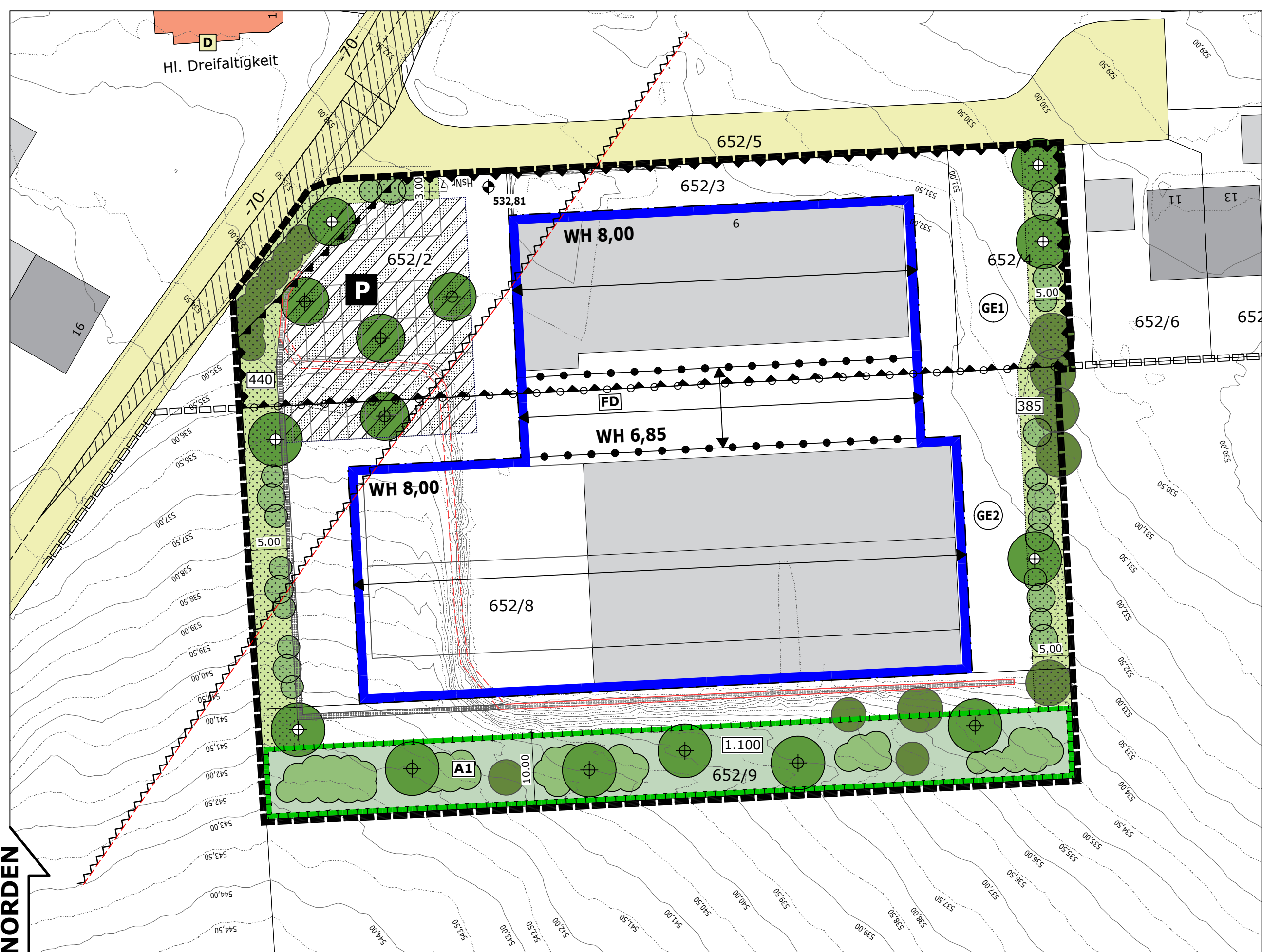


LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanung 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 Bebauungsplanung 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 Bebauungsplanung. Der Beiphan Schallschutz ist Bestandteil der Bebauungsplanung.

Die Bebauungsplanung 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 Bebauungsplanung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanung 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 Bebauungsplanung wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einbezogen. Zum besseren Verständnis sind die abgebotenen, gehaltenen oder ergänzten textuellen Festsetzungen und Hinweise gegenüber der rechtskräftigen Bauplanung sowie Anpassungen im Rahmen der Planfortschreibung farblich markiert.

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Thal"
- Art der baulichen Nutzung**
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, mit Bezeichnung der Gebietsparzelle, z. B. Gewerbefläche 1
Abgrenzung Gebietsparzellen / Gewerbeflächen unterschiedlicher Emissionskontingenterung
- Maß der baulichen Nutzung**
WH 8,00
Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 8,00 m
Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (hier: ausschließlich zulässige Wandhöhen), Stellung baulicher Anlagen und abweichende Dachformen gem. Ziff. A 4.
Höhenbezugspunkt (m i. NN) für OK, FFB, EG (Schackdecke), z.B. 532,81 m ü. NNH
- Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
Zulässige Firstrichtung
- Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: betrieblicher Parkplatz
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren I.S des BImSchG**
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen gem Ziff. C 6.
- Gestalterische Festsetzungen**
FD
Flachdach und flachgeneigte Dächer zulässig
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
A1
Umgrenzung Ausgleichsfläche mit Bezeichnung, z. B. Ausgleichsfläche A1
- Festsetzungen zur Grünordnung**
Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Standort- und klimagerechter Laubbau, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mit STU 18 - 20 cm

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan und Beiphan Schallschutz)

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 652/8
- Öffentl. Verkehrsfläche: Straße; außerhalb Planungsgebiet
- Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NN] z.B. 537,00 m ü. NNH
- Anbauabschrankungszone gem. Art. 24 BayStrVG
- Baudenkmal nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmaltatbest. Bayern © 2024 BLD
- Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge, z.B. 70 m
- Abgrenzung Straße / Erschließung Bestand
- Geltungsbereich BPlan 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 angehängt
- Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
- Standardvorschlag
- Sträucher, zu pflanzen
- Standardvorschlag

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 gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungszentren) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl GRZ
Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,70 festgesetzt.
Wandhöhe WH
Die maximal zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß wird plantellbezogen festgesetzt.
Für Satteldächer gilt:
Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK, FFB, EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK, Dachhaut.
Für Flachdächer gilt:
Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK, FFB, EG bis zur Oberkante OK der Attika. Absturzsicherungen ohne wandgleiche Wirkung, z. B. Geländer, oberhalb der Attika bleiben hierbei unberücksichtigt.
- Höhenlage der Gebäude**
Die OK, FFB, EG darf maximal 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planenietrag liegen.
- 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
Untergeordnete 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.
Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.
Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
Nicht überdeckte Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, 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 Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zur realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren I.S des BImSchG**
Gewerbeflächen mit Emissionskontingent (siehe Beiphan Schallschutz)
Innerhalb der Gewerbeflächen sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} einschließlich des Zusatzkontingents L_{zuz} gem. DIN 45691:2006-12, weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Zusatzkontingent Tag / Nacht $L_{eq,zuz}$ [dB(A)/m²] im Richtungssektor									
	Tag	Nacht	A	B	C	D	E	F	G	H
GE 1	58	48	49	39	32	37	35	32	31	31
GE 2	62	49	20	2	5	1	2	3	6	6

- Der Bezugspunkt P der Richtungssektoren A bis H hat die Koordinaten $x = 4492810$ und $y = 5310800$ im Gauß-Krüger-Koordinatensystem (BK4). Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, wobei Null Grad im geographischen Norden liegt.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „I“ im Richtungssektor x° , L_{eq} durch L_{eq} , L_{zuz} zu ersetzen ist. Als maßgebliche Immissionsorte sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im angrenzenden Dorfgebiet heranzuziehen.
- An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagezeitraum herangezogen werden.
- Baulicher Schallschutz (siehe Beiphan Schallschutz)**
Bei Neubau und Sanierung sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109:2016 „Schallschutz im Hochbau“ durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile nach Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07 gegen Außenlärm zu schützen.
- Die Lärmpegelbereiche in Bezug auf die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr sind entsprechend Beiphan Schallschutz angeben.
- Gestalterische Festsetzungen**
Dachform
Als Dachform für Hauptgebäude sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigen First und einer Dachneigung von 18° bis 25° zulässig, sofern nicht durch Planzeichen abweichend festgesetzt.
- Untergeordnete bzw. eingeschossige Anbauten müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zugelassen und müssen deutlich (mind. 0,50 m) unterhalb der Traufe enden.

- Dacheindeckungen**
Dacheindeckungen sind mit roten bis braunen 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. Abweichungen sind bei Installation von Solaranlagen zulässig.
- Dachüberstände**
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,50 m.
Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.
Bei Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bündig in und an (d. h. horizontal) parallel über der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständigung der Anlagen ist nicht zulässig.
- Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie 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.
- Einfriedigungen**
Bei Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen sind nur als Holzzaune oder als Hecken zulässig.
- Stützmauern**
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig und sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.
- Stützmauern**
Stützmauern sind in Naturstein oder gestripptem Beton auszubilden bzw. zu verkleiden. Drahtgitterkörbe (Gabionen) sind ausschließlich befüllt mit Natursteinen zulässig. Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungsteine sind nicht zulässig.
- Stützmauern sind allgemein mit Benarkungen bzw. Vorpflanzungen dauerhaft zu begrünen und zu gestalten. Heimische Kletterpflanzen sind z. B. Gewöhnliche Walrebe, Gemeiner Efeu, Echtes Geißblatt, Wilder Wein, Kletterrosen, I. A. etc.
- Oberflächengestaltung von Stellplätzen / Zufahrten**
Die Befestigung von nicht überdeckten Stellplätzen und von Zufahrten mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenflächenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdrucksichere Beläge zu verwenden.
- Stein- und Kiesgärten**
Das Anlegen von nicht begrüntem Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist unzulässig.

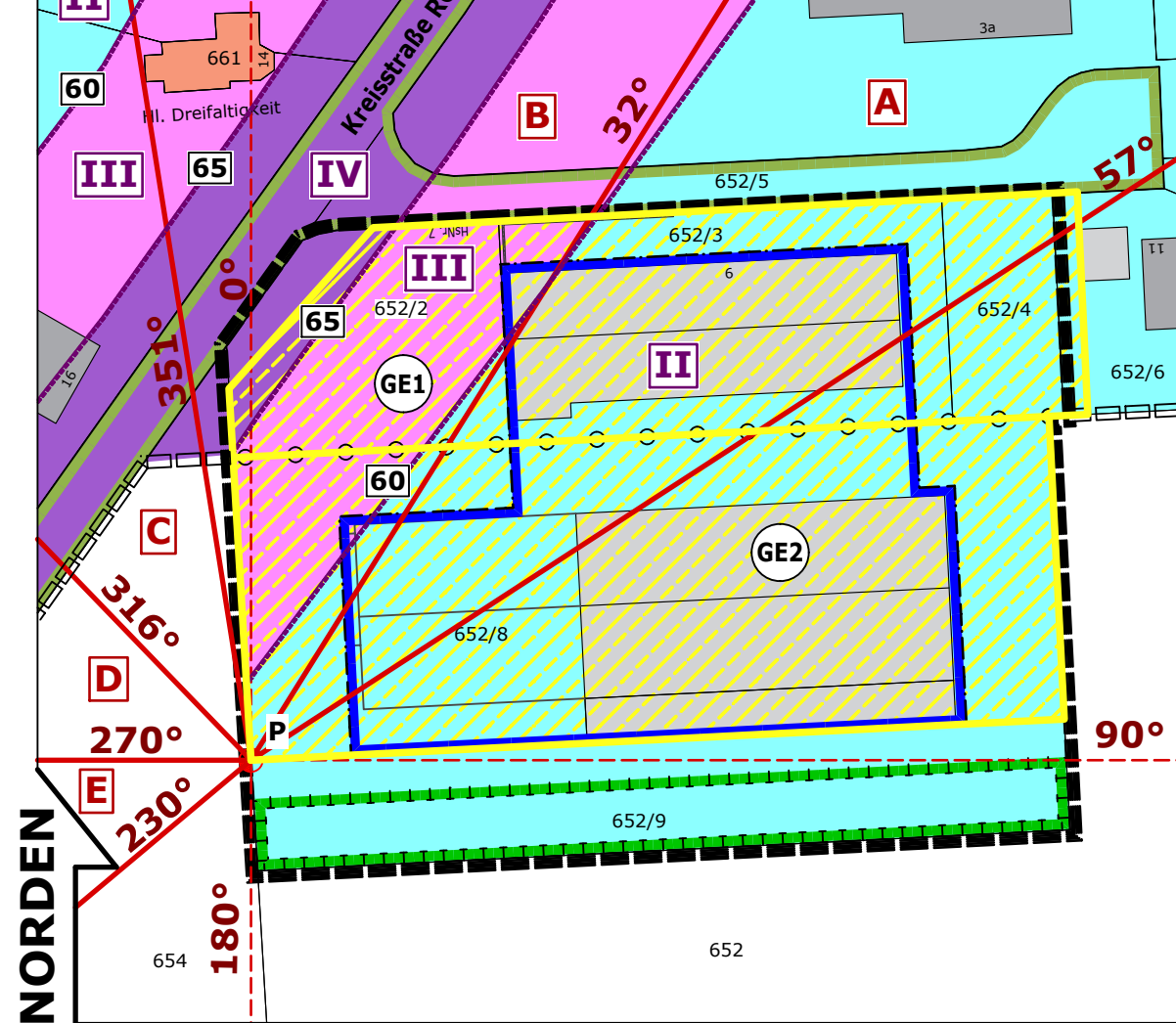
8. Festsetzungen zur Grünordnung sowie zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Gründungsrechtliche Entwicklung**
Für alle Planungen 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.
- Die Verwendung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sowie von invasiven Arten wie z. B. Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) und Bambus (Phyllostachys, in Arten) ist nicht zulässig.
- Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahre nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BauNVO) herzustellen.
- Baumstandorte**
Standorte für Baumpflanzungen werden für die Grundstücke entsprechend Planzeichnung festgesetzt. Die dargestellte Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Mindestpflanzangebot**
Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen oder zu erhalten.
- Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Die im Plan dargestellt Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- Hecken**
Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind standortgerechte, heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträge heimische Gehölze sind z. B. Feld-Horn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.
- 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 825 m², ist von störenden Eingriffen, Ablagerungen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.
- Folgende Vorgaben sind einzuhalten:
 - Bestehende heimische Laubgehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen,
 - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf mindestens 40 % der entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche, das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 330 m²
 - Je 2,0 m² erforderlicher Pflanzfläche ist 1 standortgerechter, heimischer Baum oder Strauch zu erhalten oder zu pflanzen,
 - Sträucher sind in lokalen Pflanzgruppen aus mindestens 4 verschiedenen Gehölzarten zu stulieren. Es sind dabei vornehmlich Vogelschutz- und -nährgehölze zu verwenden.
- Mindestqualitäten**
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt: Laubbäume I. bis 3. Ordnung: Höchststamm, 3 x verpfl., Stammumfang 18 - 20 cm Höchststamm, 3 x verpfl., STU 12 - 14 m Sträucher: Höchststamm, 3 x verpfl., STU 12 - 14 m verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
- Dachbegrünung**
Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Notwendige technische Aufbauten, ohne Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung, sind davon ausgenommen, sie dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 30 % einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,12 m betragen.
- Gliederung Parkanlage, Stellplätze**
Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 6. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Höchststamm zu gliedern. Die Baumpflanzung hat zwischen den Stellplätzen zu erfolgen, die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m aufweisen bei einer Tiefe von mind. 0,80 m. Diese Bäume können auf die nach Ziff. 8.7 geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.
- Geländemodellierung**
Veränderungen sind im Bereich der mittels Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche A1 nicht zulässig.

