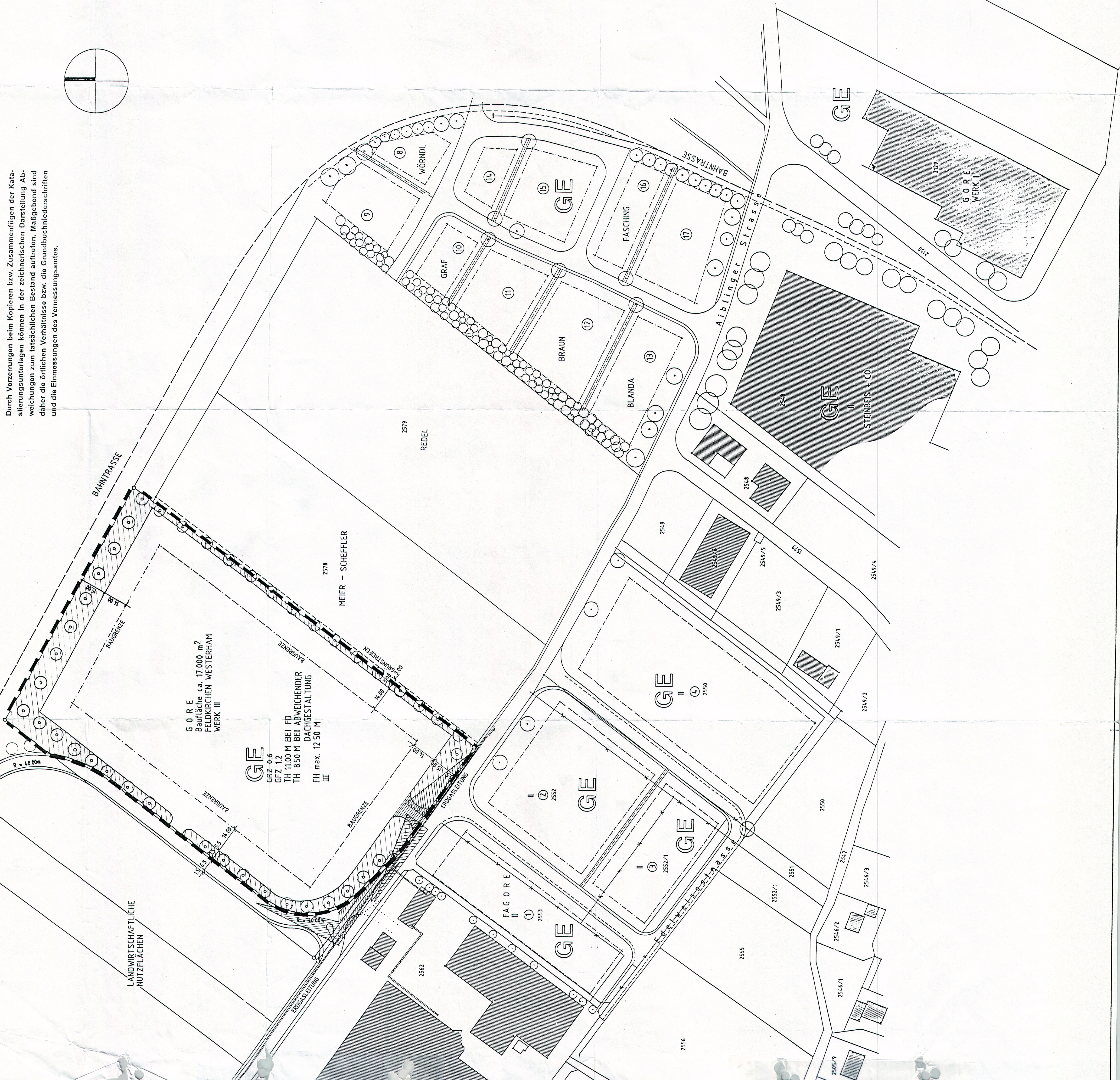


Durch Verzerrungen beim Kopieren bzw. Zusammenfügen der Katasterunterlagen können in der zeichnerischen Darstellung Abweichungen zum tatsächlichen Bestand auftreten. Maßgebend sind daher die örtlichen Verhältnisse bzw. die Grundbuchbeschreibungen und die Einmessungen des Vermessungsamtes.



FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Die in der Zeichnung festgelegte Geltungsbereich erfolgt als Gebietsplan nach § 9 der BauNVO, wobei von den in Abs. 2 und 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärten Nutzungen folgende ausgeschlossen sind:
 - Schrottwertungsbetriebe
 - Vergütungsstätten
 - Altfenverbrennungsbetriebe
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Lagerung radioaktiver Stoffe
 - Betriebe, deren Hauptbetriebzweck auf die Besetzung von Reststoffen und Sonderabfall ausgerichtet ist
 - Sprongießereien
 - Betriebe zur fabrikmäßigen Herstellung von Farben und Lacken
 - Gründschichtereien
 - Betriebe, in denen fabrikmäßig Blei und Schwermetalle be- und verarbeitet werden
 - Gewerbetriebe
 - Tierkörperbesätiigungsanlagen
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Asbest und asbesthaltigen Stoffen
 - Betriebe zur Herstellung von Bleiakumulatoren sowie Industriebatterien und Akkumulatoren
 - Betriebe des Bergbaues und Betriebe, deren Hauptzweck in der Wärmeerzeugung und Energiegewinnung liegen, ausgenommen umweltfreundliche Wärmeerzeugungs- und Energiegewinnungsbetriebe
 - Betriebe zur Gewinnung, Ver- und Bearbeitung von Steinen und Erden, Glas, Keramik und Baustoffen
 - Betriebe zur Gewinnung von Stahl, Eisen und sonstigen Metallen
 - Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Zellstoffen
 - Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Futtermitteln
 - Betriebe zur Lagerung und Herstellung von Fluorchlorkohlwasserstoffen (FCKW).
 - Betriebe, deren Hauptzweck die Lagerung, Herstellung und Abfüllung von Lösungsmitteln ist
 - Garagen dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.
 - Mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgebot sowie Flächen in den Sichtreichtrecken 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 Freiflächen-gestaltungsplan nach Festsetzung 4.1 aufzuzeigen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BALUWEISE**
 - Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,5 m, wobei nach jeweils 50 m durchgehender Hausfront ein Gebäuderücksprung von 20 % einzuhalten ist.
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten baubaren Flächen und die Gebäudehöhen bestimmt. Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist zwischen einem Flachdach und einem gegliederten Dach zu unterscheiden. Keller sind bei Traufhöhe 11,0 m (von OK-Erdgeschoss-Rohdecke bis Oberseite der Dachhaut an der Außenseite der Außenwand gemessen) betragen. Bei der abweichenden Dachgestaltung darf die Traufhöhe max. 8,5 m betragen. Die Gebäudehöhe am First darf 12,5 m nicht überschreiten.
 - Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird festgelegt für Gebäude mit:
 - 3 Vollgeschossen: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6
 - Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,2
 - Die im Plan festgesetzten Grenzabstände der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch bei einer evtl. späteren Änderung der Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.
 - Bei einer evtl. späteren weiteren Aufteilung der hier vorgeschlagenen Baugrundstücke in kleinere Parzellen, darf die Grundstücksgröße 1.500 m² nicht unterschreiten.
- GESTALTUNG IM BEPLANTEN GEBIET**
 - Gelände und Höhenlage
 - Das ursprüngliche Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden; Artikel 10 BayBO bleibt unberührt.
 - Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergerüst darf nicht mehr als 40 cm über dem Niveau der künftigen Erschließungsstrasse liegen.
 - Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 3.2.1** Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden. An- und Nebengebäude sind in den gleichen Materialen oder ausnahmsweise zulässig erklärten Nutzungen folgende auszubilden:
 - Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen.
- 3.2.2** Garagenwände, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen stehen und größere fensterlose Fassadenflächen sind - sofern funktional möglich - mit Rankgewächsen zu versehen.
- 3.2.3** Der Grünanteil mit einem Grüngürtel ist mit mind. 20 % Grundstücksfläche nachzuweisen. Dieser Nachweis ist bei jedem Bauantrag in einem detaillierten Freiflächen-gestaltungsplan zu erbringen.
- 3.2.4** Gemäß Artikel 98 BayBO wird für die Einrichtung, Anbringung, Auslieferung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen über die Vorschriften des Artikel 68 BayBO hinaus eine Genehmigungspflicht eingeführt. Die Schriftgröße muß sich in die Fassadenproportionen einfügen.
 - Außenanlagen**
 - Die in der Planzeichnung festgelegten Bäume sind bindend. An den festgelegten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, SU 18 bis 20 cm, nicht unter 2,50 m Höhe, bis spätestens Bezugserstellung zu pflanzen:
 - Wohnuß (Luglans regia), Ahorn (Acer), Linde (Tilia), Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Eiche (Quercus pedunculata).Darüber hinaus ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum (Eisbaum) zu pflanzen. Der Baugelände-rand soll mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.
 - Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Strauchem zu bepflanzen. Hochwachsende heimische Laubbäume (Ahorn, Buche, Eiche, Linde, Ulme, Esche) sowie heimische Straucher (Weißdorn, Haselnuß, Wildrose, Schneeball, Geißblatt, Pfaffenhütchen, Weißbuche, Heimbuche) sind zu bevorzugen.
 - 3.3.3** Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz herzustellen. Tore und Türen sollen ebenfalls in Holz ausgeführt werden. Ausnahme können auch Maschendrahtzäune mit einer Maximalthöhe von 2,00 m einschließlich Heckenhinterpflanzung, jedoch nicht an der Straßenseite zugelassen werden.
- WEITERE FESTSETZUNGEN**
 - Jedem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächen-gestaltungsplan mit detaillierter Grünordnung beizufügen.
 - Das Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und ähnliche Vorgänge ist zu beachten und einzuhalten.
 - Im Bebauungsplangebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistung folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungsspiegel nicht überschreiten:

