ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 83 WEIDACH OST

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.GRENZEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

2. ART DER NUTZUNG

- GE — ALLGEMEINES GEWERBEGEBIET NACH §8 BauNVO
- GI — ALLGEMEINES INDUSTRIEGEBIET NACH §9 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ 1,2 — MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GE)
- GRZ 0,6 — MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GE)
- GFZ 1,6 — MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GI)
- GRZ 0,8 — MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GI)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- TH 15 m BEI FD — TRAUFHÖHE BEI FLACHDACH 15 METER
- TH 12,5 m BEI D — TRAUFHÖHE BEI ABWEICHENDER DACHGESTALTUNG 12,5 METER
- FH MAX. 15 m — MAXIMALE FIRSTHÖHE 15 METER

4. HINWEISE

- BESTANDSGEBÄUDE
- 2549/3 — GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURNUMMER
- BESTEHENDE BÄUME
- VORGESCHLAGENE / BZW. NEUGEPFLANZTE BÄUME
- GRÜNFLÄCHEN
- GRENZEN VON NUTZUNGEN (VERMESSUNGSAMT)
- FFH- (FLORA-FAUNA-HABITAT) BZW. LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET GEMÄSS BIOKARTIERUNG 8137, UNTERE LEITZACH-BRUCKMÜHL
- BIO 002.001 — BIOKARTIERUNG 8137-002.001, UNTERE LEITZACH-BRUCKMÜHL
- FFH 002.001 — FFH GEBIET 8137-601.01, UNTERE LEITZACH-BRUCKMÜHL
- ERWEITERUNGSFLÄCHE FÜR PARK- UND LAGERFLÄCHEN (PLANUNG FIRMA NEENAH-GESSNER)
- FLÄCHE FÜR HOCHWASSER- ODER SONSTIGE AUSGLEICHSMASZNAHMEN
- GAS VERSORGUNGS- BZW. HOCHDRUCKLEITUNG DER ESB ERDGAS SÜDBAYERN INCL. 4 METER SCHUTZSTREIFEN

WEITERE FESTSETZUNGEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DER IN DER ZEICHNUNG FESTGELEGTE GELTUNGSBEREICH ERFOLGT ALS INDUSTRIEGEBIET (§9 BauNVO) UND GEWERBEGEBIET NACH § 8 DER BauNVO.

1.1 IN DEN BAUQUARTIEREN GE 1UND GI SIND VON DEN IN § 8 UND § 9 BauNVO ALLGEMEIN ODER AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG ERKLÄRTEN NUTZUNGS-ARTEN FOLGENDE AUSGESCHLOSSEN:

1. SCHROTTVERWERTUNGSBETRIEBE
2. VERGNÜGUNSSTÄTTEN
3. ALTREIFENVERWERTUNGSBETRIEBE
4. GROßSCHLÄCHTEREIEN
5. GERBEREIEN
6. TIERKÖRPERBESEITIGUNGSANLAGEN
7. BETRIEBE ZUR BE- UND VERARBEITUNG, SOWIE LAGERUNG RADIOAKTIVER STOFFE
8. BETRIEBE, DEREN HAUPTBETRIEBSZWECK AUF BESEITIGUNG VON RESTSTOFFEN UND SONDERABFALL AUSGERICHTET IST
9. BETRIEBE, DEREN HAUPTZWECK DIE LAGERUNG, HERSTELLUNG UND ABFÜLLUNG VON LÖSUNGSMITTELN IST
10. BETRIEBE DES BERGBAUES UND BETRIEBE DEREN HAUPTZWECK IN DER WÄRME-ERZEUGUNG UND ENERGIEGEWINNUNG LIEGT, AUSGENOMMEN UMWELT-FREUNDLICHE WÄRMEERZEUGUNGS- UND ENERGIEGEWINNNUNGSBETRIEBE
11. BETRIEBE ZUR BE- UND VERARBEITUNG VON STOFFEN IM SINNE DES SPRENGSTOFFGESETZES
12. BETRIEBE ZUR BE- UND VERARBEITUNG VON ASBEST UND ASBESTHALTIGEN STOFFEN
13. BETRIEBE ZUR GEWINNUNG VON STAHL, EISEN, UND SONSTIGEN METALLEN
14. BETRIEBE ZUR GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN, KERAMIK, GLAS UND ANDEREN BAUSTOFFEN
15. BETRIEBE ZUR FABRIKMÄßIGEN BE- UND VERARBEITUNG VON BLEI UND ANDEREN SCHWERMETALLEN
16. BETRIEBE ZUR FABRIKMÄßIGEN HERSTELLUNG VON FARBEN UND LACKEN
17. BETRIEBE ZUR HERSTELLUNG VON BLEIAKKUMULATOREN SOWIE INDUSTRIEBATTERIEN UND -AKKUMULATOREN
18. BETRIEBE ZUR HERSTELLUNG, VER- UND BEARBEITUNG VON FUTTERMITTELN
19. BETRIEBE ZUR HERSTELLUNG, VER- UND BEARBEITUNG VON ASPHALT UND BITUMINÖSEN STRASSENSTOFFEN
20. BETRIEBE ZUR LAGERUNG UND HERSTELLUNG VON FLUORCHLORKOHLEN-WASSERSTOFFEN (FCKW)
21. BETRIEBE ZUR DESTILATION, RAFFINIERUNG SOWIE VER- UND BEARBEITUNGVON ERDÖL UND ERDÖLPRODUKTEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

2.1 ABWEICHEND § 22 ABS. 4 BauNVO WIRD FESTGESETZT:
DIE GEBÄUDELÄNGE BETRÄGT HÖCHSTENS 125 METER.
2.2 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST DURCH DIE FESTGESETZTEN BEBAUBAREN FLÄCHEN, DIE GFZ, GRZ UND DIE GEBÄUDEHÖHEN, FESTGELEGT. KELLER SIND BEI ALLEN GEBÄUDEN ZULÄSSIG. BEI EINEM FLACHDACH DARF DIE MAXIMALE TRAUFHÖHE VON 15,0 METERN (GI) UND 11,0 METER (GE) VON OK ERDGESCHOSS -ROHDECKE BIS OBERSEITE DER DACHHAUT AN DER AUSSENSEITE DER AUSSENWAND GEMESSEN, BETRAGEN. BEI DER ABWEICHENDENDEN DACHGESTALTUNG DARF DIE TRAUFHÖHE MAXIMAL 11,0 METER (GI) UND 8,5 METER (GE) BETRAGEN. DIE GEBÄUDE-HÖHE AN FIRST DARF 15,0 METER (GI) UND 12,5 METER (GE) NICHT ÜBERSCHREITEN.
2.3 DAS HÖCHSTMASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FESTGELEGT FÜR DIE GEBIETE GE MIT:

MAXIMAL 2 VOLLGESCHOSSEN
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAX. 0,6
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAX. 1,2

2.4 DAS HÖCHSTMASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FESTGELEGT FÜR DAS GEBIET GI MIT:

MAXIMAL 2 VOLLGESCHOSSEN
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAX. 0,8
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAX. 1,6

2.5 DAS INDUSTRIEGEBIET GI LIEGT ZUM TEIL IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER MANGFALL, ES SIND DEHALB BESONDERE MASSNAHMEN ZUM HOCH-WASSERSCHUTZ ZU TREFFEN:
A.) DURCH DAS BAUVORHABEN DARF DER HOCHWASSERABFLUSS NICHT NEGATIV BEEINFLUSST WERDEN.
B.) DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS IM TIEFSTGELEGENEN AUFENTHALTS-GESCHOSS MUSS MINDESTENS 25 CM OBERHALB DES WASSERSTANDES BEI EINEM HW 100 (100-JÄHRIGES HOCHWASSEREREIGNIS) LIEGEN. GLEICHES GILT FÜR DIE UNTERKANTE DES HAUSEINGANGES SOWIE FÜR SONSTIGE EINGÄNGE. AUFENTHALTSRÄUME UNTERHALB DER HW-100 LINIE SIND UNZULÄSSIG.
C.) DER GESAMTE KELLER UND EVTL. TIEFGARAGEN SIND HOCHWASSERSICHER HERZUSTELLEN (WASSERDICHTER BETON), SO DASS AUCH BEI EINEM HW-100 KEIN WASSER EINDRINGEN KANN.
D.) KELLERFENSTER ODER FENSTER UNTERHALB DES HW 100-SPIEGEL SIND WASSER-DICHT UND DRUCKWASSERFEST HERZUSTELLEN. KELLERLÜFTUNGEN IM BEREICH DER AUSSENWÄNDE SIND NUR OBERHALB DER HW-100 -LINIE ZULÄSSIG.
E.) GEFAHREN- UND PROBLEMSTOFFE, ERDÖL SOWIE SONSTIGE WASSER-GEFÄHRDENDE STOFFE DÜRFEN NICHT UNTERHALB DES WASSERSTANDES BEI HW 100 GELAGERT WERDEN. DIE GEBÄUDE SIND MÖGLICHST MIT ERDGAS, ABWÄRME ODER MIT HOLZPELLETS ZU BEHEIZEN.
F.) DER ERFORDERLICHE STANDSICHERHEITSNACHWEIS MUSS ZUSÄTZLICH DEN NACHWEIS DER AUFTRIEBSSICHERHEIT DES GEBÄUDES BEI EINEM HW 100 BEINHALTEN. DAS VORHABEN MUSS DARÜBER HINAUS NACHWEISLICH AUCH DIE STANDSICHERHEIT BESITZEN, UM EINER FLUTWELLE IM FALLE EINES DEICHBRUCHES SOWIE DEM DRUCK DES GEFÄLLEBEDINGT ABFLIESSENDEN HOCHWASSER STANDZUHALTEN. DIE STAND-SICHERHEIT MUSS AUCH GEWÄHRLEISTET SEIN, WENN KELLER ODER EVTL. TIEF-GARAGEN NICHT GEFLUTET SIND.

3. GRÜNPLANUNG

3.1 DER BESTEHENDE GRÜNGÜRTEL AUF DER HANGKANTE ZWISCHEN DEN FLURSTÜCKNUMMERN 1569 UND 2548 IST ZU ERHALTEN UND BEI VERÄNDERUNG AUFZUFORSTEN. BESTEHENDE BÄUME SIND NACH MÖGLICHKEIT ZU ERHALTEN, BZW. ERSTPFLANZUNGEN VORZUNEHMEN.

3.2 DIE GEHÖLZBESTÄNDE, DIE DIE MANGFALL BEGLEITEN SIND ZU ERHALTEN. TEILE DAVON SIND DURCH DIE BIOKARTIERUNG GESCHÜTZT.

3.3 VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER:
DAS ANFALLENDE UNVERSCHMUTZTE OBERFLÄCHENWASSER, DER BEFESTIGTEN FLÄCHEN UND DER DACHENTWÄSSERUNG IST, SOWEIT ES DIE UNTERGRUND-VERHÄLTNISSE ZULASSEN, AUF DEM GRUNDSTÜCK ÜBER SICKERANLAGEN DEM GRUNDWASSER ZUZUFÜHREN. EIN OFFENES RÜCKHALTEBECKEN IN AUS-REICHENDER GRÖSSE IST BEI BEDARF VORZUSEHEN.

3.4 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.

3.5 AUSGLEICH:
EINGRIFFE IN DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD SIND AUSZUGLEICHEN. FÜR FLÄCHENVERSIEGELUNGEN SIND DEMENTSPRECHENDE AUSGLEICHSFLÄCHEN HERZURICHTEN. BEI NEUPFLANZUNGEN SIND STANDORT-TYPISCHE, HEIMISCHE GEHÖLZE ZU VERWENDEN.

3.6 ZUR BAUGENEHMIGUNG MUSS EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGS-PLAN VORGELEGT WERDEN. SÄMTLICHE AUSGLEICHSMASZNAHMEN SIND MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.

4. HINWEISE

4.1 DER BESTEHENDE MÜHLBACH DARF IN SEINEM QUERSCHNITT NICHT EINGEENGT WERDEN.

4.2 BEBAUUNGEN UNTERHALB DER HW 100-LINIE SIND IN VORBESCHRIEBENER ART UND WEISE GEGEN HOCHWASSER ZU SICHERN. ES IST IN JEDEM FALL BEIM ZUSTÄNDIGEN WASSER-WIRTSCHAFTSAMT EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS EINZUHOLEN.

4.3 ANLAGEN ZUM LAGERN, UMSCHLAGEN, ABFÜLLEN, HERSTELLEN, BEHANDELN UND VERWENDEN WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE MÜSSEN SO BESCHAFFEN UN EINGEBAUT ODER AUFGESTELLT SEIN UND SO UNTERHALTEN UND BETRIEBE WERDEN, DASS EINE VERUNREINIGUNG VON GRUNDWASSER ODER OBEFLÄCHENGEWÄSSERN NICHT ZU BEFÜRCHTEN IST. ANLAGEN ZUR LAGERUNG UND ZUM TRANSPORT WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE MÜSSEN ENTSPRECHEND ART. 37 BayWG ANGZEIGT WERDEN. BEFÜLLUNGS- UND ENTLÜFTUNGSÖFFNUNGE SIND MINDESTENS 1,50 METER ÜBER DEM GELÄNDE ANZUORDNEN UND DIE EINSTIEGSSCHÄCHTE VON ERDTANKS MIT WASSERDICHTEN VERSCHLÜSSEN ZU VERSEHEN. TANKANLAGEN MIT WASSER-GEFÄHRDENDEN STOFFEN SIND GEGE AUFTRIEB ZU SICHERN.

4.4 BODENDENKMÄLER; DIE BEI DER AUSFÜHRUNG DER BAUVORHABEN ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DENKMALSCHUTZGESETZ (DSCHG UND SIND DEM BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZÜGLICH ANZUZEIGEN.

4.5 DER RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "WEIDACH WEST" WIRD FÜR DIE BETROFFENEN FLÄCHEN DURCH DIE SATZUNG FÜR DEN BEBAUNGSPLAN NR. 83 "GEWERBEGEBIET WEIDACH OST" ERSETZT

4.6 DIE ERWEITERUNGSFLÄCHEN FÜR LAGERFLÄCHE UND ZELTLAGERHALLEN LIEGEN IM ÜBER-SCHWEMMUNGSGEBIET DER MANGFALL, DESHALB SIND DIESE LAGERHALLEN IN LEICHTBAUWEISE ZU ERSTELLEN. IM FALLE EINES HOCHWASSERS SIND DIESE HALLEN UNVERZÜGLICH FREI ZU RÄUMEN. DAMIT DEM HOCHWASSER KEIN WIDERSTAND GEBOTEN WIRD. IM HOCHWASSERFALL MÜSSEN DIE HALLEN KOMPLETT DURCHFLOSSEN WERDEN KÖNNEN.

VERFAHRENSVERMERKE

A.) DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 22.Mai.2007 DIE ÄNDERUNG DE BEBAUNGSPLANS "INDUSTRIEGBIET WEIDACH OST" BESCHLOSSEN.

FELDKIRCHEN-WESTERHAM, DEN 18.7.07

(1. BÜRGERMEISTER)

B.) DIE GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDE-RATES IN DER SITZUNG VOM 10.7.07 DE BEBAUNGSPLAN GEMÄSS §10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 19.09.2007 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FELDKIRCHEN-WESTERHAM, DEN 18.7.2007

(1. BÜRGERMEISTER)

