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 0,8 — MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GE)
- GFZ 1,6 — MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GI)
- GRZ 0,8 — MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GI)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- TH 25 m BEI FD — TRAUFHÖHE BEI FLACHDACH 25 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
- 2440 — 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
- AUSGLEICHSFLÄCHEN
- BESTEHENDER GEMEINDLICHER ABWASSERKANAL

WEITERE FESTSETZUNGEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUN G

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. GROSCHLACHTEREIEN
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 ENERGIEGEWINNUNGSBETRIEBE
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 FABRIKMÄSIGEN BE- UND VERARBEITUNG VON BLEI UND ANDEREN SCHWERMETALLEN
16. BETRIEBE ZUR FABRIKMÄSIGEN 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 METERN (GE) VON OK ERDGESCHOSSRONDECKE 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 GEBÄUDEHÖHE AM FIRST DARF 15,0 METER (GI) UND 12,5 METER (GE) NICHT ÜBERSCHREITEN.

AUSNAHME:
IM BEREICH DER HANGKANTE, IM MARKIERTEN BEREICH, DÜRFEN GEBÄUDE DIE FESTGESETZTEN TRAUFHÖHEN ÜBERSCHREITEN, WENN DIE TRAUFHÖHE VON 20,0 METER NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

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 HOCHWASSERSCHUTZ ZU TREFFEN:

A.) DURCH DAS BAUVORHABEN DARF DER HOCHWASSERABFLUSS NICHT NEGATIV BEEINFLUSST WERDEN.
B.) DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS IM TIEFSTGELEGENEN AUFENTHALTGESCHOSS 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 WASSEDICHT UND DRUCKWASSERFEST HERZUSTELLEN. KELLERLÜFTUNGEN IM BEREICH DER AUSSENWÄNDE SIND NUR OBERHALB DER HW-100-LINIE ZULÄSSIG.
E.) GEFAHREN- UND PROBLEMSTOFFE, ERDÖL SOWIE SONSTIGE WASSERGEFÄHRDENDE 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 DE 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 STANSICHERHEIT MUSS AUCH GEWÄHRLEISTET SEIN, WENN KELLER ODER EVTL. TIEFGARAGEN NICHT GEFLUTET SIND.

3. GRÜNPLANUNG

3.1 DER BESTEHENDE GRÜNGÜRTEL AUF DER HANGKANTE ZWISCHEN DEN FLURSTÜCK NUMMERN 1569 UND 2548 IST WENN MÖGLICH ZU ERHALTEN UND BEI VERÄNDERUNG AUFZU-FORSTEN. WENN BESTEHENDE BÄUME DEN PLANUNGEN ENTGEGENSTEHEN, SIND GEEIGNETE MASZNAHMEN ZU TREFFEN, DIE DEN CHARAKTER DER BEGRÜNTEN HANGKANTE UNTERSTEICHEN ODER FORTFÜHREN, Z.B. DURCH BEGRÜNUNG VON DÄCHERN ODER FASSADEN.

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

3.3 VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER:
DIE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER VON PKW-STELLPLÄTZEN, HOF-UND VERKEHRSFLÄCHEN UND DACHFLÄCHEN IN GEWERBEGEBIETEN IST NICHT ERLAUBNISFREI. DAS EINLEITEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN ein OBERFLÄCHENGEWÄSSER BEDARF EINER GENEHMIGUNG DES SACHGEBIET III/1 (WASSERRECHT) DES LANDRATSAMTES ROSENHEIM. DIE PLANUNTERLAGEN SIND GEMÄSS DEM MERKBLATT DWA-M-153 (HANDLUNGS-EMPFEHLUNG ZUM UMGANG MIT REGENWASSER) VON AUGUST 2007 ZU ERSTELLEN.
DAS ANFALLENDE UNVERSCHMUTZTE OBERFLÄCHENWASSER, DER BEFESTIGTE FLÄCHEN UND DER DACHENTWÄSSERUNG IST, SOWEIT ES DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE ZULASSEN, AUF DEM GRUNDSTÜCK ÜBER SICKERANLAGEN, DEM GRUNDWASSER ZUZUFÜHREN. EIN OFFENES RÜCK-HALTEBECKEN IN AUREICHENDER 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 ZUR BAUGENEHMIGUNG MUSS EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN VORGELEGT WERDEN. SÄMTLICHE AUSGLEICHSMASZNAHMEN SIND MIT DER UNTEREN NATUR-SCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.

