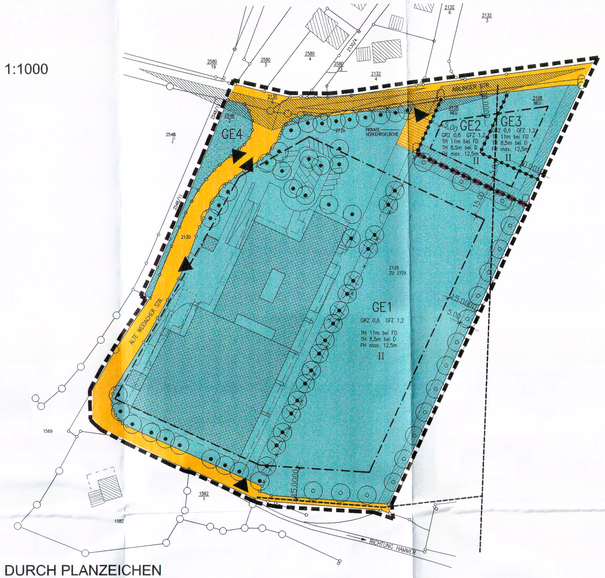
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEIDACH IV"

M. 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet mit jeweiligen Bauquartiernummern 1-4 (entsprechend § 8 BauNVO), nach Maßgabe der Textlichen Festsetzungen Nr. 1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl
GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschoße
TH 11 m bei FD — Traufhöhe 11 m bei Flachdach
TH 8,5 m bei D — Traufhöhe bei abweichender Dachgestaltung
FH max. 12,5 m — Firsthöhe

3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen mit Gehweg und Seitenstreifen

Private Verkehrsflächen

5. SONSTIGE FESTSETZUNG

Private Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

FORTSETZUNG SONSTIGE FESTSETZUNG

Standort für zu pflanzende Laubbäume (18 Stück)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Private Grünfläche / Pflanzgebot

Sichtdreieck 15/70
Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten.
Der unterste Astansatz von Bäumen wird auf 2.50m festgesetzt.

Sichtdreiecke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur als Hinweis.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Neue Grundstücksgrenzen

2128 — Flurnummern

2128/1 — Neuzubildende / zu verändernde Grundstücke

Bestehendes Gebäude

Wasserleitung des WBV Feldolling
Bei Bau ist die Umlegung der Wasserleitung erforderlich

Mögliche Zufahrten

Erschließungsbeispiel

bestehende Laubbäume (18 Stück), die an die festgesetzten Standorte für zu pflanzende Laubbäume verpflanzt werden können

bestehende Bäume:
Acer pseudoplatanus — Tilia cordata
Quercus robur — Fraxinus excelsior

TEXTFESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der in der Zeichnung festgelegte Geltungsbereich erfolgt als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO.

1.1 In den Bauquartieren GE 1, GE 2 und GE 3 sind von den in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärten Nutzungsarten folgende ausgeschlossen:
1.1.1 Schrottverwertungsgebiete
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 Bergbaues 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.

1.2 Im Bauquartier GE 2 sind ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO unzulässig.

1.3 Im Bauquartier GE 4 sind ausschließlich Parkplatzflächen in den hierfür festgesetzten Flächen (Ziffer 5 Sonstige Festsetzung durch Planzeichen) zulässig.

1.4 Garagen in GE 1 bis GE 3 dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.

1.5 In GE 1 bis GE 3 ist, mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgebot sowie Flächen in den Sichtdreieckbereichen, die Anordnung von Stellplätzen auf dem gesamten Grundstück zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt wurde.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

2.1 Es ist abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Bau NVO festgesetzt:
Die maximale Gebäudelänge beträgt 125 m, wobei nach jeweils 50 m durchgehender Hausfront ein Gebäuderücksprung von 20% einzuhalten ist.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten bebaubaren Flächen und die Gebäudehöhen bestimmt.
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 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 maximal 8,5 m betragen.
Die Gebäudehöhe am First darf 12,5 m nicht überschreiten.

2.3 Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird festgelegt für die Bauquartiere GE1-GE3:
max. 2 Vollgeschosse:
Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6;
Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 1,2

2.4 Bei einer eventuellen späteren weiteren Aufteilung der hier vorgeschlagenen Baugrundstücke in kleinere Parzellen, darf die Grundstücksgröße 1.500 m² nicht unterschreiten.

