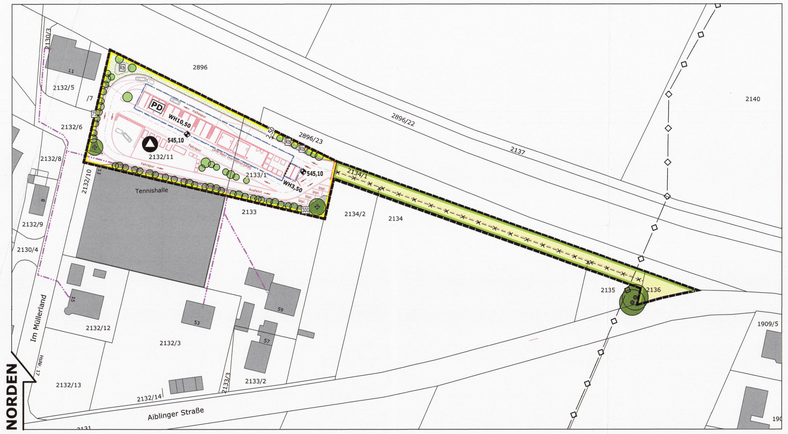
LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1 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 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetze 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.
Der Lageplan "Externe Ausgleichsfläche" ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den Bebauungsplan Nr. 79 "Im Müllerland" (rechtskräftig seit 21.12.2001).

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland" sowie der externen Ausgleichsfläche

2. Art der baulichen Nutzung

Flächen für die Abfallentsorgung
Zweckbestimmung: Wertstoffhof

3. Maß der baulichen Nutzung

WH10,50 Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 10,50 m

545,10 Höhenbezugspunkt [m ü. NHN] für zulässige Wandhöhe, z.B. 545,10 m ü. NHN

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

5. Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche - Straße

6. Gestalterische Festsetzungen

PD nur Pultdach zulässig

7. Festsetzungen zur Grünordnung

Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen: blüten- und artenreiche Kraut- und Staudenflur

Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv mB STU 18-20 cm

8. Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

RZ Flächen für einmalige, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (V01): Anlegen von drei Reptilienburgen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

2132/11 Flurnummer, z.B. 2132/11

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Dominierender Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs

Standortvorschlag: Heimische Sträucher, zu pflanzen

100 Flächenangabe [m²], gerundet z. B. circa 300 m²

2,50 Maßzahl [m] z. B. 2,50 m

Vorgeschlagene Baukörper nachrichtliche Übernahme Objektplanung Entwurfstand vom März 2022

Vorgeschlagene Erschließung, nachrichtliche Übernahme Objektplanung Entwurfsstand vom März 2022

Standorte Wertstoffsammelbehälter, nachrichtliche Übernahme Objektplanung Entwurfstand vom März 2022

Leitungsnetz Versorgung, Fernleitung (Hochdruck für Gas), unterirdisch, Lage angenähert

Fernmeldekabel Bestand unterirdisch, Lage angenähert

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Zweckbestimmung: Wertstoffhof

1.2 Zulässig sind ausschließlich die für die Zweckbestimmung notwendigen
- Betriebsgebäude (geschlossene Geräte- und Verwaltungsräume, Sozialräume),
- Gebäude für die überdachte Aufstellung von Wertstoffbehältern,
- befestigte, wasserabweisende Flächen zur Aufstellung von Wertstoffcontainer ohne Überdachung,
- sonstige Lager- und Abstellflächen sowie
- Stellplätze für Bedienstete und Besucher.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

2.2 Zulässige Grundfläche GRZ
Im Planungsgebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO mit GRZ 0,6 festgesetzt.

2.3 Zulässige Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von nächstgelegenem, entsprechend Planzeichen festgesetztem Höhenbezugspunkt ü. NHN [m ü. NHN] bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
Bei Pultdächern gilt dieses Maß auf der höheren Seite des Baukörpers.
Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.

Skizze Satteldach (Bsp.):

Skizze Pultdach (Bsp.):

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß §23 BauNVO festgesetzt.

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

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2 Flächen für den ruhenden Verkehr: 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.
Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze im Straßenraum dürfen nicht eingefriedet werden.
Nicht überdachte Stellplätze, z.B. Mitarbeiterstellplätze sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Verkehrsflächen

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

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

6.1 Überdachung
Zur Vermeidung von Reflexionen muss die Dachunterseite der Überdachung absorbierend verkleidet werden (Absorptionsgrad des Materials αw ≥ 0,6).

oder mit einem Neigungswinkel ≥ 15° (Pultdach, Anordnung der höheren Seite im Norden) ausgeführt werden.

6.2 Altglascontainer
Sofern am Standort Altglascontainer aufgestellt werden, ist folgendes zu beachten:
- Die Container dürfen nur innerhalb des abgeschlossenen Betriebsgeländes aufgestellt werden.
- Es dürfen nur lärmarme Altglascontainer entsprechend den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL-UZ 21), L_{WAd} = 91 dB(A) eingesetzt werden.
- Alternativ zu vorhergehender Festsetzung müssen die Altglascontainer mit einer 2,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung (Durchgangdämmung $R'_W \geq 25$ dB, an der lärmzugewandten Seite hochabsorbierend) Richtung West und Süden abgeschirmt werden.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Dachformen und -neigung
Als Dachform sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First oder Pultdächer zulässig.

Zulässige Dachneigung:
Für Satteldächer: 23° bis 27°
Für Pultdächer: 5° bis 15°

7.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.

7.3 Einfriedungen
Die Einfriedung des Betriebsgeländes ist bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände als Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig.
Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen

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

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen / Mindestqualitäten festgesetzt. Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.
- Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: H 3xv StU.14-18cm;
- Obstbäume: H 3xv StU.12-14cm;
- Sträucher: vStr 3-8Tr. 100-150cm.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens herzustellen.

8.2 Neupflanzung von Bäumen
Die Mindestanzahl und Standorte für Baumpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern.
Die Anzahl der im Plantell festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

8.3 Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von insgesamt ca. 375 m² ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

Die festgesetzte Fläche ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckenelementen, Laubgehölzen und extensivem Grünland auszubilden.

Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % der festgesetzten Fläche herzustellen, das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 150 m².
Pro Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standortgerechtes heimisches Gehölz zu pflanzen. Die Heckenelemente sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei bevorzugt Vogelschutz- und -nährgehölze zu verwenden. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung. Pflegeschnitte sind zulässig, wobei nicht mehr als 1/3 der Gehölzbestände zurückgeschnitten werden darf.
Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden.

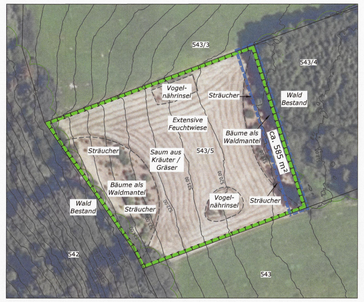
9. Flächen u. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur u. Landschaft

9.1 Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland" dargestellt werden.

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung eine circa 585 m² große Teilfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto auf dem Grundstücke Flur Nr. 543/5, Gemarkung Höhenrain, abgebucht (siehe folgenden Lageplan „Externe Ausgleichsfläche").

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE EXTERN
Flur Nr. 543/5 T, Gmkg. Höhenrain M 1 : 1.000

Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte / Digitalem Orthophoto DOP 40
© 2021 / 2023 Bayer. Vermessungsverwaltung



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestehende Grundstücksgrenze

543/5 Flurnummer, z.B. 543/5

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos.

522.00 Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN] z.B. 522,00 m ü. NHN

Umgrenzung der abgebuchten Teilfläche zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der 2. Änrg. des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland"

10. Festsetzungen zum Artenschutz
Hinweis:
Die Durchführung der folgenden Maßnahmen ist allgemein von einer ökologischen Baubegleitung anhand von Protokollen zu dokumentieren. Die Protokolle sind an den Bauherrn sowie die UNB Rosenheim weiterzuleiten.

10.1 **V01 Einmalige Maßnahme / Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme**
Im nördlichen Randbereich des Planungsgebiets sind entsprechend Planeintrag drei Reptilienstrukturen mit entsprechender Hinterpflanzung durch Sträucher anzulegen.

Die Habitatstrukturen sind durch Einbringen von Sand- und Wandkieslinsen sowie plattigen Kalksteinen über Schüttungen aus Kalkstein-Schroppen fachgerecht herzustellen. Die Stukturen sind durch Totholz / Astwerk zu ergänzen.
Zu Vervollständigung sind die Habitatstrukturen durch standortgerechte heimische Sträucher zu hinterpflanzen.

Aufkommende Stauden und Gehölze sind im Bereich der Reptilienburgen in regelmäßigem Abstand (ca. alle 2 bis 3 Jahre, je nach Aufwuchs) durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entfernen. Bei Verkrustungen sind die grabbaren Flächen dabei durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufzulockern.
Die Maßnahme ist vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen.

Die verbleibenden Freiflächen zwischen den Habitatstrukturen sind durch Ansaat einer geeigneten gebietseigenen Saatgutmischung als extensive, blüten- und artenreiche Kraut- und Staudenflur zu entwickeln, extensive Pflege durch max. 1-schürige Mahd, bevorzugt im Winter. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

Hinweis: Detaillierte Beschreibungen zur Ausführung der geplanten Habitatstrukturen sind der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung sowie dem Arbeitsplan "Reptilienstrukturen - Zauneidechse", erstellt durch Landschaftsarchitekt Robert Haidacher, 83022 Rosenheim, mit Stand vom 15.03.2023 zu entnehmen. Dieser ist mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und wird Bestandteil des Bauantrags.

10.2 **V02 Reptilienschutz**
Zauneidechsen, die als "Irrläufer" in das Gelände des Wertstoffhofs gelangen könnten, sind durch einen dauerhaften und sturmbeständigen, überkletterungssicheren Reptilienzaun zu schützen. Der Zaun ist über die gesamte Länge des nördlichen Grenzbereichs zwischen der Fahrbahn des Wertstoffhofs und den Reptilienstrukturen sowie im Bereich der geplanten Zufahrt anzulegen.
Aufwachsende Vegetation ist in einem Streifen von ca. 0,50 m beiderseits des Zauns regelmäßig mit einem Freischneider zu entfernen. Für einen dauerhaften Schutzzaun eignen sich feuerverzinkte Bleche bzw. Leiteinrichtungen aus Polyethylen-Recycelingplatten, beispielsweise der Fa. Beilharz Straßenausrüstungen oder gleichwertig.

10.3 **V03 Wiederkehrende Pflegemaßnahmen Reptilienburgen**
Im unmittelbaren Umfeld der Reptilienburgen ist zum Schutz vor nitrophilen Hochstauden eine jährliche Herbstmahd mittels Freischneider durchzuführen.

10.4 **V04 Maßnahmen zur Vergrämung von Zauneidechsen**
Die gesamte Böschung im Eingriffsbereich (Anmerkung: Böschungsbereich der Bahnlinie) ist zur Vergrämung der Zauneidechse ab Mitte März kurz zu mähen (mittels Freischneider). Das Schnittgut ist vollständig zu entfernen. Das Befahren mit schwerem Gerät oder Mulchen ist dabei nicht zulässig. Je nach Vegetationsentwicklung ist eine erneute Mahd Anfang April durchzuführen, um die Flächen deckungsarm zu halten.

10.5 **V05 Bauzeitenregelung**
Die Baufeldfreimachung bzw. der Oberbodenabschub ist bis zum Ende der Vergrämungsmaßnahme im Eingriffsbereich zu unterlassen. Diese Arbeiten sind erst ab Mitte April, nach Einrichtung des Reptilienzauns (siehe V02 bzw. V06), durchzuführen. Die Freigabe für die Baufeldräumung erfolgt nach einer Kontrollbegehung der ökologischen Baubegleitung.

10.6 **V06 Sicherung des Baufelds**
Zauneidechsen, die als "Irrläufer" in das Baufeld gelangen könnten, sind durch einen überkletterungssicheren Reptilienzaun zu schützen. Die zeitliche Einrichtung des Schutzzauns erfolgt Mitte April. Zwischen dem Vergrämungsschnitt und dem Aufstellen des Reptilienzauns ist den Zauneidechsen die Möglichkeit zu geben, das Baufeld zu verlassen.
Der Schutzzaun ist entlang der Zufahrtsstraße bis zum Beginn des bestehenden Gehölzgürtels einzurichten. Die Unterkante des Zauns ist in den Boden einzulassen oder mit Erdmaterial anzudecken. Die Funktion des Zaunes ist während der Gesamtdauer der Baumaßnahmen zu gewährleisten und regelmäßig zu kontrollieren.
Aufwachsende Vegetation ist in einem Streifen von ca. 0,5 m beiderseits des Zauns regelmäßig mit einem Freischneider zu entfernen. Die zeitgerechte Ausführung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.

