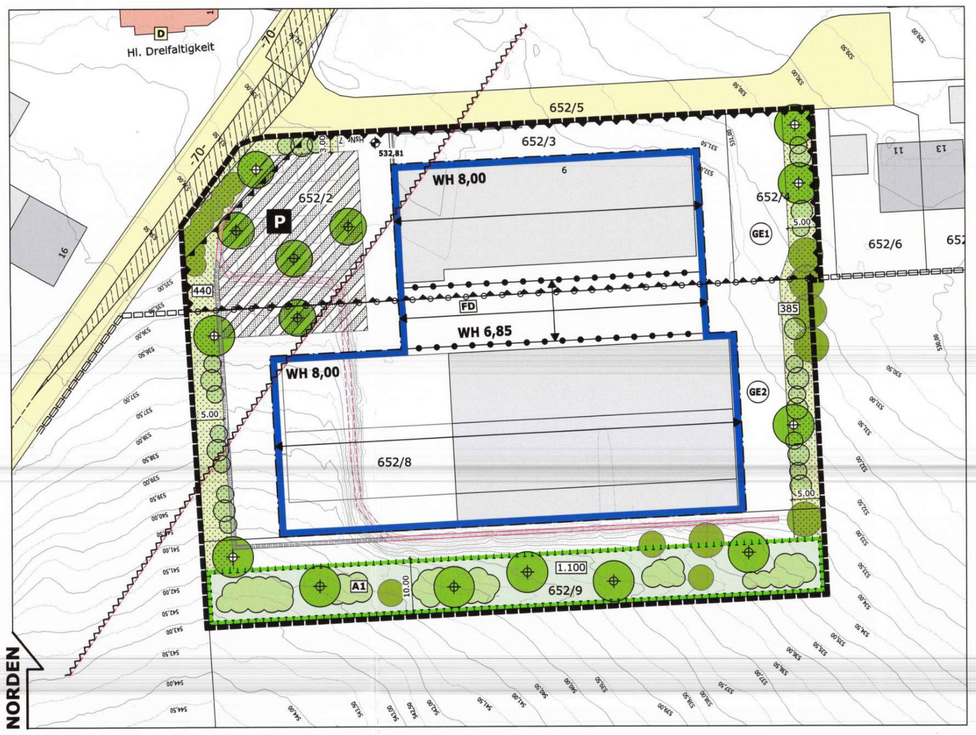
LAGEPLAN M 1 : 500



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 (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 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 zu der Bebauungsplanänderung. Der Beiplan Schallschutz ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung 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 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.

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

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Thal"

2. Art der baulichen Nutzung

(GE1) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, mit Bezeichnung der Gebietsparzelle, z. B. Gewerbefläche 1

Abgrenzung Gebietsparzellen / Gewerbeflächen unterschiedlicher Emissionskontingentierung

3. 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 Wandhöhe), Stellung baulicher Anlagen und abweichende Dachformen gem. Ziff. A 4.

532,81 Höhenbezugspunkt [m ü. NHN] für OK.FFB.EG (Schachtdeckel), z.B. 532,81 m ü.NHN

4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Zulässige Firstrichtung

5. Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(P) Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: betrieblicher Parkplatz

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S des BImSchG

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen gem Ziff. C 6.

7. Gestalterische Festsetzungen

(FD) Flachdach und flachgeneigte Dächer zulässig

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

(A1) Umgrenzung Ausgleichsfläche mit Bezeichnung, z. B. Ausgleichsfläche A1

9. Festsetzungen zur Grünordnung

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

Standort- und klimagerechter Laubbaum, zu pflanzen Mindestqualität: H 3xv mB STU 18 - 20 cm

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

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

652/8 Flurnummer, z.B. 652/8

Öffentl. Verkehrsfläche: Straße; außerhalb Planungsgebiet

537,00 / 536,60 Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN] z.B. 537,00 m ü. NHN

Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrWG

(D) Baudenkmal nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern © 2024 BLfD

