LAGEPLAN M 1 : 1.000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:

- §§ 1, 2 und 2a sowie §§ 9, 10 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).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zum Bebauungsplan.
Der Beiplan Schallschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(Lageplan und Beiplan Schallschutz)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.120 "GE Höhenrain"

2. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

GE≤1 — Baufeld / Bauparzelle einschl. Bezeichnung, z. B. Gewerbeparzelle GE1

Abgrenzung unterschiedliche Baufelder / Bauparzellen

3. Maß der baulichen Nutzung

WH 9,50 — Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 9,50 m

OK.RFB.EG 613,00 — Höhenbezug für OK.RFB.EG [m ü. NHN], als Höchstmaß, z.B. 613,00 m ü. NHN

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung.
Die Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Wandhöhe WH und Dachgestaltung.

B HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN
(Lageplan und Beiplan Schallschutz)

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 229/1 — Flurnummer, z.B. 229/1
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Wasserleitung Bestand
- Heckenpflanzungen Standortvorschlag
- Baumhecke Bestand, Lage / Ausdehnung angenähert
- Öffentliche Verkehrsfläche - Straße, außerhalb des Planungsgebiets
- aufgemessener Höhenpunkt Bestand, mit Angabe der tatsächlichen Höhenlage [m ü.NHN], abweichend von DGM 1, z. B. 619,80 m ü. NHN
- Umgrenzung Biotopflächen nachrichtl. Übernahme entspr. Biotopkartierung Bayern: Flächland © 2022 LfU
- Erschließung Bestand, nicht eingemessen
- 615,00 — Höhenlinien mit Angabe in m ü.NHN, z. B. 615,00 m ü.NHN nachrichtliche Übernahme DGM1 © Bay. Vermessungsverwaltung
- Standortvorschlag Stellplätze
- Baumbestand außerhalb Geltungsbereich
- 4,00 — Maßzahl [m], z. B. 4 m
- Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge, z. B. 110 m
- 400 — Flächenangabe [m²], z. B. 400 m²
- A — Baufeld / Bauraum einschl. Bezeichnung, z. B. Baufeld / Bauraum A

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

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

Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind, mit Ausnahme von Betriebstankstellen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.

Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO im Planungsgebiet unzulässig.
Im Baufeld "A" sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zulässig.
Im Bereich der Gewerbeparzelle "GE1" können, nach Vorlage eines entsprechenden immissionsschutztechnischen Gutachtens, Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

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

1.2 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist der Beiplan Schallschutz maßgeblich.

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit noch nachts überschreiten.

Der Bezugspunkt P der Richtungssektoren besitzt die UTM-32-Koordinaten
x = 716089,2 (Rechtswert) und y = 5312055,2 (Hochwert).
Die Gradzahl der Sektoren steigt entgegen dem Uhrzeigersinn an, null Grad liegt im geografischen Osten.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]				
Richtungssektor	**Sektor A**		**Sektor B**	
Gewerbeparzelle mit Emissionsbezugsfläche S_N	$L_{EK,TZ}$	$L_{EK,NachtZ}$	$L_{EK,TZ}$	$L_{EK,NachtZ}$
GE 1: S_N = 6.275 m²	68	60	64	50
GE 2: S_N = 8.000 m²	68	54	62	43
GE 3: S_N = 6.185 m²	68	54	62	43
Sektor A: 64° – 339°				
Sektor B: 339° – 64°				
S_N: *Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen, privater Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*				

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionsanteile erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs / Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort bestehenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert L_{ei} = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

1.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung und müssen baulich untergeordnet sein. Eine freie Aufstellung ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über dem natürlichen Gelände mit einer Schriftgröße bis zu 0,60 m zulässig. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart mit der Architektur des Gebäudes harmonieren.

Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. Bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche GRZ
Im Gewerbegebiet GE wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) auf 0,8 begrenzt.

