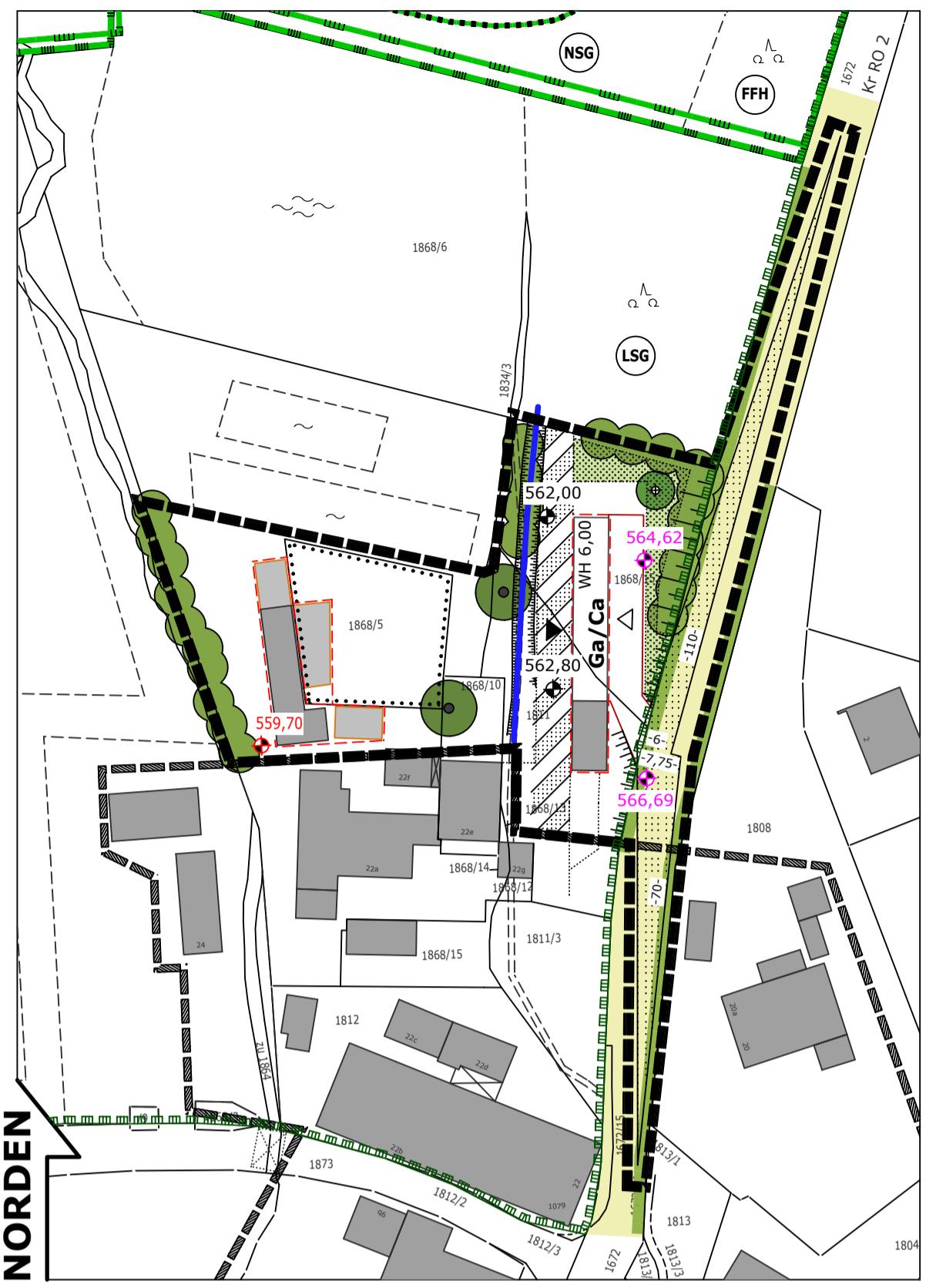


LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

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

- §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

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

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 111 "Unterlaus Nord" und der externen Ausgleichsfläche

2. Art der baulichen Nutzung

Flächen für Sportanlagen
Zweckbestimmung Fußball- / Bolzplatz

3. Maß der baulichen Nutzung

562,82 Höhenbezugspunkt [m ü. NN] für OK.FFB. Garage, als Höchstmaß, z.B. 562,85 m ü.NN

520,50 Höhenbezugspunkt [m ü. NN] für OK.FFB.EG, als Höchstmaß, z.B. 520,50 m ü.NN

WH 6,00 Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsflächen.
Hinweisliche Darstellung auch außerhalb des Geltungsbereichs.

Öffentliche Verkehrsfläche - Straße.
Hinweisliche Darstellung auch außerhalb des Geltungsbereichs.

