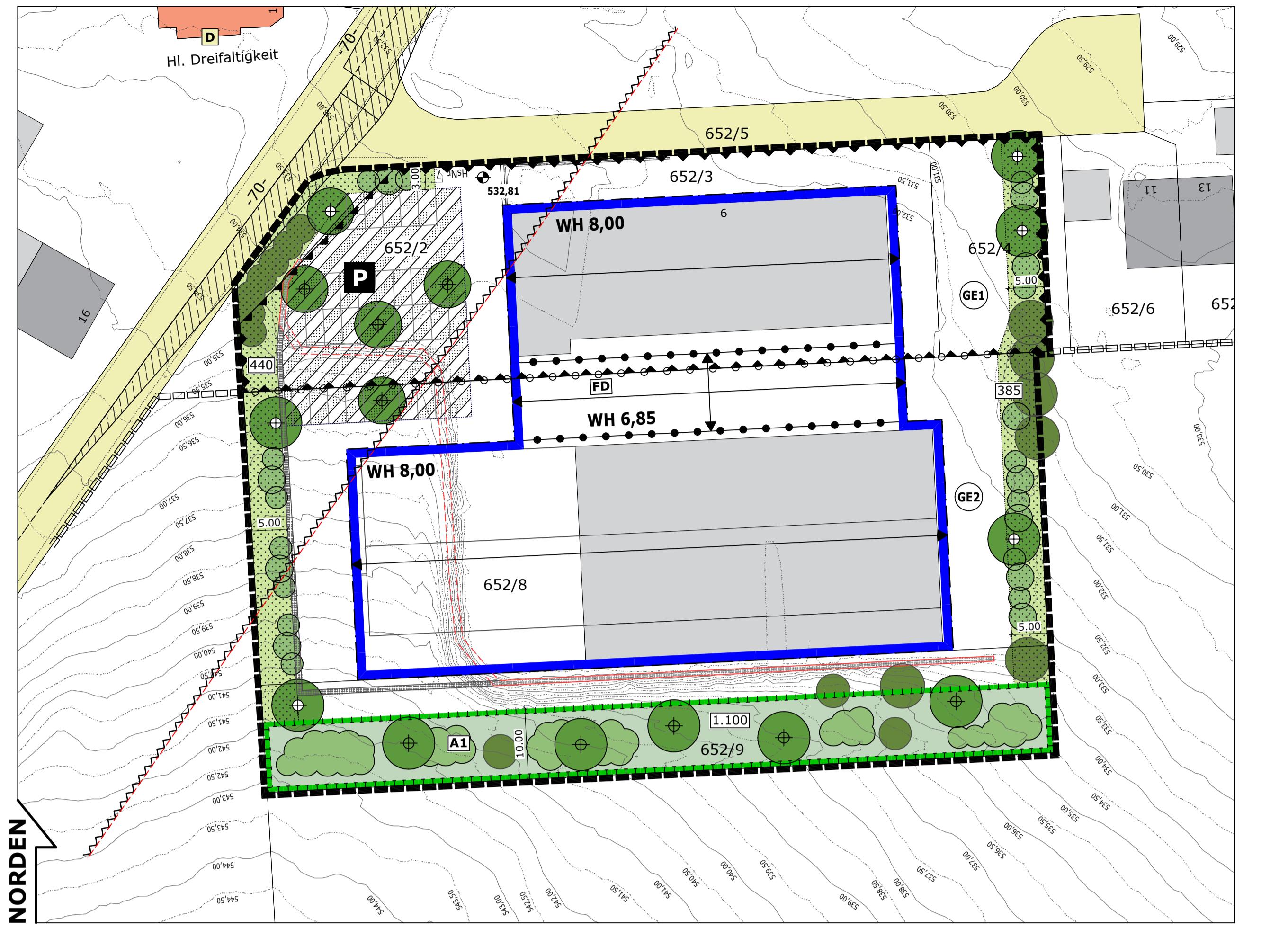


LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen die 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 (Bundes-Naturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung 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 zur Bebauungsplanänderung. Der Beiplan Schallschutz Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für den Geltungsbereich den Plan 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 Ziffernfolge wurde angepasst. Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

