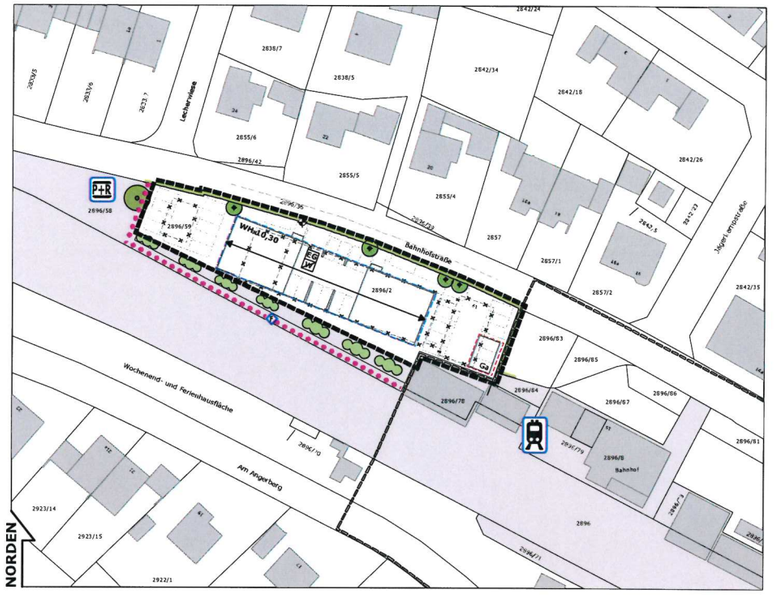
LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

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

- §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13a 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),
- 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.

Die Bebauungsplanerweiterung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und Kennzeichnungen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanerweiterung.

Die Bebauungsplanerweiterung ergänzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanerweiterung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanerweiterung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Erweiterung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham".

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

WH 10,30 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 10,30 m

Höhenbezugspunkt der bestandsbezogenen, höchstzulässigen Wandhöhe gemäß Planeintrag

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

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Vorgeschriebene Firstrichtung

4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

Ga Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

5.0 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

6.0 Festsetzungen zur Grünordnung

Heimischer Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv mB STU 20-25 cm

B HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham"

2896/73 Bestehende Grundstücksgrenze, mit Bezeichnung der Flurnummer, z.B. 2896/73

Bestehende Hauptund Nebengebäude

Baubestand, zur Disposition

Vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze / Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Bahnhaltestelle / Bahnhof

Park-and-Ride - Parkplatz

Fußweg

Laubbaum, Bestand, zu erhalten

Pflanzvorschlag freiwachsende Heckenelemente aus Vogelschutz- und -nährgehölzen

Fläche für Bahnanlagen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet MI

Das Baugebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche GRZ
Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

2.2 Zulässige Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Skizze (Beispiel):

2.3 Höhenlage der Gebäude:
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über nächstliegendem Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Bauweise
Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanerweiterung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen dieser Baugrenzen durch Anbauelemente wie z.B. Balkone, Vordächer etc. bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Erker, Wintergärten etc. dürfen die Baugrenzen max. 1-seitig über höchstens 1/2 der Außenwandlänge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.

3.3 Erforderliche Abstandsflächen
Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe i.V.m. den festgesetzten Baugrenzen.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt.

4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze, und deren Zufahrten

4.1 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.

4.2 Flächen für Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind die, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

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

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 7 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Skizze (Beispiel):

4.4 Flächen für KFZ-Stellplätze
Eine Einfriedung von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist allgemein unzulässig.

Private Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen mit bituminösen Decken ist unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

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

5.1 Bauschalldämm-Maß
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß erreichen:

	Nordfassade		Westfassade		Ostfassade		Südfassade	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
$R'_{w,ges}$ [dB]: Büro	28		29		29		30	
$R'_{w,ges}$ [dB]: Wohnen[1]	33	33	34	36	34	35	35	38

[1] für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume

5.2 Grundrissorientierung Wohnen
5.2.1 Aufenthaltsräume von Wohnungen dürfen nicht ausschließlich über die bahnzugewandte Südwestfassade belüftet werden können.

5.2.2 Schlaf- und Kinderzimmer müssen über die bahnabgewandte Nordostfassade belüftet werden können.

5.2.3 Können die Vorgaben der Ziffn. 5.1 und 5.2 nicht umgesetzt werden, muss durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Vorbauten / Prallscheiben / verglaste Loggien / Wintergärten etc., schallgedämmte Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt werden, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleistetem Belüftbarkeit ein mittlerer Innenraumpegel von $L_{eq,in}$ = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
Die Maßnahme (Vorbau + teilgeöffnetes Fenster) muss hierfür eine Pegeldifferenz von 32 dB an der Südwestfassade und 28 dB an der West- und Ostfassade erreichen.

Falls nachweislich keine der beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden kann, muss der Schlafraum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

6.0 Gestalterische Festsetzungen

6.1 Dachform
Als Dachform sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First zulässig. Für eingeschossige Gebäudeteile bzw. Anbauten, untergeordnete Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) ist auch ein Pultdach oder ein Flachdach zulässig.

6.2 Zulässige Dachneigung
Hauptgebäude mit Satteldächern DN 22° - 30°,
Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch andere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.