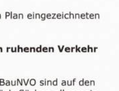
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen GR ohne Belang.

2.2 Zulässige Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.

Für Satteldächer gilt:
Die zulässige Wandhöhe [m] wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

Skizze (Beispiel):

Für Flachdächer gilt:
Die zulässige Wandhöhe [m] wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zur OK der Attika. Absturzsicherungen oberhalb der Attika bleiben hierbei unberücksichtigt.

Skizze (Beispiel):


2.3 Höhenlage der Gebäude:
Die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss OK.RFB.EG wird planteilbezogen in m ü.NHN festgelegt. Von der festgesetzten Höhenlage der Gebäude darf um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

4.1 Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen sind alle entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

4.2 Flächen für den ruhenden Verkehr: Tiefgaragen
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Ein- und Ausfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen aller festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten sind zulässig.

4.3 Flächen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind alle entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Flächen für Stellplätze dürfen zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.

5.0 Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

5.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 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).

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

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2022
Daten des Bayer. 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.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

5. Öffentliche und private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie zu öffentlicher Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche - Straße

Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung
Flächen mit gemeinsamen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten für Grundstücksanlieger

6. Besonderer Nutzungszweck von Flächen / Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbotszone Kreisstraße

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. des BImSchG
Zu der folgenden Festsetzung ist der Beiplan Schallschutz maßgeblich.

Kennzeichnung von Fassaden mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: "ohne Immissionsorte"

8. Gestalterische Festsetzungen

FD — Ausschließlich Flachdach zulässig

9. Festsetzungen zur Grünordnung

Laubbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

Heimischer Laubbaum, zu pflanzen
Von dem festgesetzten Standort kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Heimischer Laubbaum, 2. bis 3. Ordnung, zu pflanzen
Von dem festgesetzten Standort kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Ein- / Durchgrünung

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung West

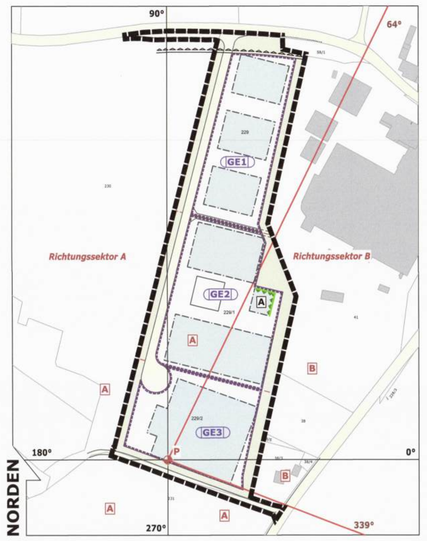
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Süd

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Durchgrünung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Wahrung von Abständen zu Gehölzstrukturen

BEIPLAN SCHALLSCHUTZ M 1 : 1.000

Flur Nr. 229 T, 229/1 T, 229/2 T, 230 T und 231 T
Gemarkung Höhenrain



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 229/1 — Bestehende Grundstücksgrenze, mit Flurnummer, z. B. 229/1
- A — Überbaubare Grundstücksfläche / Baufeld / Bauraum, einschl. Bezeichnung, z. B. Baufeld / Bauraum A
- Grün- / Freiflächen
- GE1 — Emmissionsbezugsfläche mit Bezeichnung, z. B. Gewerbeparzelle GE 1
- Bezugspunkt P Richtungssektoren
- 64° – 339° A — Richtungssektor mit Bezeichnung, z. B. Sektor A und Kennzeichnung der Sektorgrenzen, z. B. 64°
- Öffentliche Verkehrsfläche, Straße
- Anbauverbotszone Kreisstraße

6.0 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG

Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist der Beiplan Schallschutz maßgeblich.