HINWEIS:
In den Entwurf der Bebauungsplanänderung wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedürfnisse und Anliegen aus den frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten textlichen Festsetzungen und Hinweise gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung sowie Anpassungen im Rahmen der Planfestschriftreibung farbig markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan, Beiplan Schallschutz, Externe Ausgleichsfläche)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Thal"
- Art der baulichen Nutzung**
Gebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
1. Höchstmaß: 8,00 m
2. Höhenbezugspunkt: 532,81 m ü. NHN für OK.FFB.EG (Schachtdecke), z.B. 532,81 m ü. NHN
- Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO
Zulässige Firstrichtung
Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: beliebiger Parkplatz
Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG
Umrangung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen gem. C 6.
- Gestalterische Festsetzungen**
Flachdach und flachgeneigte Dächer zulässig
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung Ausgleichsfläche mit Bezeichnung, z. B. Ausgleichsfläche A1
Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Standort- und klimarechter Laubbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xW STU 18 - 20 cm

B HINWEISE UND NACHRHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan und Beiplan Schallschutz)

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude**
Bestehende Grundstücksgrenze
- Öffentl. Verkehrsfläche:**
Straße; außerhalb Planungsgebiet
- Höhenlinie Bestand, mit Höheangabe (m ü. NHN)**
z.B. 537,00 m ü. NHN
- Anbaubeschränkungszone gem. Art. 20 BayFlG**
- Freizuhaltendes Sichtfeld mit Angabe der Schräglängen, z.B. 70 m**
- Abgrenzung Straße / Erschließung Bestand**

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gemeinnützige Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**
- Maß der baulichen Nutzung**
1. Höchstmaß: 8,00 m
2. Höhenbezugspunkt: 532,81 m ü. NHN für OK.FFB.EG (Schachtdecke), z.B. 532,81 m ü. NHN
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Baugrenzen
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**
Flächen für Nebenanlagen
Untergrundene Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der festgesetzten Ausgleichsflächen.
- Flächen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**
Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
Nicht überbaute Stellplätze sind allgemein auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und ausgenommen der mittels Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen, Flächen für Stellplätze dürfen zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.
- Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG**
Umrangung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen gem. C 6.

- Gestalterische Festsetzungen**
Flachdach und flachgeneigte Dächer zulässig
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung Ausgleichsfläche mit Bezeichnung, z. B. Ausgleichsfläche A1
Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Standort- und klimarechter Laubbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xW STU 18 - 20 cm

- HINWEISE UND NACHRHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan und Beiplan Schallschutz)**
- Geltungsbereich BPlan Nr. 70 "Thal"**
Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 652/8**
- Öffentl. Verkehrsfläche: Straße; außerhalb Planungsgebiet**
- Höhenlinie Bestand, mit Höheangabe (m ü. NHN)**
z.B. 537,00 m ü. NHN
- Anbaubeschränkungszone gem. Art. 20 BayFlG**
- Freizuhaltendes Sichtfeld mit Angabe der Schräglängen, z.B. 70 m**
- Abgrenzung Straße / Erschließung Bestand**

7.4 **Dachdeckschichten**
Dachdeckschichten sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen, Gläserne und reflektierende Dachdeckschichten sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckschichten, z. B. aus Glas oder Metall zulässig. Abweichungen sind bei Installation von Solaranlagen zulässig.

7.5 **Dachüberstände**
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,60 m, für Giebel- / Traufseite und Dachüberstände geringe Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m. Bei Flachdach ist kein Dachüberstand erforderlich.

7.6 **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bindig in und an (d. h. bis max. 20 cm parallel) über der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.

7.7 **Bei Flachdach sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.**

7.8 **Einfriedungen**
Bei Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleiniere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen sind nur als Holzausmauer oder als Hecken zulässig.

7.9 **Stützmauern**
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig und sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzurichten.

7.10 **Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden bzw. zu verkleiden. Drahtrichterkerne (Gabionen) sind ausschließlich gefüllt mit Natursteinen zulässig. Gleiste Betonmauern sowie Beton-Böschungsteine sind nicht zulässig.**

7.11 **Stützmauern sind allgemein mit Bemerkungen bzw. Vorplanungen dauerhaft zu begründen und zu gestalten. Heimische Kletterpflanzen sind z. B. Gewöhnliche Waldrinde, Gemeiner Efeu, Echtes Blattwerk, Wilder Wein, Kletterrosen i. A. etc.**

7.12 **Oberflächen Gestaltung von Stellplätzen / Zufahrten**

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und von Zufahrten mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, mit einer Asphaltdecke auszubilden. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, wasserabbindende Decken oder ähnliche wasserdrückende Beläge zu verwenden.

7.13 **Stein- und Kiesgärtner**

Das Anlegen von nicht begrünten Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist unzulässig.