- 70 - Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge,

Geltungsbereich BPlan Nr. 70 "Thal"

Kalksteinmauer Bestand, Lage nicht eingemessen

Kalksteinmauer Bestand, zur Disposition

Kalksteinmauer geplant, Standortvorschlag

5,00 Maßzahl, in Meter, z. B. 5,00 m

440 Flächenangabe [m²], z. B. 440 m²

Laub- / Obstbaum Bestand, nach Möglichkeit zu erhalten, Lage angenähert

Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Standortvorschlag

7.4 Dacheindeckungen
Dacheindeckungen sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z. B. aus Glas oder Metall zulässig. 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 Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.
Bei Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.

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

7.7 Bei Flachdächern 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 Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen sind nur als Holzzäune 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 anzuordnen.

7.10 Stützmauern sind in Naturstein oder gespritztem Beton auszubilden bzw. zu verkleiden. Drahtgitterkörbe (Gabionen) sind ausschließlich befüllt mit Natursteinen zulässig. Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungssteine sind nicht zulässig.

7.11 Stützmauern sind allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen dauerhaft zu begrünen und zu gestalten. Heimische Kletterpflanzen sind z. B. Gewöhnliche Waldrebe, Gemeiner Efeu, Echtes Geißblatt, Wilder Wein, Kletterrosen i. A. etc.

7.12 Oberflächengestaltung von Stellplätzen / Zufahrten
Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und von Zufahrten mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

7.13 Stein- und Kiesgärten
Das Anlegen von nicht begrünten 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

8.1 Grünordnerische Entwicklung
Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu ersetzen. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

8.2 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.

8.3 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahre nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.

8.4 Baumstandorte
Standorte für Baumpflanzungen werden für die Grundstücke entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

8.5 Mindestpflanzgebot
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 geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

8.7 Hecken
Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind standortgerechte, heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, 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 825 m², ist von störenden Eingriffen, Ablagerungen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.

8.9 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 lockeren Pflanzgruppen aus mindestens 4 verschiedenen Gehölzarten zu situieren. Es sind dabei vornehmlich Vogelschutz- und -nährgehölze zu verwenden.

8.10 Mindestqualitäten
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpf., Stammumfang 18 - 20 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanz, STU 12 – 14 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm

8.11 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.

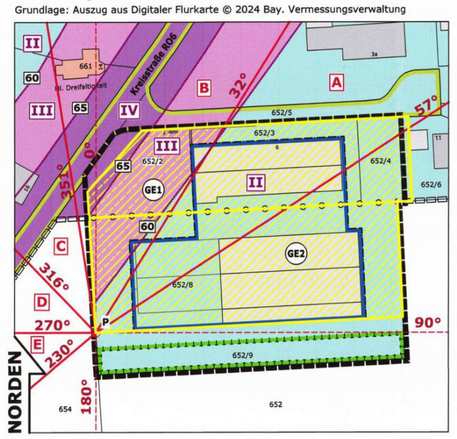
8.12 Gliederung Parkplatz, Stellplätze
Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 6. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumpflanzung hat zwischen den Stellplätzen zu erfolgen, die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m aufweisen bei einer Tiefe von mind. 0,80 m. Diese Bäume können auf die nach Ziffer 8.7 geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.

8.13 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

492 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z. B. 492

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

GE1 Quartiersbezeichnung, z.B. Gewerbefläche GE 1

P Bezugspunkt Richtungssektoren

A 32° 82° Richtungssektor mit Bezeichnung, z.B. Sektor A und Kennzeichnung der Sektorgrenzen, z.B. 43°

II Lärmpegelbereich, z.B. Lärmpegelbereich II

Emissionsbezugsfläche

Isophonenkarte Pegelangabe in dB(A)

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

9.1 Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden. Für Ansaaten ist eine geeignete gebietseigene Saatgutmischung des Ursprungsgebiets Nr. 17 "Südliches Alpenvorland" zu verwenden, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.

9.2 Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen allgemein nicht zugelassen.