3. GESTALTUNG / GRÜNORDNUNG IM BEPLANTEN GEBIET

3.1 Gelände und Höhenlage

3.1.1 Das ursprüngliche Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden; Artikel 10 BayBO bleibt unberührt.

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 Hauptgebäude zu gestalten. 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 Gemäß Artikel 91 BayBO wird für die Einrichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen über die Vorschriften des Artikel 63 BayBO hinaus eine Genehmigungspflicht eingeführt. Die Schrifthöhe muß sich in die Fassadenproportionen einfügen.

3.3 Grünordnung und Freiflächenplanung

3.3.1 Private Grünflächen mit Pflanzgebot/Schutzpflanzung
Diese im Plan entsprechend gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Pflanzflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 3.3.3 und 3.3.4 genannten Arten zu bepflanzen.

3.3.2 Sonstige Private Grünflächen
Unabhängig von den Bestimmungen der Festsetzungen in 3.3.1 sind alle nicht überbauten oder als Geh-, Fahr-, oder Stellplatzflächen genutzten Flächen (gem. Art. 5 BayBauO) als "Private Grünfläche" gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Flächen sind als Rasen und/oder Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gem. 3.3.3 und 3.3.4 so zu bepflanzen, daß pro angefangene 250 m² 1 Laubbaum
1. Ordnung und 1 Laubbaum 2. Ordnung für die Durchgrünung gepflanzt wird.

Die im Plan festgesetzten Bäume sind auf diese Zahl anzurechnen.

3.3.3 Neu zu pflanzender Einzelbaum
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig. Bei Stellplätzen sind pro 6 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. (Anzahl ist nicht gem. Festlegung 3.3.2 anzurechnen!).

Bei Baumpflanzungen in befestigten Flächen muß die offene Fläche (Baumscheibe) gem. DIN 18 916 eine Größe von mindesten 6 m² haben.

Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

3.3.3.1 Bäume 1. Ordnung:
- Acer pseudoplatanus / Bergahorn
- Fraxinus excelsior / Esche
- Quercus robur / Stieleiche
- Aesculus hippocastanum / Roßkastanie (*)
- Juglans regia / Walnuß (*)
- Tilia cordata / Winterlinde

(*) nicht als Straßen- bzw. Grenzbäume verwenden!
Für die Straßen- bzw. Grenzbepflanzung ist jeweils nur eine Art zu verwenden.
Pflanzgröße: H, 4 x v., STU 20-25
im oder entlang von öffentlichen Straßen- und Grünraum,
sonst: mindestens STU 18-20

3.3.3.2 Bäume 2. Ordnung:
- Alnus incana / Grauerle
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Obstbäume als Hochstamm
- Prunus avium / Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia / Eberesche

Pflanzgröße: H, 3 x v., STU 18-20
innerhalb von Flächenpflanzungen mindestens STU 16-18

3.3.4 Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und Hecken gelten folgende Festsetzungen:
Arten:
- Acer campestre / Feldahorn
- Cornus mas / Kornelkirsche
- Euonymus europ. / Pfaffenhütchen
- Lonicrea xylosteum / Heckenkirsche
- Salix caprea 'mas' / Salweide
- Viburnum opulus u. lantana /Schneeball
- Pinus mugo (mughus) / Latsche
- Corylus avellana / Hasel
- Cornus sanguinea / Hartriegel
- Ligustrum vulgare / Liguster
- Prunus spinosa / Schlehe
- Sambucus nigra / Holunder
- Wildrosen
- Taxus baccata / Eibe

- Blütensträucher, nur innerhalb der "privaten Grünflächen", max. 25%-Anteil

Pflanzgröße: bei Einzelstellung: 3 x v., 150-200
in der Fläche: 2 x v., 60-100
Pflanzdichte: in der Fläche pro 1,5 m² ein Strauch

3.3.5 Kletterpflanzen
Arten:
- Aristolachia / Pfeifenblume
- Hedera helix / Efeu
- Parthenocissus I. S. / Wilder Wein
- Clematis i.S. / Waldrebe
- Humulus lupulus / Gem. Hopfen
- Polygonum aubertii / Knöterich

Pflanzgröße: 3 x v., m.Tb., 4-6 Triebe, 60 -100

3.3.6 Der Grünanteil ist mit mindestens 20% des gesamten Grundstückfläche nachzuweisen. Dieser Nachweis ist bei jedem Bauantrag in einem detaillierten Flächengestaltungsplan zu erbringen.