6.1 Zulässigkeit von Immissionsorten nach TA Lärm
In den im Beiplan Schallschutz mit Planzeichen gem. Ziff. A.7 "ohne Immissionsorte" gekennzeichneten Fassaden sind keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 (Immissionsorte nach Nr. A.1.3 der TA Lärm) von Wohnnutzungen zulässig.
Dies ist durch geeignete bauliche bzw. architektonische Lärmschutzmaßnahmen (z. B. schalltechnisch optimierte Grundrissorientierung, Festverglasung, vorgehängte Glasfassaden, verglaste Loggien / Laubengänge oder andere Lärmschutzmaßnahmen, wenn diese nachweislich schalltechnisch gleichwertig sind) sicherzustellen.
Diese Festsetzung gilt nicht für gewerblich genutzte Büroräume.

7.0 Gestalterische Festsetzungen i. V. m. Art. 81 BayBO

7.1 Dachformen und -neigung
Als Dachformen sind, sofern nicht durch Planzeichen abweichend gerregelt, Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Für Sattel- und Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 5° und 15° zulässig.

7.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren sind bei Sattel- und Pultdächern 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.

7.3 Einfriedungen
Die Einfriedung der Betriebsgelände ist bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände als Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig. Eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm für Kleintiere ist allgemein einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen sind durch Kletterpflanzen oder Vorpflanzungen allgemein dauerhaft zu begrünen.

7.4 Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ab einer Ansichtshöhe von mehr als 1,00 m sind sie durch einen Versatz mit einer Tiefe von mind. 0,50 m zu gliedern.

Stützmauern sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.

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

Stützmauern sind allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen dauerhaft zu begrünen und zu gestalten.

7.5 Befestigung nicht überdachter Stellplätze
Nicht überdachte Stellplätze, z. B. Besucher- und Mitarbeiterstellplätze sind aus versickerungsfähigem Material, z. B. wassergebundenen Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

7.6 Stein- und Kiesgärten
Das Anlegen von nicht begrünten Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist in der Regel der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

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

8.1 Baumbestand
Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Ausfälle sind in entsprechender Qualität, in gleicher Zahl, in der darauffolgenden Vegetationsperiode festzusetzen und zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden.

8.2 Gehölz- und Baumpflanzungen
Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standort- und klimagerechter Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen. Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Bestandsbäume und die festgesetzten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Die im Plantext 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 Vegetationstechnische Vorgaben
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflt., Stammumfang 20 - 25 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 – 150 cm

Baumgruben müssen ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen. Baumscheiben innerhalb befestigter Bereiche sind offen und mit einer Mindestfläche von 6,0 m² auszuführen.

8.4 Pflanzliste (Auswahl):

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Prunus avium	- Vogelkirsche

Kleinbäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher:

Amelanchier i.A.	- Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Berberitze
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus i.A.	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gew. Liguster
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes i.A.	- Johannisbeere
Rosa i.A.	- Wildrosen
Rubus i.A.	- Brom-/Himbeere
Sambucus nigra	- Schw. Holunder

8.5 Extensive Dachbegrünung
Flachdächer sind vollständig mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung zu begrünen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mindestens 12 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche soweit ein Mindestanteil von 50 % der jeweiligen Dachfläche begrünt wird. Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist ggf. durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

8.6 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung West

Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung West" mit einer Gesamtgröße von circa 1.790 m² ist ein Anteil von mind. 40 % der festgesetzten Fläche mit standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen, das entspricht einer Pflanzfläche von circa 716 m².

Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölze auszubilden, ein Formschnitt ist unzulässig. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz der Qualitätsstufe Heister für Bäume und für Sträucher in der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr, Höhe 100 – 150 cm zu pflanzen.

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 Heckenelemente 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.

Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden.
Die verbleibenden Freiflächen sind durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut als extensive blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln. Maximal 2-schürige, erster Schnitt ab dem 15. Juni. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten. Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr sind nicht zulässig.

8.7 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Süd

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung Süd" mit einer Gesamtgröße von circa 410 m² ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % der Gesamtfläche herzustellen, das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 123 m². Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig.

Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölze auszubilden, ein Formschnitt ist unzulässig. Dabei sind mind. 4 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz der Qualitätsstufe Heister für Bäume und für Sträucher in der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr, Höhe 100 – 150 cm zu pflanzen.

Die Heckenelemente müssen mindestens 1 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher enthalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind entsprechend Planzeichen mindestens 6 heimische, standort- und klimagerechte Laubbäume, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die verbleibenden Freiflächen sind durch Ansaat mit gebietsgemem Saatgut als extensive blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr sind nicht zulässig.

8.8 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Durchgrünung

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung "Durchgrünung" mit einer Gesamtgröße von circa 390 m² ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % der Gesamtfläche herzustellen, das entspricht einer Gesamtpflanzfläche von ca. 117 m².

Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölze auszubilden, ein Formschnitt ist unzulässig. Dabei sind mind. 4 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz der Qualitätsstufe Heister für Bäume und für Sträucher in der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr, Höhe 100 – 150 cm zu pflanzen.

Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die verbleibenden Freiflächen sind durch Ansaat mit gebietsgemem Saatgut als extensive blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr sind nicht zulässig.

8.9 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Wahrung von Abständen zu Gehölzstrukturen

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung "Wahrung von Abständen zu Gehölzstrukturen" mit einer Gesamtgröße von circa 2.165 m² ist als extensives Grünland auszubilden.

Die Freiflächen sind durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut als extensive blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr sind nicht zulässig.

8.10 Tiefgaragen
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind außerhalb von Gebäuden , Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen und notwendigen technischen Aufbauten zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Die entsprechenden Flächen sind mit geeigneten Substraten und einem fachgerechten Bodenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtstärke von mindestens 60 cm zu überdecken.

Die Tiefgaragen müssen sich unterhalb des geplanten Geländeniveaus befinden, evtl. aus topographischen Gründen sichtbare Sockelbereiche (seitliche Umfassungswände etc.) sind anzuböschen – außer im Bereich des Zugangs und der Zufahrt. In begründeten Fällen, z. B. notwendige Gefällesituation, Entwässerung können Abweichungen zugelassen werden.

8.11 Verkehrsflächen, Stellplätze
Zusammenhängende, nicht überdachten Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern.

9.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen extern

9.1 Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 120 "GE Höhenrain" dargestellt werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf folgenden externen Flächen:
- Der Ausgleich für Eingriffe auf Flur Nr. 229, Gmrkg. Höhenrain erfolgt im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham auf Flur Nr. 1180 T, Gmrkg. Höhenrain auf einer Fläche von ca. 10.760 m² durch Waldumbau. Der bestehende Fichtenbestand wird in einen standortgerechten Laub(misch)wald: Waldmeister-Buchen-Tannen-Wald umgebaut.
- Der Ausgleich für Eingriffe auf Flur Nr. 229/1, Gmrkg. Höhenrain erfolgt im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham auf Flur Nr. 473/1 T, Gmrkg. Höhenrain auf einer Fläche von ca. 11.180 m² durch Waldumbau. Der bestehende Fichtenbestand wird in einen standortgerechten Laub(misch)wald: Waldmeister-Buchen-Tannen-Wald umgebaut.
- Der Ausgleich für Eingriffe auf Flur Nr. 229/2 Gmrkg. Höhenrain erfolgt im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham auf Flur Nr. 2173/10, Gmrkg. Höhenrain auf einer Fläche von ca. 4.130 m² durch Entwicklung von artenreichen extensivem Grünland.
- Der Ausgleich für Eingriffe auf Flur Nrn. 58 T und 59 T, Gmrkg. Höhenrain erfolgt im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham auf Flur Nr. 543/5, Gmrkg. Höhenrain auf einer Fläche von ca. 350 m² durch Entwicklung von artenreichen extensivem Grünland und Vogelnahrinseln.

Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfol