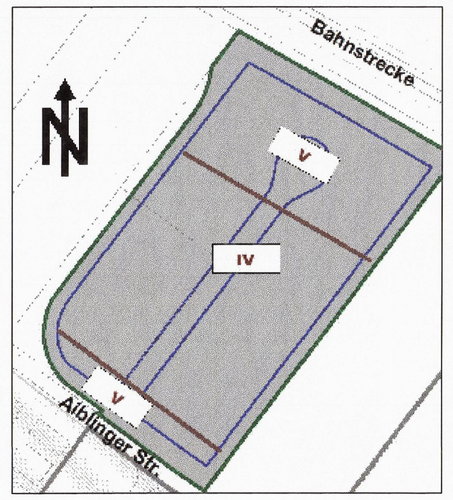
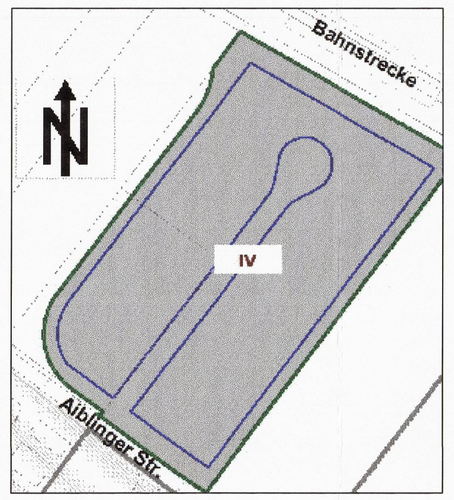
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Vagen





Abbildungen zur Festsetzung 4.2. Schalltechnische Untersuchung:
2. Baulicher Schallschutz, 2.1. Lärmpegelbereiche

links: schutzbedürftige Aufenthaltsräume
rechts: Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Der in der Zeichnung festgelegte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO festgesetzt, wobei von den in Abs. 2 und 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärten Nutzungsarten folgende ausgeschlossen sind:

1.1.1. Schrottverwertungsbetriebe

1.1.2. Vergnügungsstätten

1.1.3. Altreifenverwertungsbetriebe

1.1.4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Lagerung radioaktiver Stoffe

1.1.5. Betriebe, deren Hauptbetriebszweck auf die Beseitigung von Reststoffen und Sonderabfall ausgerichtet ist.

1.1.6. Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Stoffen im Sinne des Sprengstoffgesetzes

1.1.7. Betriebe zur fabrikmäßigen Herstellung von Farben und Lacken

1.1.8. Großschlächtereien

1.1.9. Betriebe, in denen fabrikmäßig Blei und Schwermetalle be- und verarbeitet werden

1.1.10. Gerbereien

1.1.11. Tierkörperbeseitigungsanlagen

1.1.12. Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Asbest und asbesthaltigen Stoffen

1.1.13. Betriebe zur Herstellung von Bleiakkumulatoren sowie Industriebatterien und Akkumulatoren

1.1.14. Betriebe des Bergbaus und Betriebe, deren Hauptzweck in der Wärmeerzeugung und Energiegewinnung liegen, ausgenommen umweltfreundliche Wärmeerzeugungs- und Energiegewinnungsbetriebe.

1.1.15. Betriebe zur Gewinnung, Ver- und Bearbeitung von Steinen und Erden, Glas, Keramik und Baustoffen

1.1.16. Betriebe zur Gewinnung von Stahl, Eisen und sonstigen Metallen

1.1.17. Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Zellstoffen

1.1.18. Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Futtermitteln

1.1.19. Betriebe zur Lagerung und Herstellung von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW)

1.1.20. Betriebe, deren Hauptzweck die Lagerung, Herstellung und Abfüllung von Lösungsmitteln ist

1.1.21. Betriebe mit Einzelhandelsnutzung

1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3. Mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgebot sowie Flächen in den Sichtdreiecksbereichen ist die Anordnung von Stellplätzen auf dem gesamten Grundstück zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt wurde. Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrages nach Art. 55 BayBO nachzuweisen. Die Lage auf dem Grundstück ist im Freiflächengestaltungsplan nach Festsetzung 4.1. aufzuzeigen.

