# 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, 10 und § 13a 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 zu der Bebauungsplanänderung. Die Beipläne Schallschutz sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den Bebauungsplan Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" einschließlich bisheriger Änderungen.

*Hinweis:*
*In die vorliegende Bebauungsplanänderung wurden die Ergebnisse der Abwägungen der Stellungnahmen bisheriger Beteiligungen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und allgemeine Planfortschreibungen eingearbeitet. Eingefügte, ergänzte Festsetzungen und Änderungen wurden für den überarbeiteten Entwurf dieser Bebauungsplanänderung zum besseren Verständnis farblich markiert.*

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Nördlich der Höhenrainer Straße"

**2. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

EG / W — Für Gebäudeteile bzw. Geschoßebenen mit nebenstehendem Planzeichen ist im Erdgeschoß eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

**WH8,70** — Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z. B. 8,70 m

OK.FFB.EG 555,00 — Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü. NHN], als Höchstmaß, z.B. 555,00 m ü. NHN

$GH_{max}$ 559,00 — Gebäudehöhe [m ü. NHN], als Höchstmaß, z. B. 559,00 m ü. NHN

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Terrassen / Balkone — Baugrenze, ausschließlich für Terrassen und / oder Balkone, entsprechend Planeintrag

**5. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr; Spiel- und Freizeitflächen**

Ga/Ca — Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

GCa — Umgrenzung von Flächen für gemeinschaftlich genutzte Anlagen für den ruhenden Verkehr: ausschließlich Carports, Doppelstockgaragen (Dupelxparker) sind zulässig. Die Flächen mit nebenstehendem Einschrieb sind den Hauptanlagen der Bauräume H1 bis H3 gemeinschaftlich zugeordnet.

Umgrenzung von Spiel- und Freizeitflächen; Zweckbestimmung: Spielplatz / Aufenthalt

**6. Verkehrsflächen**

Private Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Erschließung

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen: Einfahrtbereich

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- / Ausfahrt

**7. Gestalterische Festsetzungen i. V. m. Art. 81 BayBO**

FD — Ausschließlich Gebäude mit Flachdach zulässig

**8. Festsetzungen zur Grünordnung**

Standort- und klimagerechter Laubbaum, zu pflanzen

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

168/11 — Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 168/11

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bebauung Bestand

Baubestand, abgebrochen / entfernt

- 70 - — Freizuhaltendes Sichtdreieck, Beispiel, mit Angabe der Schenkellänge, z. B. 70 m

Unterirdische Leitung, Bestand

Erschließung, Bestand

H1 — Baufeld / Bauraum einschl. Bezeichnung, z. B. Bauraum H1,

EFH — EFH Einfamilienhaus

Bebauungsvorschlag

557,00 / 556,50 — Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN], z. B. 557,00 m ü. NHN Aufmaßplan mit Stand vom 09.07.2020

Umgrenzung Bodendenkmal Denkmalliste Bayern © 2025 BLfD

Standort- und klimagerechter Laubbaum, Standortvorschlag

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Februar 2025; Daten des Bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) www.ldbv.bayern.de;
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. Grundflächenzahl GRZ

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,40 festgesetzt.

Für die Ermittlung der rechnerisch zulässigen Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen GR ohne Belang.

Die rechnerisch zulässige Grundfläche GR darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO u. a.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,8 überschritten werden.

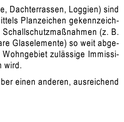
2.2. Zulässige Wandhöhe WH

Die zulässige Wandhöhe [m] (vgl. § 18 BauNVO) von baulichen Anlagen wird plantellbezogen als Höchstmaß festgesetzt.

Für bauliche Anlagen mit Satteldach gilt:
Die zulässige Wandhöhe wird entsprechend Planeintrag gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bzw. von der Oberkante fertige Bodenplatte bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Für bauliche Anlagen mit Flachdach gilt:
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von 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.

Skizzen (Beispiele):




2.3. Höhenlage von Gebäuden

Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG wird entsprechend Planeintrag in m ü. NHN als Höchstgrenze festgelegt.

2.4. Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Für gemeinschaftlich genutzte Anlagen für den ruhenden Verkehr: Carports entsprechend Planeintrag wird die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) in Meter über NormalHöhenNull (m ü. NHN) plantelbezogen festgesetzt.

Für Flachdächer gilt als maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) die Oberkante Attika.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

3.1. Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

3.3. Erforderliche Abstandsflächentiefen

Als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gilt für Gebäude im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.