D HINWEISE DURCH TEXT

Berechnung der erforderlichen Abstandsflächentiefen
Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von befestigten Flächen 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 Niederschlagswasserseinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.
Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
Die Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Landratsamt Rosenheim sowie dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

Bodendenkmale
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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.
Geschlossene Gebäude sind daher allgemein bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Unterliegenden sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kellereöffnungen, 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.

Bahnanlagen
Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich der Bahnlinie Holzkirchen - Rosenheim. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierung des Vorhabens allgemein gültige, immobilienrechtliche sowie infrastrukturelle Belange der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen sind. Die DB AG sowie das Eisenbahn-Bundesamt sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu beteiligen.

Immissionen / Emissionen
Für das Planungsgebiet wurde durch das IB C.H. Hentschel Consult GmbH, 85354 Freising, ein schalltechnisches Gutachten mit Stand vom Juni 2022 erstellt. Dieses bildet die Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz.

Artenschutztechnischer Fachbeitrag
Für das geplante Vorhaben wurde durch Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen ein "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland", Stand vom Juni 2020, aktualisiert 19.03.2023, erstellt. Für die Umsetzung der geplanten Reptilienburgen wurde zudem durch Landschaftsarchitekt Robert Haidacher, 83022 Rosenheim, ein Arbeitsplan "Reptilienstrukturen - Zauneidechse" mit Stand vom 15.03.2023 erarbeitet. Die vorliegenden Planungen bilden die Grundlagen für die Festsetzungen zum Artenschutz. Der Arbeitsplan ist mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und wird Bestandteil des Bauantrags.

Lokale Belastungen des Bodens
Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Treten im Fall von Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auf, sind diese Aushubmaßnahmen durch ein fachkies geeignetes Ing.-Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Rosenheim ist in diesem Fall unverzüglich zu benachrichtigen.
Anfallendes Aushubmaterial ist in dem Fall nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim ordnungsgemäß und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwahren. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung hindeuten, sind das Landratsamt Rosenheim sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Die Entwässerung gesammelten Niederschlagswassers muss dann außerhalb von verunreinigten oder verfüllten Bereichen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

Artenschutz
Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Verbotes auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen.
Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. 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.

Bestehende Leitungstrassen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Versorgungsanlagen
Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist dem jeweiligen Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

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

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 2018
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 26.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Im Müllerland" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dezember 2020 hat in der Zeit vom 24.12.2020 bis 01.02.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dezember 2020 hat in der Zeit vom 24.12.2020 bis 01.02.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2021 bis 29.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2021 bis 29.11.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Juni 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.06.2022 bis 26.07.2022 wiederholt beteiligt.
7. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Juni 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.06.2022 bis 26.07.2022 wiederholt öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.03.2023 bis 02.05.2023 wiederholt beteiligt.
9. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.03.2023 bis 02.05.2023 wiederholt öffentlich ausgelegt.
10. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 eingeschränkt wiederholt beteiligt.
11. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 eingeschränkt wiederholt öffentlich ausgelegt.
12. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.07.2023 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Mai 2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 04.07.2023

Siegel

Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

13. Ausgefertigt

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 28.07.2023

Siegel

Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

14. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 02.08.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 02.08.2023

Siegel

Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79
mit integriertem Grünordnungsplan

"Im Müllerland"

Flur Nrn. 2132/11 u. 2133/1, 2134 T, 2134/1, 2134/2 T, 2135 T und 2136, Gemarkung Vagen

FASSUNG:		
	Vorentwurf	Dezember 2020
	Entwurf	Oktober 2021
	Entwurf, überarbeitet	Juni 2022
	Entwurf, zur wiederholten Auslegung	März 2023
	Entwurf, zur wiederholten Auslegung	Mai 2023
	Planfassung f. Bekanntm.	Juli 2023

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Format 1.135 / 580 mm

Kufsteiner Str. 87
83022 Rosenheim
RU/Kai

Tel: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

BV 19817