2.0. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten GRZ bzw. GFZ sowie den Traufwand- bzw. Firsthöhen.
Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist zwischen einem Flachdach und einem gegliederten Dach zu unterscheiden. Keller sind bei allen Gebäuden zulässig. Bei einem Flachdach darf die maximale Traufwandhöhe 11,0 m (TH 11,0 m bei FD) (von OK-Erdgeschoß-Rohdecke bis Oberseite der Dachhaut an der Außenseite der Außenwand gemessen) betragen. Bei der abweichenden Dachgestaltung darf die Traufwandhöhe maximal 8,5 m (TH 8,5 m) betragen. Die Gebäudehöhe am First darf 12,5 m (FH max. 12,5 m) nicht überschreiten.

2.2. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für Gebäude wie folgt festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6; Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 1,2.

2.3. Bei einer evtl. späteren weiteren Aufteilung der hier vorgeschlagenen Baugrundstücke in kleinere Parzellen, darf die Grundstücksgröße 1.500 qm nicht unterschreiten.

3.0. GESTALTUNG IM BEPLANTEN GEBIET

3.1. Gelände und Höhenlage

3.1.1. Das ursprüngliche Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden.

3.1.2. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf nicht mehr als 40 cm über dem Niveau der künftigen Erschließungsstraße liegen.

3.2. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

3.2.1. Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden. An- und Nebenbauten sind in den gleichen Materialien wie die Hautgebäude zu gestalten. Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen, d.h. die Dächer sind in der gleichen Dachneigung auszubilden.

3.2.2. Garagenwände, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen stehen und größere fensterlose Fassadenflächen (ab 65 qm), sind - sofern funktional möglich - mit Rankgewächsen zu versehen.

3.2.3. An den von den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten ist jeweils eine private Grünfläche in einer Tiefe von 5,00 m bzw. zur Bahnlinie in einer Tiefe von 10,00 m festgesetzt, welche gemäß dem Planzeichen "Pflanzung heimischer Laubsträucher, 2xv. 100-150 cm" mit heimischen Laubsträuchern, 2xv. 100-150 cm, bzw. gemäß entsprechendem Planzeichen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen ist.

3.2.4. Gemäß Artikel 81 BayBO wird für die Einrichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen über die Vorschriften des Artikel 56 BayBO hinaus eine Genehmigungspflicht eingeführt.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 3,0 qm erlaubt.
Blinkende bzw. bewegliche Werbung ist nicht zulässig.

3.3. Außenanlagen

3.3.1. Die in der Planzeichnung festgelegten Bäume sind bindend. An den festgelegten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, StU 18 bis 20 cm, nicht unter 2,50 m Höhe, bis spätestens Bezugsfertigstellung zu pflanzen:
Walnuß (Juglans regia), Ahorn (Acer), Linde (Tilia), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Eiche (Quercus pedunculata).
Darüber hinaus ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Der Baugebietsrand soll mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.

3.3.2. Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende heimische Laubbäume (Ahorn, Buche, Eiche, Linde, Ulme, Esche) sowie heimische Sträucher (Weißdorn, Haselnuß, Wildrose, Schneeball, Geißblatt, Pfaffenhütchen, Weißbuche, Hainbuche) sind zu bevorzugen.

3.3.3. Zulässig sind Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune mit einer Maximalhöhe von 2,00 m einschließlich Heckenhinterpflanzung. An der Straßenseite darf die maximale Höhe der Einfriedung 1,2 m nicht überschreiten.

4.0. WEITERE FESTSETZUNGEN

4.1. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dargestellter Grünordnung beizufügen.

4.2. Schalltechnische Untersuchung Nr. 1821-2018 der C. Hentschel Consult, 17.09.2018

1. Emissionskontingent

1.1. Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Fläche	Fläche qm	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/qm]		Zusatzkontingent $LEK_{,zus}$ [dB(A)/qm] in den Richtungssektoren A bis E				
				A	B	C	D	E
		tag	nacht	106°-178°	178°-194°	194°-254°	254°-278°	278°-106°
TF 1	9.545	64	49	0	3	4	1	0
TF 2	8.690	63	48	1	3	4	1	0
TF 3	7.946	65	50	3	0	0	0	0

1.2. Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis F hat die Koordinate X = 4488292.36 und Y = 5306663.69 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

1.3. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte "j" im Richtungssektor "k", $L_{EK,j}$ durch $LEK_{,j} + LEK_{,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.4. An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA-Lärm:1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum herangezogen werden.