BEIPLAN SCHALLSCHUTZ M 1 : 1.000

Flur Nr. 652/2 - 652/4 sowie Flur Nrn. 652/8 und /9, Gemarkung Höhenrain

Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z. B. 492
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Quartiersbezeichnung, z.B. Gewerbegebiet GE 1
- Außenlärmpegel L_{eq} mit Bezeichnung des Lärmpegels (dB), z.B. 60 dB
- Bezugspunkt Richtungssektoren
- Richtungssektor mit Bezeichnung, z.B. Sektor A
- Lärmpegelbereich, z.B. Lärmpegelbereich II
- Emissionskontingente
- Isophonnenkarte Pegelabgabe in dB(A)
- 66,0 ≤ ... ≤ 70,0
- 61,0 ≤ ... ≤ 65,0
- 56,0 ≤ ... ≤ 60,0
- Extensivgrünland
- gestufter Waldrand

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

- Für Gehölzplanungen ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulen zu verwenden. Für Ansaaten sind geeignete gebietsheime Saatgutmischungen zu verwenden, ggf. auch durch Mähtgutübertragung.
- Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen allgemein nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.
- Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens in erster Jahr nach Beginn des geplanten Eingriffs (Erweiterung des Baustandes) zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht auszufüllen und entsprechend zu pflegen.
- Ausgleichsfläche A1**
Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche A1 ist als Biotopkomplex aus freistehenden Laub- und Obstbäumen sowie naturnahen Heckenstrukturen zu entwickeln. Die verbleibenden Freiflächen sind als extensiv genutzte Hochstaudenflur bzw. Blumenwiese zu entwickeln.
- 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.
- Je 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz vorzuzugewachsen zu erhalten oder fachgerecht zu pflanzen. Bestehende, erhaltende Laubbäume und Sträucher können auf die geforderte Mindestzahl angerechnet werden.
- Die gepflanzten Gehölze sind als naturnah, freiwachsende Heckenreihen aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu stulieren. Die Heckenpflanzung muss mindestens 1 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher enthalten.
- Die Heckenreihen sind mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
- Die Heckenreihen sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etagenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1/3 der Hecke auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 (10) Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.
- Die verbleibenden Grün- / Freiflächen sind als blütenreiches extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließend Umkrautflur auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche. Bei Bedarf Initialsaat einer geeigneten, gebietsheiligen Saatgutmischung, ggf. auch durch Mähtgutübertragung.

