



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 "Hauptstraße 2" als Satzung...

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Bauliche und sonstige Nutzungen
Innere des Planungsbereichs ist die Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
Zulässige Grundfläche GR
Zulässige Wandhöhe WH
3. Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens OK.FB.FEG wird mit 524,38 m ü. NN festgelegt.

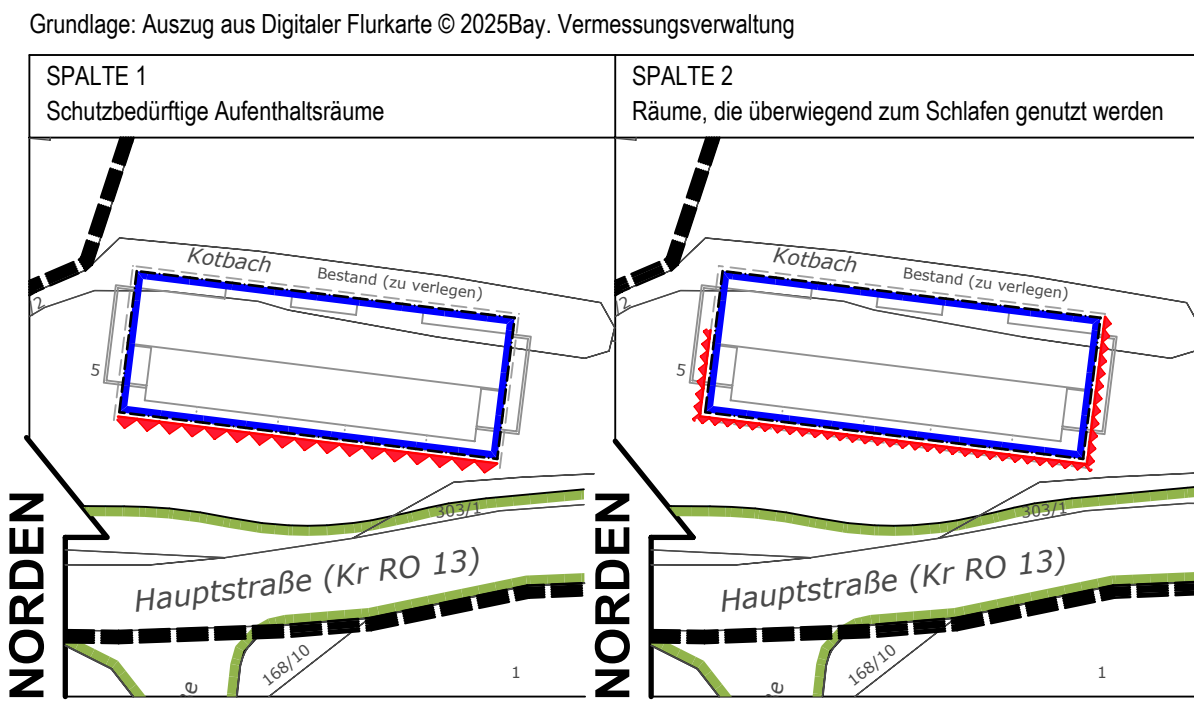
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan und Beiplane Schallschutz)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr
5. Öffentliche und private Verkehrsflächen
6. Wasserflächen
7. Gestalterische Festsetzungen
8. Festsetzungen zur Grünordnung
9. Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

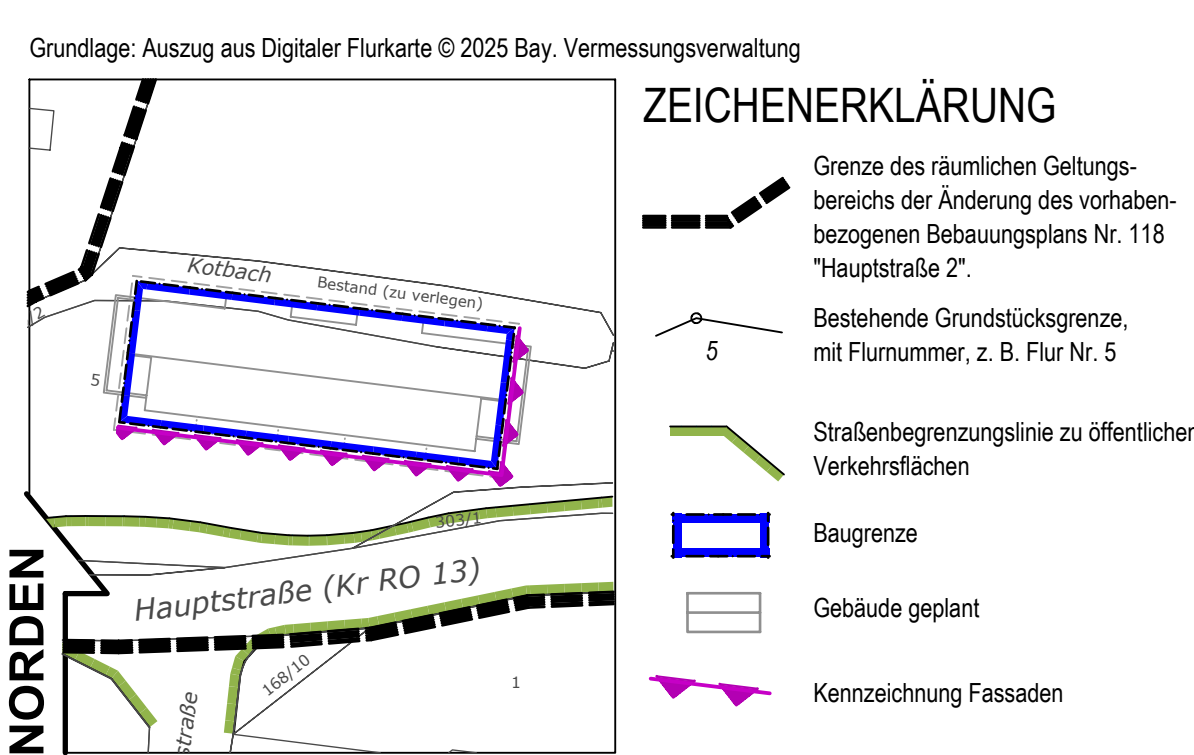
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Baubauungsplan
3. Referenzpunkt, Höhe OK
4. Bestehende Grundstückung
5. Geh- und Radweg
6. Bauhauf Bestand
7. Maßzahl [m]
8. Flächenangabe [m²]

BEIPLAN A "SCHALLSCHUTZ" M 1 : 750



ZEICHENERKLÄRUNG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Gebäude geplant
- Kennzeichnung Fassaden

BEIPLAN B "SCHALLSCHUTZ" M 1 : 750



ZEICHENERKLÄRUNG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Gebäude geplant
- Kennzeichnung Fassaden

Gestalterische Festsetzungen

- 9.1. Dachgestaltung
9.2. Dachaufbauten, -erweiterung
9.3. Dachbedeckung
9.4. Anlagen zur Energiegewinnung durch Sonnenenergie
9.5. Fassadengestaltung
9.6. Werbemaßnahmen
9.7. Einfriedigungen
9.8. Befestigung / Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Zufahrten
9.9. Stein- und Kieselstein
10. Festsatzung zur Grünordnung
10.1. Baumbestand
10.2. Grünordnerische Entwicklung
10.3. Geh- und Radwege
10.4. Vegetationsfachliche Vorgaben / Mindestbaumhöhen

10.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechende Planung festsetzt Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung: Zweckbestimmung, Ort...

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

Die entsprechende Planung festsetzt Ausgleichsflächen Teilbereich A.1 unter folgenden Vorgaben als extensiv genutzte Streuobstweide zu entwickeln...

11.2. Ausgleichsfläche Teilbereich A.1

- Auspflanzung der Fläche durch mindestens 3 Schritte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abransport des Mülls von der Fläche.
- Anschließende Umstellung auf max. 3 Schritte pro Jahr, erster Schritt ab 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen.
- Fachmännischer Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 5-7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltung- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr.

11.3. Ausgleichsfläche Teilbereich A.2

- Pflanzung naturnaher Heckenelemente
- Der Anteil der Gehölzstrukturen an der Gesamtfläche von ca. 550 m² beträgt mind. 60%, dies entspricht einer Pflanzfläche von insgesamt ca. 330 m².
- Die Pflanzfläche beträgt mindestens 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche.

12. Festsetzungen zum Artenschutz

Grundlage für folgende Festsetzungen bildet die artenschutzrechtliche Vorprüfung für das geplante Vorhaben (Stand: 13.06.2021), erstellt durch Dr. Christof Marth, Umweltschutz und zoologische Gutsachten, 83410 Laufen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Die Berechnung der Abstandsflächenhöhe
Für die Berechnung der Abstandsflächenhöhe gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächenhöhe...

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 tiefenrichtige Versickerung über eine beliebte Bodenzone anzustreben.

Wasserrecht

Dieses Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Kotbachs und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 38 WVG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich festgestellte Bauvorhaben und baurechtlich genehmigte Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 09.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 "Hauptstraße 2" beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... im Internet veröffentlicht.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... im Internet veröffentlicht.

Erddas-Hochdruckkeller

Innere des Geltungsbereichs befindet sich die Erddas-Hochdruckkeller E-7.1 (DN 200) der Stadwerke München. Bei Anpflanzungen von Bäumen und kleineren Sträuchern muss ein Schutzstreifen der Hochdruckkeller von mindestens 3,0 m freigehalten werden.

Freiflächengestaltung

Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt) für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §4 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) hingewiesen.

DN- und sonstige Vorschriften

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie die Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den aktuellen gültigen Ausgaben eingesehen werden.

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Vagen

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 118 "Hauptstraße 2"

FASSUNG: Entwurf April 2026
Planfassung I. Beauftragt.
ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 500

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage: Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 2025.
Datum des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) www.lbv.bayern.de
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.