Vorgeschrriebene Zufahrt: Garagenstellplätze

Vorgeschrriebene Zufahrt: oberirdische Stellplätze / Carport

5. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports

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

6. Festsetzungen zur Grünordnung

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

Dominierender Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angennähert

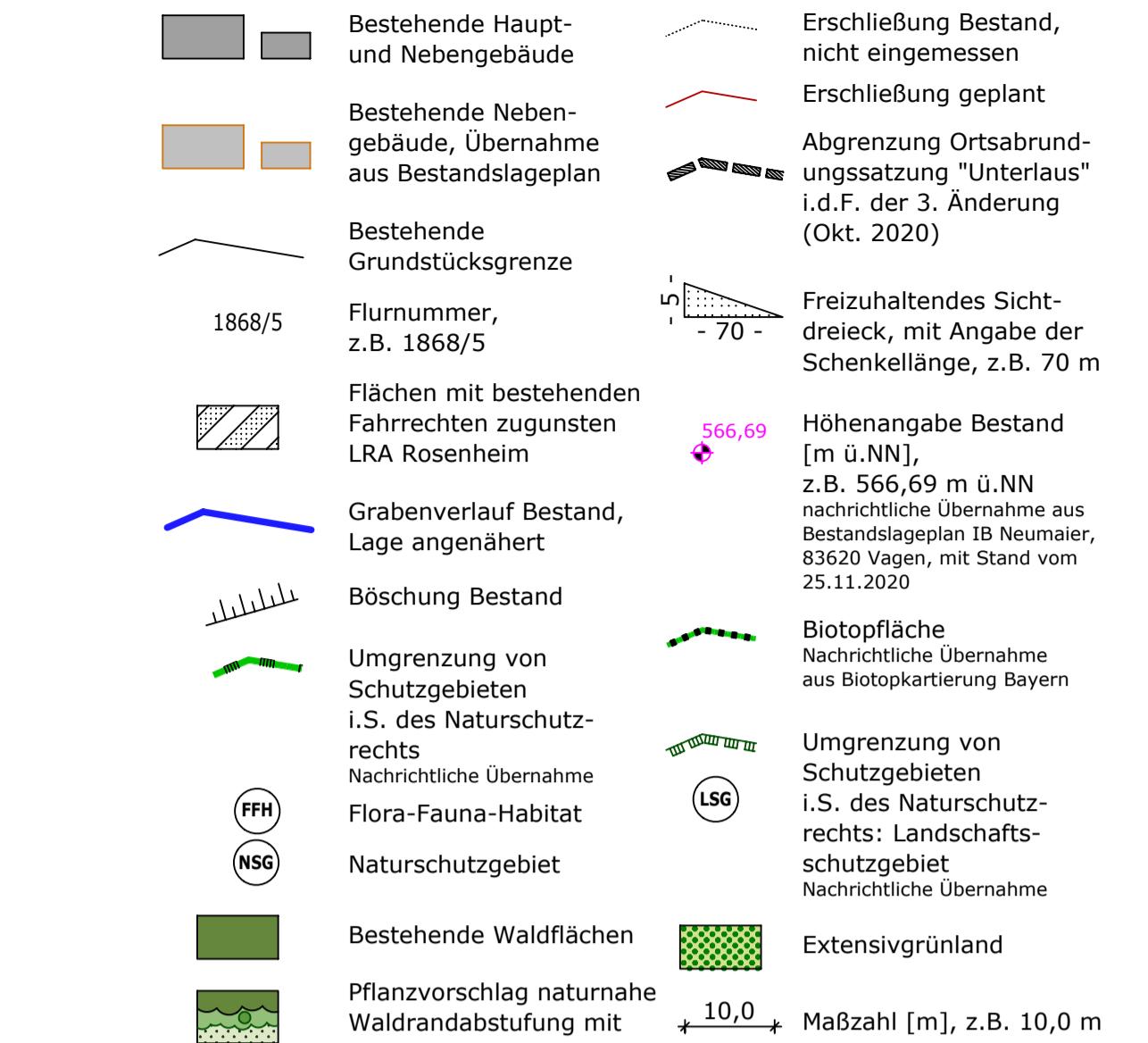
Sonster Baumbestand, zu erhalten, Lage angennähert

Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv MB STU 12-14 cm

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung Ausgleichsfläche

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

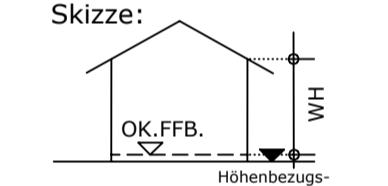
1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Flächen für Sportanlagen
Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für Sportanlagen, Zweckbestimmung: Fußball- / Bolzplatz sind zulässig:
Sportlichen Zwecken dienende Nebenanlagen sowie dazugehörige Nebeneinrichtungen und Freianlagen sowie Räume für das Bereitstellen und die Lagerung entsprechender Geräte.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche GRZ
Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,6 begrenzt.

2.2 Zulässige Wandhöhe
Die seitliche Wandhöhe von Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports wird allgemein mit höchstens 3,50 m festgesetzt, soweit nicht durch Planeintrag abweichend festgesetzt.



Die zulässige Wandhöhe [m] wird gemessen von der Oberkante des befestigten Bodenaufbaus OK.FFB bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.
Bei Pultdächern gilt dieses Maß auf der höheren Seite.

Die Oberkante des befestigten Bodenaufbaus darf maximal 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entspr. Planeintrag liegen.