2. Baulicher Schallschutz

Die folgenden Bereiche gelten als Beispiel in Bezug auf die beiden Abbildungen (siehe links unten) und können durch den Architekten festgelegt werden.

2.1. Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung und Lärmpegelbereich folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß $R'w,res$ nach DIN 4109:2016-07 aufweisen:
Lärmpegelbereich IV
Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume $R'_{w,res}$ = 35 dB
Wohn- und Schlafräume $R'_{w,res}$ = 40 dB
Lärmpegelbereich V
Büro- und schutzbedürfte Arbeitsräume $R'_{w,res}$ = 40 dB
Wohn- und Schlafräume $R'_{w,res}$ = 45 dB

2.2. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.

4.3. Zur Sammlung von Abfallstoffen müssen entsprechende Abfallbehälter aufgestellt werden. Die Stellflächen dafür müssen überdacht und windgeschützt sein.

4.4. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hof- und Straßenflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen, über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

4.5. Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege neben Grünanlagen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus-, sand- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen entsprechend Artikel 37 BayWG angezeigt werden. Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

2. Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen der Deutschen Telekom ist das entsprechende Merkblatt zu beachten.

3. Schalltechnische Untersuchung Nr. 1821-2018 der C. Hentschel Consult, 17.09.2018

3.1. Emissionskontingent
Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

3.2. Allgemein
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5, Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.
Bei den festgesetzten Bauschalldämmmaßen handelt es sich um den Mindestschallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der baurechtlich eingeführten Fassung von 2016-07 unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Bahn Prognose 2025, Straße 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Gewerbegebiet.
Neben dem einzahligen Schalldämmmaß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungsbeiwert "C" angegeben (R_w (C; Ctr) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert "Ctr" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C tr-Werts erfüllt wird.

4. Zur Versorgung des neuen Baugebietes wird der Bau einer Trafostation erforderlich. Der Standort wird in Abstimmung mit dem Bauherrn, unter Berücksichtigung des Anschlußortes und des Lastschwerpunktes, festgelegt. Er sollte sich nach Möglichkeit im südlichen Teil des Grundstücks, nahe der Aiblinger Straße, befinden.

5. Das Schreiben der DB AG - DB Immobilien vom 19.06.2018 mit dem Zeichen GS.R-S-L(A1)LD Az: TÖB-MÜN-18-29908 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GE — Gewerbegebiet (entsprechend § 8 BauNVO)
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- III — zulässige Bebauung, maximal drei Vollgeschosse
- Standort für neu zu pflanzende heimische Laubbäume
- Pflanzung heimischer Laubsträucher, 2xv. 100-150 cm
- private Grünfläche
- TF 1 — TF1 Teilfläche mit Emissionsbeschränkungen siehe Ziff. 4.2. der Festsetzungen zum Bebauungsplan
- TF 2 — TF2 Teilfläche mit Emissionsbeschränkungen siehe Ziff. 4.2. der Festsetzungen zum Bebauungsplan
- TF 3 — TF3 Teilfläche mit Emissionsbeschränkungen siehe Ziff. 4.2. der Festsetzungen zum Bebauungsplan
- A — Richtungssektoren A bis E, z.B. A siehe Ziff. 4.2. der Festsetzungen zum Bebauungsplan

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 2577/1 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer und bestehendem Gebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, 2. Änderung, Fassung 16.08.2019

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 16.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2020 bis 11.08.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2020 bis 11.08.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.09.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.09.2020 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 09.09.2020 (Siegel)

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Feldkirchen-Westerham, den 11.09.2020 (Siegel)

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 11.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans 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 3. Änderung des Bebauungsplans 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.

Feldkirchen-Westerham, den 16.09.2020 (Siegel)

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

"GEWERBEGEBIET WEIDACH III"
3. ÄNDERUNG (§ 13 BauGB)

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 28.05.2020
redaktionell ergänzt: 08.09.2020

Entwurfsverfasser der 3. Änderung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de