tagsüber	L _{WA} = 65 dB (A)
nachts	L _{WA} = 50 dB (A)
 - Zur Sammlung von Abfallstoffen müssen entsprechende Abfallbehälter aufgestellt werden. Die Stellflächen dafür müssen überdacht und windgeschützt sein.
 - Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behalten 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 angelegt werden. Bedünnungs- und Entlüftungsräumen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegschächte von Erdbeben mit wassergefährdenden Verschläusen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Zutrieb zu sichern.
 - Unverschlusbares Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahren, Hof- und Straßentischen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen, über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.
 - Stellplätze, Grundstückszufahren sowie Fuß- und Radwege neben Grünanlagen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Baumstamm-, sand- oder rasenverfülltes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke)

- 4.8** 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 Grundstückes, nahe der Abhänger Straße, befinden.
- Die Gemeinde Feldkirchen - Westerham erläßt gemäß §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch), Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Artikel 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung - sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 1990, diesen Bebauungsplan als
- Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rosenheim mit Schreiben vom gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 2, Absatz 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetz vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) angezeigt.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3, Absatz 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Feldkirchen-Westerham, den

b) Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham den

c) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rosenheim mit Schreiben vom gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 2, Absatz 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetz vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) angezeigt.

Feldkirchen-Westerham, den

d) Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedweden Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den