3.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Stellplätze

3.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen allgemein zulässig.

Außerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen untergeordnete Nebenanlagen nur begrenzt zulässig. Die Größe der Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Gartenhäuschen, Gewächs- und Teehäusern, Geräteschränken sowie Anlagen zur Kleintierzucht ist auf jeweils 12,0 m² Grundfläche und einen umbauten Raum von max. 30 m³ begrenzt.

3.2 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports
Garagen und Carports sind innerhalb der mit entsprechend Planzeichen belegten Flächen zulässig.

3.3 Flächen für Erschließung / Zufahrten und für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Die anzulegenden Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten müssen aus wasserdrückseligen Belägen hergestellt werden. Als mögliche Befestigung sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. zu verwenden.

3.4 Zahl der erforderlichen Stellplätze
Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

4.0 Gestalterische Festsetzungen

4.1 Dachform
Als Dachform sind ausschließlich gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First oder Pultdächer zulässig.

4.2 Dachaufbauten
Zwischen- und Kreuzgiebel, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

4.3 Dachüberstände
Alle Gebäude mit Sattel- und Pultdächern müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel: / Traufseite 0,60 m. Für Garagen / Carports und sonstige untergeordnete Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,30 m.

4.4 Geländermodellierung
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzulegen.

4.5 Allgemeine Vorgaben:
Sowohl 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 örtlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5.0 Festsetzungen zur Grünordnung

5.1 Baumbestand
Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

5.2 Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntblättrige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig. Vor der im Planten festgesetzten Lage der Gehölze kann um bis zu 5 m abweichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

5.3 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Anteil von mind. 40 % der festgesetzten Fläche mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 80 m². Je 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standortgerechtes Gehölz zu pflanzen.

Die gepflanzten Sträucher sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölze auszubilden. Dabei sind mind. 4 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockerer Pflanzengruppen zu situieren.

5.4 Pflanzenauswahl z.B.

Amelanchier l.A.	- Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Berberitz
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus l.A.	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Ribes i.A.	- Schlehe
Rosa i.A.	- Johannisbeere
Rubus i.A.	- Wildrosen
Sambucus nigra	- Brombeere / Himbeere
Sorbus aucuparia	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Eberesche
	- Gewöhnlicher Schneeball

6.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Planungsgebiets angeboten werden. Sie sind demnach auf externem Gebiet im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 1821 T, Gemarkung Höhenrain nachzuweisen.

(siehe Lageplan Ausgleichsfläche Extern)

Die Flächen befinden sich in Privateigentum und sind daher durch Grundbuch-eintrag zugunsten des Freistaates Bayern entsprechend dinglich zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.

6.1 Zielsetzung

Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Schaffung eines extensiven, blütenreichen Grünlands sowie durch naturnahe Abstufung des bestehenden Waldrands durch Ergänzung eines vorgelagerten, naturnahen Waldsaums.

6.2 Maßnahme: Entwicklung extensiv genutztes Grünland:

- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung.
- 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren: erste Mahd Mitte Juni, zweite Mahd im Herbst (September / Oktober). Ein Kröpschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Ausharung zulässig.
- Anschließend maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
- Das Mahdut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.

6.3 Maßnahme: Ausbildung eines naturnahen Waldmantels:

- Ergänzung des bestehenden Waldrandes durch einen naturnahen, gestuften Waldmantel auf einer Breite von insgesamt 10 m.
Pflanzung standortüblicher Sträucher und Bäume II. Ordnung vor dem angeschnittenen Waldrand unter Verwendung von gebietsseigener Gehölzmaterial.
- Verwendung von zertifizierter gebieteigener Baumschulware;

- Anteil der Strauch- / Baumpflanzung an der Bereichsfläche mind. 60 %, das entspricht einer Pflanzfläche von circa 270 m²;

- Pflanzdichte: 1 Stk. pro 2 Quadratmeter, Pflanzung in Dreiecksverband;

- Anteil der Strauchärte mind. 80 %, Anteil der Bäume Qualität Heister mind. 3 %;

- Mulchung der Pflanzfläche mit Strohmulch;

- Mindestqualitäten: Straucher: vStR, Höhe 60-150 cm,

Bäume: Hei, 2xv, Höhe 150-175 cm

- Im Sinne einer insektenfreundlichen Gestaltung bieten sich alle reichblühenden Sträucher, wie z. B. Holunder, Schwarzer und Weißdorn, Wild-Rosen, Wolliger Schneeball und Heckenkirsche an.

Als ausgesprochene Frühblüher und somit oft erste Insektennahrung im Frühjahr sollten alle strauchartigen Weidenarten wie z. B. Korb-Weide, Purpur-Weide oder Lorbeer-Weide beteiligt werden.

- Etappenweiser Rückschnitt des Strauchgürtels von höchstens 30 % der Fläche alle circa 10 Jahre im Wechsel, Förderung einer engen Verzahnung mit dem Krautsumma, Verjüngung der Gebüschevegetation (Stockausschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich aufkommender Waldbäume.

- Entwicklung einer vorgelagerten, extensiv genutzten Krautzone / Hochstaudenflur;