8. **Festsetzungen zur Gründordnung sowie zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

8.1 **Grenzordnende Erweiterung**
Für die Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubbäume zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

8.2 **Die Verwendung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sowie in invasiven Arten wie z. B. Lorbeerkehr (Prunus laurocerasus) und Bambus (Phyllostachys, in Arten) ist nicht zulässig.**

8.3 **Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Beplanzung auf den Baugrundstück ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaunahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art. 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.**

8.4 **Baumstandorte**
Standorte für Baumplanzungen werden für die Grundstücke entsprechend Planeingang festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abweichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

8.5 **Mindestabstand**
Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein **heimischer Laub- oder Obstbaum** anzupflanzen oder zu erhalten.

8.6 **Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können auf die gesamte Grundstücksfläche angepflanzt werden. Da im Plan dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.**

8.7 **Häckseln**
Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenscheune, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

8.8 **Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche für den Erhalt und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Gesamtgröße von 65 m², ist von störenden Eingriffen, Ablagerungen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.

8.9 **Folgende Vorgaben sind einzuhalten:**

- Bestehende heimische Laubbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf mindestens 40 % der entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche, das entspricht einer Pflanze von ca. 330 m² - Je 2,0 m² erforderliche Gehölze ist standortgerechter, heimischer Baum oder Sträucher zu erhalten oder zu pflanzen - Sträucher sind in lockeren Pflanzgruppen von mindestens 4 verschiedenen Gehölzarten zu situieren. Es sind dabei vornehmlich Vogelschutz- und -nährgeholze zu verwenden.

8.10 **Mindestabstände**
Für die Pflanzungen werden nachfolgend Mindestabstände festgesetzt: Baubaufläche 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm 1,00 m - 1,20 m, Veranda, Balkon, Terrasse, Balkonpflaster, Stil 13 - 15 cm - verpflanzter Strauch, 3 - 8 Trieb - 100 - 150 cm

8.11 **Dachabgrenzung**
Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Notwendige technische Aufbauten, ohne Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung, sind davon ausgenommen, sie dürfen einen Gesamtfachenanteil von max. 30 % einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegruung muss mind. 0,12 m betragen.

8.12 **Gliederung Park-, Stellplatz, Dachfläche**
Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 6. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumplanung ist zwischen den Stellplätzen zu erfolgen. Die Baumplanung muss eine Mindestgröße von 2,0 x 0,50 m aufweisen bei einer Tiefe von mind. 0,60 m. Diese Bäume können auf die nach 2/7 geforderte Mindestanzahl angepasst werden.

8.13 **Geländemodellierung**
Veränderungen sind im Bereich der mittels Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche A1 nicht zulässig.

9. **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

9.1 **Für Gehölzplantagen ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden. Für Ansäute sind geeignete gebieteigene Saatgutmixung zu berücksichtigen:**

1. z. B. Nutrium-Niederdachdachpflanzen oder Leder mit bernsteingelber oder warmerweicher Farbe. Empfohlen wird eine Farbtemperatur von > 3.000 K (= Kelvin),

2. Ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off“)

3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichthöhe unterhalb der Straßenlaternen beträgt höchstens 4,5 m,

4. Lampen sind in der zweiten Nachthälfte zu dimmen und in den frühen Morgenstunden abzuschalten.

5. Verwendung von insektenfreien und abgestimmten Lampenkonstruktionen (keine Insektenfallen).

6. Bodensträucher und Kugellampen sind unzulässig.

7. Die Gehäusetemperatur des Gehölzbaus ist < 10°C nicht zulässig.

8. Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsfläche hat spätestens im ersten Jahr nach Beginn des geplanten Eingriffs (Erweiterung des Baubestands) zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche sind fachgerecht auszuführen und entsprechend zu pflegen.

9.5 **Ausgleichsfläche A1**
Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche ist als Biotopkomplex aus Teilstücken der Landschaftsökologie zu entwickeln. Die verbleibenden Freiflächen sind aus extensiv genutzten Hochstaudenfluren zu entwickeln bzw. Blumenwiesen zu entwickeln.

9.6 **Innenhalb 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, das entspricht einer Pflanzfläche von circa 660 m².**

9.7 **Die 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz vorzusehen, zu erhalten oder fachgerecht zu pflanzen. Bestehe Laubbäume, heimische Laubbäume und Sträucher können auf die geforderte Mindesthöhe angepasst werden.**

9.8 **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, das entspricht einer Pflanzfläche von circa 660 m².**

9.9 **Die Heckenelemente sind mit gestuften Aufbauten auszuführen, höheren Gehöl**