**GEMEINDE
FELDKIRCHEN - WESTERHAM**
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEGEBIET WEIDACH III "

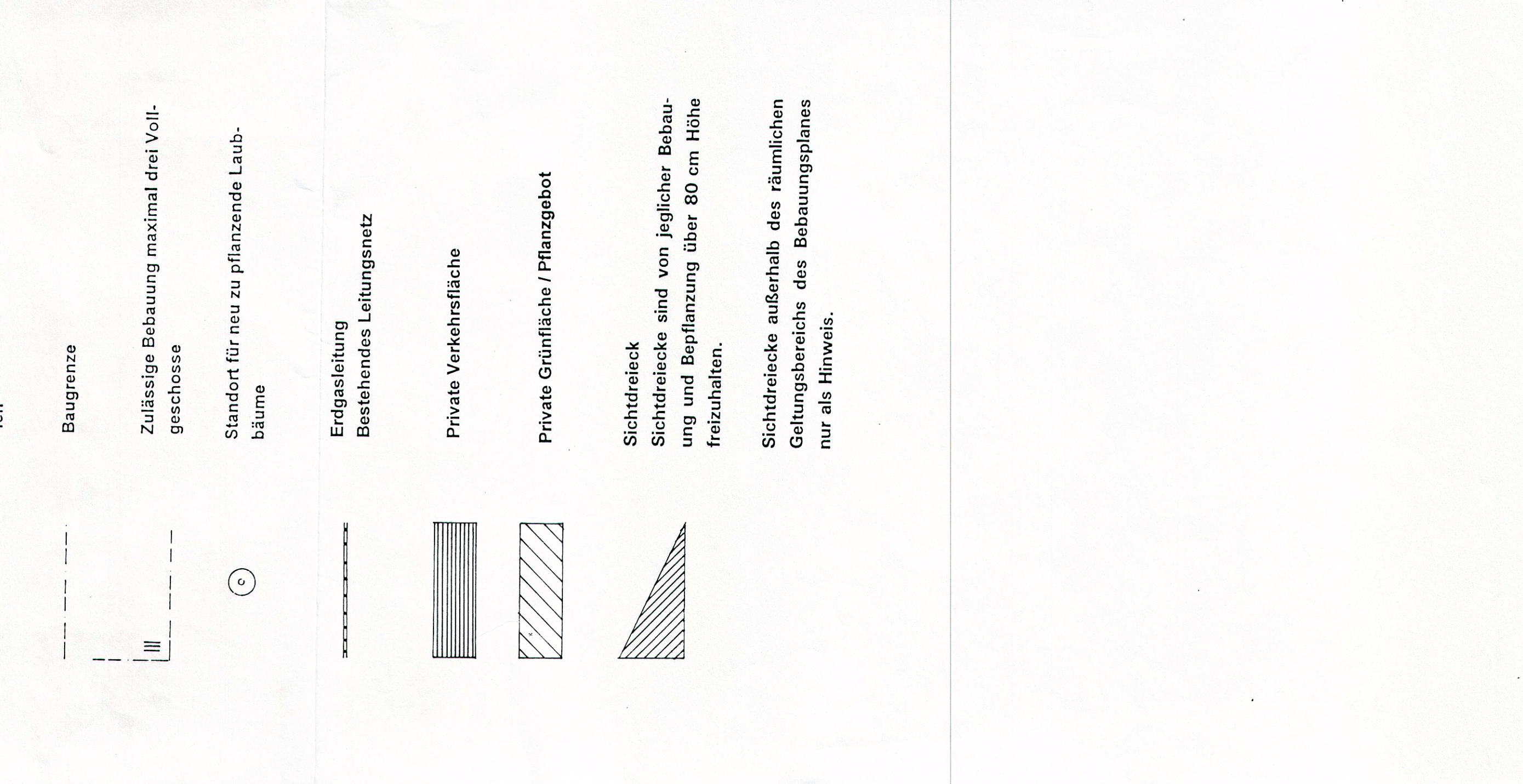
M 1:1000

Bau-Nr.: 6060.1

Fertigungsdaten:

Entwurf 03.04.1995
Geändert und ergänzt 23.04.1995
Geändert und ergänzt 24.07.1995
Geändert und ergänzt 26.09.1995

PLANUNG : AB-ARCHITEKTURBÜRO HEESE GMBH
Klaus Heese - Dipl.-Ing. Lutz Heese - Architekten VFA
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Demmerack - Architekt
Normannenstr. 40 - 81925 München
Tel.: 089 - 92 20 04 - 0 · Fax: 089 - 92 20 04 - 10



Die Durchföhrung des Anzeigungsverfahrens wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedweden Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den