9.3 Eine gärtnerische Nutzung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

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

9.5 **Ausgleichsfläche A1: Flur Nr. 652/9 T Gmrkg. Höhenrain**
Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche ist als Biotopkomplex aus freistehenden Laub- und Obstbäumen sowie naturnahen Heckenelementen zu entwickeln. Die verbleibenden Freiflächen sind als extensiv genutzte Hochstaudenflur bzw. Blumenwiese zu entwickeln.

9.6 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.

9.7 Je 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz vorzugsweise zu erhalten oder fachgerecht zu pflanzen. Bestehende, erhaltende Laubbäume und Sträucher können auf die geforderte Mindestzahl angerechnet werden.

9.8 Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Die Heckenpflanzung muss mindestens 1 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher enthalten.

9.9 Die Heckenelemente 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.

9.10 Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser 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.

9.11 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 Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
Bei Bedarf Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung, ggf. auch durch Mähgutübertragung (siehe Ziff. C 9.1).

9.12 Für Obstbäume wird die Verwendung von alten bewährten Obstsorten empfohlen. Sofern Obstbäume in naturnahe Hecken integriert werden sind Wildobst-Formen zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln 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.

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

9.14 **Externe Ausgleichsfläche A2: Flur Nr. 492 T, Gemarkung Höhenrain**
Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Ausgleichsfläche A2 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.350 m² ist als Vegetationskomplex aus extensivem, artenreichen 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.

9.15 Teilfläche A: Waldrand frischer bis mäßig trockender Standorte
Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume II. Ordnung vor dem angeschnittenen Waldrand.

9.16 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 strukturreiche Strauchgürtel inklusive vereinzelter Bäume ist aus mindestens 3- bis 5-reihigen Pflanzverbänden 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: vStr, 60-150cm, Bäume: Hei, 2xv, 150-175 cm
Im Sinne einer insektenfreundlichen Gestaltung sind bevorzugt reichblühende Sträucher wie z. B. Holunder, Schwarz- und Weißdorn, Wild-Rosen, Wolliger Schneeball und Heckenkirsche verwenden. Zudem sollten strauchartigen Weidenarten wie z. B. Korb-Weide, Purpur-Weide oder Lorbeer-Weide beteiligt werden.

9.17 Die Gehölzelemente sind in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser 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.

9.18 Förderung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gebüschvegetation (Stockausschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich aufkommender Waldbäume. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

9.19 Entwicklung einer dem Strauchgürtel vorgelagerten, extensiv genutzten Krautzone / Hochstaudenflur durch Ansaat von geeignetem, gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebietes 17 Südl. Alpenvorland); Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung: maximal 1-schürige Mahd im Herbst (September / Oktober). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

9.20 Bei Bedarf regelmäßige Pflege zum Schutz vor invasiven Arten (Neophyten), wie z. B. Springkraut, Riesen-Bärenklau, Goldrute, Japanischer Staudenknöterich etc.

9.21 Teilbereich B: Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands Aushagerung der Fläche durch mindestens 3 bis maximal 4 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
Anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, ein Kröpfschnitt ist in den ersten 3 Jahren im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig, Abtransport des Mähguts von der Fläche.

9.22 Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung nach der Aushagerungsphase, ggf. durch Wiesenumbruch, ggf. auch durch Mähgutübertragung.

9.23 Entwicklung von Sonderstrukturen: Totholzhaufen / Wurzelstöcke
Innerhalb der Ausgleichsfläche sind mindestens 2 Totholzstrukturen herzustellen und dem natürlichen Zerfall zu überlassen.
Je Totholzstruktur sind mind. 3 Stämme heimischer Laubholzbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 30 cm und einer Mindestlänge von. 5 m, sowie je mind. 1 Wurzelstock, Stammdurchmesser mind. 30 cm sowie Astmaterial zu verwenden. Zwischenräume zwischen Stämmen sind mit Astmaterial locker zu befüllen.
Die Nutzung von Baummaterial, das durch invasive Schädpilze befallen ist nicht zulässig. Die Verwendung von bereits deutlich in Zersetzung befindlichem Holz ist ebenfalls nicht zulässig. Aufkommender Bewuchs innerhalb der Totholzstruktur ist zu belassen.
Die Anreicherung des integrierten Astmaterials durch Gehölzschnitt aus der Heckenpflege ist alle 5 Jahre zulässig.

9.24 Allgemeine Vorgaben:
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung in den ersten 3 Entwicklungsjahren durch geeignete Maßnahmen (z. B. Zäunung) vor Wildverbiss zu schützen.
Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Eichenpfosten in einem Abstand von höchstens 15 m.

LAGEPLAN EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE A2
Flur Nr. 492 T, Gmrkg. Höhenrain M 1 : 1.000

Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2025 Bayer. Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

652/8 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z. B. 652/8

Extensivgrünland

gestufter Waldrand

10. **Festsetzungen zum Artenschutz**

10.1 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 bernsteingelber 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 Straßenlampen 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 insektendichten und eingekofferten Lampenkonstruktionen (keine Insektenfallen).
6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
7. Die Gehäusetemperaturen dürfen 60° C nicht überschreiten.

10.2 Vermeidung von Vogelschlag
Glasflächen ab einer Größe von 2 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al. 2022) verwiesen.

10.3 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, halbtransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien etc.),
- Keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber,
- Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz),
- Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind allgemein zu vermeiden (vgl.„Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" LfU 2019),
- kleine einzeln bestehende Glasflächen (z. B. Toilettenfenster) können allgemein vernachlässigt werden.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

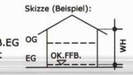
2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,70 festgesetzt.

2.2 Wandhöhe WH
Die maximal zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß wird planteilbezogen festgesetzt.

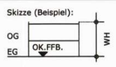
2.3 Für Satteldächer gilt:
Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut.

Skizze (Beispiel):



2.4 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.

Skizze (Beispiel):



2.5 Höhenlage der Gebäude
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

4.1 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.

4.2 Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.

4.3 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
Nicht überdachte 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.

5. Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

5.1 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 solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

5.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S des BImSchG

6.1 Gewerbeflächen mit Emissionskontingent (siehe Beiplan Schallschutz)
Innerhalb der Gewerbeflächen sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK}, einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,ZTG}$ gem. DIN 45691:2006-12, weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]		Zusatzkontingent Tag / Nacht $L_{EK,ZTG}$ [dB(A)/m²] im Richtungssektor						
	Tag	Nacht	- 57°-230°	A 57°-27°	B 351°-32°	C 316°-351°	D 270°-316°	E 230°-270°
GE 1	58	48	0	3	7	5	9	13
GE 2	62	49	0	2	5	1	2	6

6.2 Der Bezugspunkt P der Richtungssektoren A bis E hat die Koordinaten x = 449281 0 und y = 5310800 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem (GK4). Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, wobei Null Grad im geografischen Norden liegt.

6.3 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 „k", $L_{Wi,r}$ durch $L_{Wi,r}$ + $L_{EK,RAK,k}$ zu ersetzen ist. Als maßgebliche Immissionsorte sind die schützbedürftigen Aufenthaltsräume im angrenzenden Dorfgebiet heranzuziehen.

6.4 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Larm: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 Larm:1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

6.5 Baulicher Schallschutz (siehe Beiplan 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.

6.6 Die Lärmpegelbereiche in Bezug auf die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr sind entsprechend Beiplan Schallschutz angegeben.

7. Gestalterische Fstsetzungen

7.1 Dachform
Als Dachform für Hauptbegäude sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 18° bis 25 ° zulässig, sofern nicht durch Planzeichen abweichend festgesetzt.

7.2 Für Zwischenbauten, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, sowie untergeordnete Gebäudeanbauten sind auch andere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind allgemein mindestens extensiv zu begrünen.

7.3 Untergeordnete bzw. eingeschossige Anbauten müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zuge-

D HINWEISE DURCH TEXT

Auf die textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans einschl. bisheriger Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

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.

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