6.3 Dachaufbauten, Gauben, Giebel, Einschnitte
Dachgauben, Zwerch- und Kreuzgiebel sowie sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
Technische, nicht zum Aufenthalt vorgesehene Dachaufbauten wie Überfahrten für Aufzüge und Aufzugsmaschinenräume sind, unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,50 m bis zum oberen Abschluss der Wand, als Einzelobjekt oder in Summe, bis zu einer Grundfläche von 12,0 m² zulässig.
Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhe durch o. g. technische Dachaufbauten ist bis zu max. 3,0 m zulässig.
Dacheinschnitte sind je Gebäude einseitig zugelassen. Die zulässige Breite wird, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt.

6.4 Dachüberstände
Alle Gebäude mit Satteldächern 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.

7.0 Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Pflanzmaßnahmen und Neupflanzung von Gehölzen
Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten, Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung in entsprechender Qualität zu ersetzen.

7.2 Durchführung der Pflanzarbeiten
Die festgesetzten Pflanzarbeiten sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der geplanten Gebäude auszuführen.

7.3 Mindestpflanzgebot für heimische Laub- / Obstbäume
Anzahl und Standorte für Baumpflanzungen sind im Planteil durch Planzeichen festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

7.4 Heckenpflanzungen
Hecken sind nur aus standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Laubgehölzen zulässig.
Durchgängige, geschlossene (barrierehafte) Heckenstrukturen mit einer Höhe größer 1,00 m sind nicht zugelassen.

8.0 Festsetzungen zum Artenschutz

8.1 Rodungsarbeiten
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.

8.2 Abbrucharbeiten / Räumung des Baufelds
Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen durch Fachpersonal zu untersuchen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Niederschlagswasser / Versickerung
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 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 Niederschlagswasserein-leitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bay. 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.

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 fachliches 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.

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

Leitungen / Kanäle
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.

Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
Die Vorgaben und Richtlinien zum vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz der Bayer. Bauordnung BayBO und des Bayer. Feuerwehrgesetzes BayFwG u.ä., zum Beispiel Zugänglichkeit zum Objekt, Flächen für die Feuerwehr und Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle, sind zu beachten.

Pflanzmaßnahmen
Nach der DIN 18916 und den Empfehlungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) benötigt ein Baum ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 50 cm.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Vorhabens
Im Übergang zu dem südlich angrenzenden Fußweg zur Erschließung der Bahnanlagen wird im Sinne einer Ein- und Durchgrünung die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern empfohlen.
Dabei sollten standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Die gepflanzten Sträucher sollten als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelschutz- und -nährgehölzen ausgebildet werden. Grundsätzlich sollten mind. 6 verschiedene Gehölzarten verwendet und in lockeren Pflanzengruppen situiert werden. Die Qualität der gepflanzten Sträucher sollte eine Mindestqualität von vStr, 3-8 Tr., Höhe 60-100 cm nicht unterschreiten.

Schalltechnische Untersuchung
Für das Planungsgebiet wurde im Mai 2021 eine schalltechnische Untersuchung durch die Ing.-GmbH für Immissionschutz und Bauphysik c. Hentschel Consult, 85354 Freising erstellt. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen.

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung selbst können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018-0 „Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms mit einem Abzug von 5 dB gemäß DIN 4109:2018-2 Kapitel 4.4.5.3.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte "C". Beispielweise: R_{w} (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert "C_{tr}" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_{w}. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

Außenliegende Klima- und Heizgeräte:
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-09 zu beachten.

Bahnbetrieb
Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.
Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht behindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.
Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insbesondere Erschütterungen und Lärm, aber z.B. auch Elektrosmog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen.
Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.
Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
Auf die Stellungnahme der DB AG - Immobilien (AZ: CR.R O4-S (E1) XP TOEB-MÜN-21-10804 vom 06.09.2021 wird ausdrücklich hingewiesen, diese ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die entsprechende Stellungnahme kann, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen 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.

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. 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.

Freiflächengestaltungsplan
Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt*in) für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist.
In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.

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
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2021
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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 09.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham" beschlossen.

   Die Bebauungsplanerweiterung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom Juli 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG in der Zeit vom 15.07.2021 bis 17.08.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom Juli 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2021 bis 17.08.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom Sept. 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2021 bis 16.11.2021 wiederholt eingeschränkt beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom Sept. 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2021 bis 16.11.2021 wiederholt eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom Dez. 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.12.2021 bis 25.01.2022 wiederholt begrenzt und beschränkt beteiligt.

7. Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom Dez. 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.12.2021 bis 25.01.2022 wiederholt begrenzt und beschränkt öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.02.2022 die Bebauungsplanerweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Dez. 2021 einschl. redaktioneller Ergänzungen als Satzung beschlossen.
   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 16.02.22

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

9. Ausgefertigt
   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 21.02.22

   Hans Schaberl
   (Erster Bürgermeister)

10. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde am 23.02.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.

    Der Bebauungsplan 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 23.02.22

    Hans Schaberl
    (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Erweiterung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 102 "Bahnbereich Westerham"

Flur Nrn. 2896/59, 5896/2, Gemarkung Vagen

FASSUNG:		
	Entwurf	Juli 2021
	Entwurf zur wiederh. Auslegung	Sept. 2021
	Entwurf zur 2. wiederh. Auslegung	Dez. 2021
	Planfassung f. Bekanntm.	Februar 2022

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 500

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Format 1.135 / 580
Kufsteiner Str. 87
83026 Rosenheim
RU/Kai
Tel: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de
BV 21822