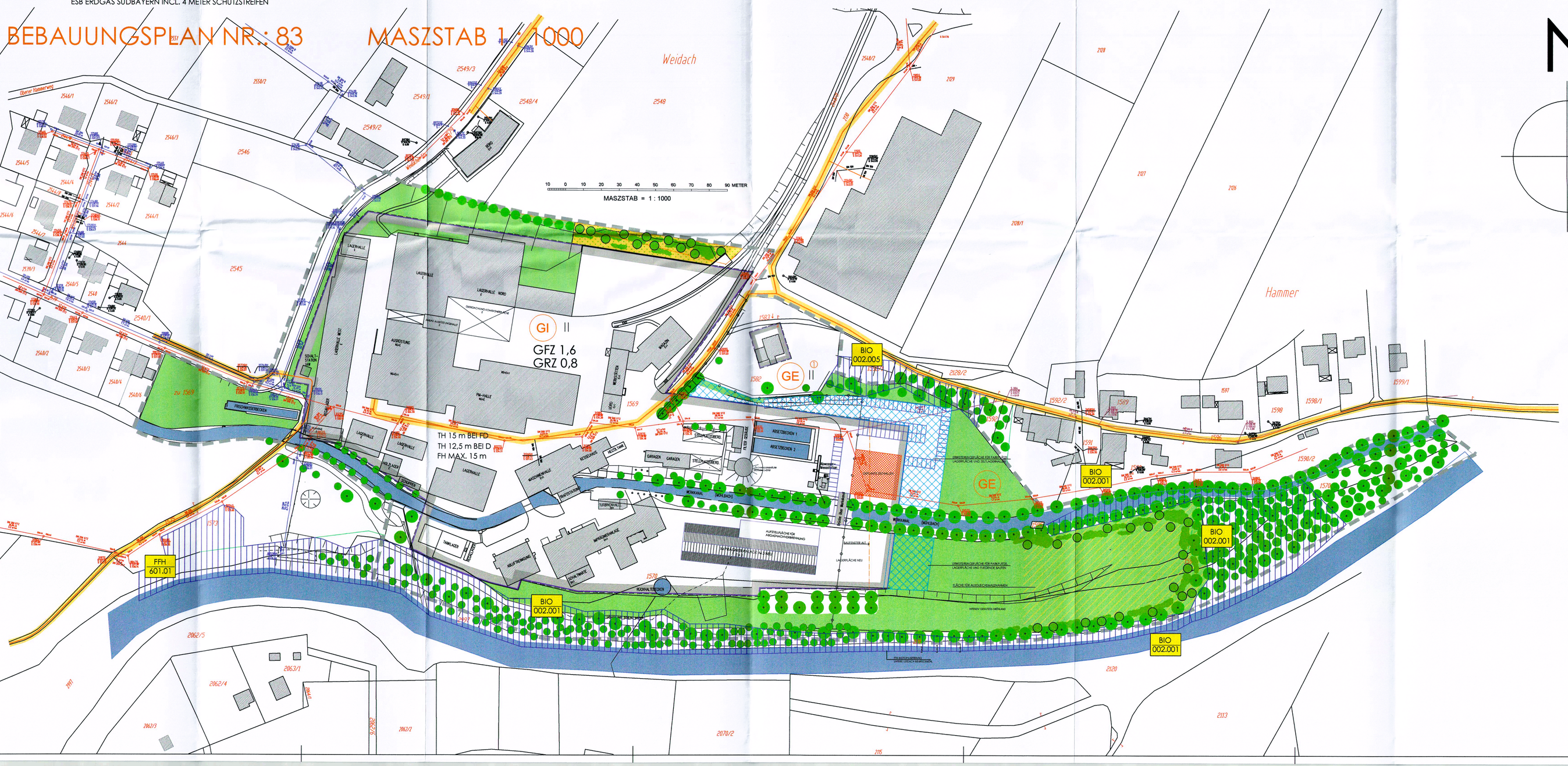
C.) DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE IN DEN AMTLICHEN GEMEINDE-TAFELN, ORTSÜBLICH DURCH AUSHANG ANGESCHLAGEN AM 24.7.07 ABGENOMMEN AM 10.08.07 BEKANNT GEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT IN KRAFT.

AUF RECHTSFOLGEN DER §§ 44, 214, UND 215 BAUGB IST HINGEWIESEN

FELDKIRCHEN-WESTERHAM, DEN 17.8.07

(1. BÜRGERMEISTER)



. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 83

INDUSTRIEGEBIET WEIDACH
GEMARKUNG VAGEN

FERTIGUNGSDATEN :

ENTWURF	:	13.06.2007
ERGÄNZT	:	14.06.2007
ERGÄNZT	:	19.09.2007
ERGÄNZT	:	
ERGÄNZT	:	
ERGÄNZT	:	
ERGÄNZT	:	
ERGÄNZT	:	
ERGÄNZT	:	

PLANUNG :

ARCHITEKTURBÜRO UND INGENIEURBÜRO
BLAESIG ARCHITEKTEN GMBH
FRAUENHOFSTRASSE 8E, 83043 BAD AIBLING
TEL 08061/904-0 EMAIL: info@blaesig-architekten.de

AUSDRUCK VOM : 19.09.2007
GEZEICHNET : NR
PLAN-NR. : 07543-NG-B PLAN-ÄNDERUNG-ZELTHALLE