**4. Flächen für Nebenanlagen, für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze und Spielplatzflächen**

4.1. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.

4.2. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports ist nur auf den entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze dürfen zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.

4.4. Spielplatzfläche

Bei der Errichtung der im Planteil festgesetzten Wohnungen im Bebauungsplanumgriff ist der gemäß Planzeichen A. Ziff. 5 festgesetzte Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten. Mit Herstellung und Ausstattung des gemäß Planzeichen A Ziff. 5 ausgewiesenen Spielplatzes in der im Planteil dargestellten Lage und Größe wird die Spielplatzpflicht nach Art. 81 Abs. 1 Ziff. 3 BayBO erfüllt.

**5. Verkehrsflächen**

5.1. Private Verkehrsflächen: innere Erschließung

Verkehrsflächen für die innere Erschließung sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie zum Beispiel Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc. sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen bildet das immissionsschutztechnische Gutachten Projekt Nr. Z-294 -2025 / SU V01 mit Stand vom Januar 2026 der Ing. GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising.

Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist der Beiplan Schallschutz maßgeblich.

6.1. Grundrissorientierung

In den, gemäß Beiplan Schallschutz entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Fassaden des Wohngebäudes auf Parzelle H3 dürfen keine Fenster und Türen zu liegen kommen, die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 notwendig sind. Spalte B gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn:

a) der jeweils betroffene Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) erhält, oder
b) vor den jeweils betroffenen Außenwanddöffnungen schalldämmende Vorbauten (vergleiche Loggien, Prallscheiben, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten usw.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalltechnisch gleichwertige Konstruktionen errichtet werden, oder
c) der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Deren Betrieb darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (-ä. Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 27 dB(A) im Rauminneren (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche A = 10 m²) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

6.2. Außenwohnbereiche

Dem Wohnen zugeordnete, schutzbedürftige Freibereiche (z.B. Balkone, Dachterrassen, Loggien) sind im Anschluss an die entsprechend Beiplan Schallschutz in Spalte A mittels Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nur dann zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, Vorbauten, verschiebbare Glaselemente) so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6 – 22 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsgrenzwert der 16. Bim SchV von 59 dB(A) nachweislich eingehalten wird.

Ausnahmen hiervon sind dann zulässig, wenn die jeweilige Wohnung über einen anderen, ausreichend geschützten Freibereich verfügt.

6.3. Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.

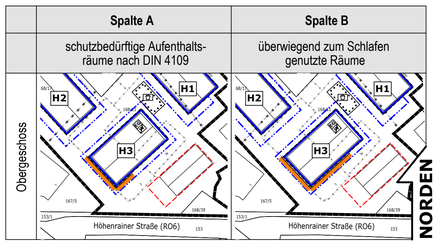
Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen - abhängig von der Raumart - mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

| Erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in [dB] | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Parzelle | Nordwesten | Nordosten | Südwesten | Südosten |
| MFH H1 | 30 | 30 | 32 | 32 |
| MFH H2 | 32 | 30 | 33 | 32 |
| MFH H3 | 31 | 30 | 38 | 36 |
| EFH | 30 | 30 | 30 | 30 |

Bei Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig. Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume R'w,ges ≥ 30 dB.

## BEIPLAN SCHALLSCHUTZ M 1 : 1.000

Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung




## ZEICHENERKLÄRUNG

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

168/11 — Bestehende Grundstücksgrenze, mit Flurnummer, z.B. 168/11

Grenze des Geltungsbereichs

Fassaden mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlich einwirkenden Straßenverkehrslärm

Baugrenze

Baugrenze, ausschließlich für Terrassen und / oder Balkone

Abgrenzung unterschiedl. Maß der Nutzung (zulässige Höhenentwicklung)

H3 — Baufeld / Bauraum einschl. Bezeichnung, z. B. Bauraum H3

**7. Gestalterische Festsetzungen**

7.1. Baukörper

Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 5 : 4 betragen.

7.2. Dachform

Als Dachform sind, sofern nicht durch Planzeichen abweichend geregelt, Sattel- und begrünte Flachdächer zulässig.

Für Satteldächer sind nur gleichschenkelige Dächer mit mittigem First parallel zur Traufseite und einer Dachneigung von 10° - 14° zugelassen.

Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist ausschließlich die Ausführung mit Flachdach zulässig.

Auf die Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern gem. Ziff. C 9.5 wird verwiesen.

7.3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen mit Satteldach 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.

7.4. Dacheinschnitte / Giebel

Dacheinschnitte sowie Zwerch- und Quergiebel sind nicht zugelassen.

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

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

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. Auf die Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern gem. Ziff. C 9.5 wird verwiesen.

7.7. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.

Verkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.

7.8. Einfriedungen

Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Eine Begrünung sichtdurchlässiger Zäune wie Maschendrahtzäune o. ä. durch z. B. Hinterpflanzung wird empfohlen.

7.9. Stützmauern

Die Ansichtshöhe von Stützmauern darf maximal 1,50 m betragen.

Stützmauern sind in Naturstein oder Beton auszubilden bzw. zu verkleiden. Drahtgitterkörbe (Gabionen) sind ausschließlich befüllt mit Natursteinen zulässig.

Trockenmauern aus Naturstein sowie Drahtgitterkorbe sind aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung zu bevorzugen.

Auf Stützmauern sind Zäune unter Einhaltung der Vorgaben gem. Ziff. C 7.8 zulässig.

7.10. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Die Befestigung von nicht überdachten KFZ - und Fahrrad-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.

7.11. Kies - und Schottergärten

Das Anlegen von nicht begrünten Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

**8. Festsetzungen zur Grünordnung**

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 erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzung von invasiven Arten wie Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) und Bambus (Phyllostachys, in Arten) ist nicht zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen -, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

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

8.2. Baumpflanzungen

Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum fachgerecht anzupflanzen oder zu erhalten.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

8.3. Hecken

Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind nur standortgerechte, heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

8.4. Vegetationstechnische Vorgaben

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen und Mindestqualitäten festgesetzt.

Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 18 - 20 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 14 – 16 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, H 100 - 150cm

Der Mindestdurchmesser von Baumscheiben innerhalb befestigter Bereiche beträgt 2,0 m. Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

8.5. Dachbegrünungen

Flachdächer sind vollständig dauerhaft und fachgerecht zu begrünen und als Retentionsdach (max. Wasserkapazität ≥ 45 Vol. %) auszubilden. Terrassenflächen sowie vergleiche Flächen und notwendige technische Aufbauten sind davon ausgenommen. Diese Flächen dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 30 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind ebenfalls ausgenommen.

Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,12 m betragen, dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Für extensive Dachbegrünung ist Saat- und Pflanzgut des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.

8.6. Stützmauern

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

**9. Festsetzungen zum Artenschutz**

9.1. Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, sog. Amber-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten") zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.

Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig.

9.2. Vermeidung von Vogelschlag

Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

9.3. Maßnahmen zum Ersatz von Quartiersverlust

An den Hauptgebäuden der Bauräume H1 bis H3 sind jeweils mindestens 2 artgerechte Sommerquartiere für Fledermäuse fachgerecht dauerhaft einzurichten und bei Verlust zu ersetzen. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen. Es können dabei offen liegende Quartiere oder Fassadenquartiere, z. B. der Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeldt Naturschutz oder gleichwertig, verwendet werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Quartiere nicht verdeckt sind und uneingeschränkt angeflogen werden können. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen hat bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen.

Alternativ sind bei der Realisierung von Gebäuden mit Satteldächern die Dachüberstände der neuen Gebäude an allen Giebelseiten zwischen Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich zu gestalten. Auf die detaillierte Beschreibung dieser Maßnahme in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind zudem insgesamt mindestens 6 Nisthilfe für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen, wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind. Die Anbringungshöhe sollte dabei über mindestens 2 m betragen.

## D HINWEISE

Denkmäler

Im Nahbereich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-1-8036 -0050 („Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg – Salzburg)"). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Erneuerbare Energien

Der Einsatz von alternativen Energiequellen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen. Auf Art. 44a BayBO wird verwiesen. Weitere Informationen zur Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen„ Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern https://www.energieatlas.bayern.de

Versickerung 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.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen, und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Kreisstraße / Staatsstraße

Der Kreisstraße und der Staatsstraße einschließlich deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Dachflächen- oder Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.

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.

Leitungstrassen

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.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der bestehenden Leitungen und Kanäle vorzusehen bzw. durchzuführen. Im Bereich des südlichen geplanten Carports sind die vorhandenen Leitungstrassen von Stützen freizuhalten. Geplante Stellplätze sind als gepflasterte Fläche auszuführen.

Stellplatznachweis

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 in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatschG entgegenstehen.

Bei Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen dienen einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Art. 44 BayBO. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde werden dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
- Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden" Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" (LfU 2019) verwiesen.
- Nistkästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern. Alternativ ist auf