Bei einem Bauantrag für die Neubebauung im östlichen Bereich des Bauquartiers GE 1 ist im Freiflächengestaltungsplan insbesondere die Umsetzung der zu verpflanzenden Laubbäume zu berücksichtigen.

3.3.7 TG- oder Kellerdecken sind mit 60 cm Boden zu überdecken und gem. Ausführungen von oben gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

3.3.8 Versickerung von Oberflächenwasser
Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück möglichst dauerhaft zu versickern, ein offenes Rückhaltebecken in ausreichender Größe ist bei Bedarf vorzusehen.

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

3.3.9 Bei jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan miteinzureichen.
Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens bei Bezugsfertigstellung durchzuführen und zu beenden.

4. WEITERE FESTSETZUNGEN

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

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

5. LÄRMSCHUTZ

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Bauquartiere	Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)	
Name d. Teilfläche	tags	nachts
GE 1	66	51
GE 2 und 3	68	53
GE 4	60	60

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten jeweils für die Flächen innerhalb der Baugrenzen.
Der Nachweis ihrer Einhaltung ist nur für Immissionswerte außerhalb der Gebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Süden (Wohnhaus auf Fl.Nr. 1582 im bestehenden Gewerbegebiet), nach Südwesten (Anwesen im allgemeinen Wohngebiet auf Fl.Nr. 2542/2), nach Westen (nächstgelegene Baugrenze innerhalb des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Weidach I"), nach Norden (nächstgelegenes Wohnhaus im Mischgebiet auf Fl.Nr. 2132/4) sowie nach Osten (Wohnhaus in Feldolling, Wäslerring, im reinen Wohngebiet und Wohnhaus Hammer 1a im Außenbereich; siehe auch Hinweise) zu führen.

6. HINWEISE

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahren kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, daß die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenregeln der VDI 2714 durchzuführen, wobei keine Bebauung, ebenes Gelände und als mittlere Höhe des Schallstrahl über Boden 4 m anzusetzen sind.

Bei der konkreten Anlagenplanung ist innerhalb des Gewerbegebietes darauf zu achten, daß vor den Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, daß es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und ähnliche Vorgänge ist zu beachten und einzuhalten.

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.

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 Lastschwerkpunktes, festgelegt. Er sollte sich nach Möglichkeit im südlichen Teil des Grundstückes, nahe der Alten Weidacher Straße in Richtung Hammer, befinden.

Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrages nach Art. 52 BayBO nachzuzuweisen. Die Lage auf dem Grundstück ist im Freiflächengestaltungsplan nach Festsetzung 3.3.6 aufzuzeigen.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt gemäß §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch), Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung - sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 1990, diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 14.8.98 bis 14.9.98 öffentlich ausgelegt.

Feldkirchen-Westerham, den 18.9.98

(Weber)
1. Bürgermeister

b) Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.11.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 17.11.98 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 20.11.98

(Weber)
1. Bürgermeister

c) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde beim Landratsamt Rosenheim mit Schreiben vom 21.12.98 gemäß § 10, Absatz 2 BauGB i.V. mit der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen vom 05.07.1984 (GVBl. S. 573), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 01.01.1998 (GVBl. S. 1) beantragt.

Feldkirchen-Westerham, den 21.12.98

(Weber)
1. Bürgermeister

Rosenheim, 24.02.1999
Landratsamt
I.A.
Stange

d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 24.2.99 unter Auflagen erteilt. Der Gemeinderat ist diesen Auflagen durch Beschluß am 8.11.99 beigetreten. Die Genehmigung wurde am 22.12.99 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns 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 17.12.99

(Weber)
1. Bürgermeister

2. Ausfertigung

GEMEINDE
FELDKIRCHEN - WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 73
"GEWERBEGEBIET WEIDACH IV"

M 1:1000

04.12.98

PLANUNG:

ABH-ARCHITEKTURBÜRO HEESE GMBH
NORMANNENSTR. 40 . 81925 MÜNCHEN . TELEFON 089/922004-0
ISDN 089/910306 10 . BTX 089/9103127/28 . FAX 089/922004-10

PROJEKT NR.: 6730.1