- Für Obstbäume wird die Verwendung von alten bewährten Obstsorten empfohlen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten und zu pflegen. Fachmännischer Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 5 - 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.

- Die Flächen sind gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpflösten im Abstand von höchstens 15 m zu kennzeichnen.

- Externe Ausgleichsfläche A2: Flur Nr. 492 I, Gemarkung Höhenrain**
Die entsprechende Planzeichen festgesetzte Ausgleichsfläche A2 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.350 m² ist als Vegetationskomplex aus extensivem, artenreichem Grünland und einem Waldmantel mit vorgelagerter Krautflur naturnah zu entwickeln. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der erforderlichen Pflegemaßnahmen ist Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung bzw. dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.

- Teilfläche A: Waldrand Fischer bis mätkig trockener Standorte**
Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume II. Ordnung vor dem angeschnittenen Waldrand.

- Anteil der Strauch- / Baumpflanzung an der Bereichsfläche (ca. 200 m²) von mind. 60 %, das entspricht einer Pflanzfläche von 120 m²; Pflanzdichte: 1 Stk. pro 2 Quadratmeter, Pflanzung im Dreiecksverband; Der strukturelle Strauchgürtel inklusive einzelner Bäume ist aus mindestens 2- bis 3-reihigen Pflanzungen anzulegen. Reihen- / Pflanzabstand: 1,5 m. Es sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die Pflanzung ist mit einem gestuftem Aufbau auszubilden; Anteil der Sträucher mind. 80 %, Anteil der Bäume Qualität Heister mind. 1 %; Mindestqualitäten: Sträucher: vStk. 60-150cm, Bäume: Hei. 2xv, 150-175 cm Im Sinne einer insektenfreundlichen Gestaltung sind bevorzugt reichblühende Sträucher wie z. B. Holunder, Schwarz- und Weißdorn, Wimper- und Wimperstrauch und Schneeball und Purpur-Weide oder Lorbeer-Weide betitelt werden.

- Die Gehölzelemente sind in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etagenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1/3 des Strauchgürtels auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

- Förderung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Entwicklung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gehölzvegetation (Stoßauschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftretender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

10. Festsetzungen zum Artenschutz

- Beleuchtung**
Bei der geplanten Außenbeleuchtung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
 - 1. Ausschließliche Verwendung von Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil, z. B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteinfarbiger oder warmweißer Farbe. Empfohlen wird eine Farbtemperatur < 3.000 K (= Kelvin).
 - 2. Ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“).
 - 3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenanlagen beträgt höchstens 4,5 m.
 - 4. Lampen sind in der zweiten Nachthälfte zu dimmen und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abzuschalten.
 - 5. Verwendung von Insektenködern und eingekofferten Lampenkonstruktionen (sog. Insektenfallen).
 - 6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
 - 7. Die Gehäusetemperaturen dürfen 60° C nicht überschreiten.
- Verminderung von Vogelschlag**
Glasflächen ab einer Größe von 2 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagssicher auszubilden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektionsgrad müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden „Vogelschlagssicheres Bauen mit Glas und Licht“ (Rösler et al. 2022) verwiesen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Kollisionen mit Glasflächen sind zudem folgende Vorgaben zu berücksichtigen:
 - Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.
 - Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien wie z. B. Milchglas, Glasbausteine, halbttransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien etc.).
 - Keine Verwendung von Vogelsichersetz- Aufkleber.
 - Sichtbarmachung von Glas mittels hoch kontrastiger Markierungen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Solei (feststehender Sonnenschutz).
 - Glasflächen, durch die der Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind allgemein zu vermeiden (vgl. „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LUF 2019)).
 - kleine einzeln bestehende Glasflächen (z. B. Toilettenfenster) können allgemein vernachlässigt werden.

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, den

- Siegel - Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den

- Siegel - Johannes Zistl (Erster Bürgermeister)

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den ..