4. AUSGLEICHSFLÄCHEN

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

4.2 FÜR DIE GEPLANTE AUSWEITUNG DES BEBAUNGSPLAN NR. 83 WEIDACH OST IN DEN BEREICH DES BEBAUNGSPLAN 42 WEIDACH WEST, IST BEI BEBAUUNGEN IM BEREICH DER HANGKANTE DER 5 METER BREITE GRÜNSTEIFEN ZU 100% AUSZUGLEICHEN. DER AUSGLEICH SOLL WESTLICH DER GEPLANTEN KOMMISSONIER- UND AUSLIEFERUNGS-HALLE AUF DEM DREIECKIGEN GRUNDSTÜCKSSTREIFEN MIT CA. 400 QM ERFOLGEN. IN DIESEM GRÜNSTREIFEN WIRD AUCH DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER IN EINER SICKERMULDE VERSICKERT. DIE ANZULEGENDE GELÄNDEMULDE IST SO AUS-ZUFÜHREN, DASS SIE FÜR PFLEGEMASZNAHMEN DURCH GÄNGIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE MASCHINEN AUSGEMÄHT WERDEN KANN. ANZUSTREBEN IST EINE WECHSELFEUCHTE WIESENFLÄCHE MIT MAHD 3 x JÄHRLICH, KEINE DÜNGUNG. EINE ABSCHNITTSWEISE BEPFLANZUNG DER MULDE UND DES DARAN ANSCHLIESSENDEN GRÜNBEREICHS MIT STANDORTGERECHTEN, EINHEIMISCHEN BÄUMEN UND STÄUCHERN DIENT GLEICH-ZEITIG ZUR EINBINDUNG DES GEBÄUDES NACH WESTEN.

5. HINWEISE

5.1 DER BESTEHENDE MÜHLBACH DARF IN SEINEM QUERSCHNITT NICHT EINGEENG WERDEN.

5.2 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.

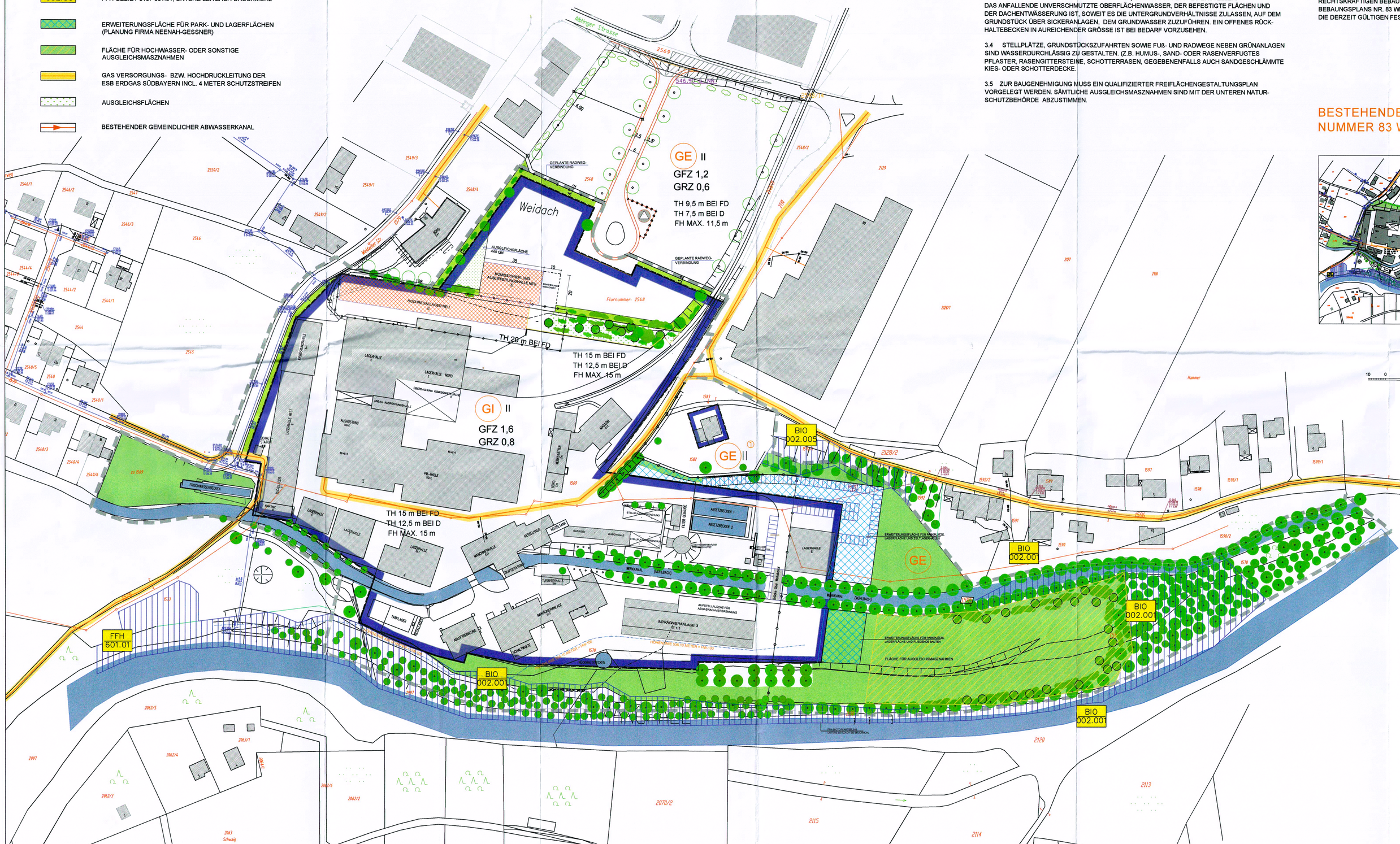
5.3 ANLAGEN ZUM LAGERN, UMSCHLAGEN, ABFÜLLEN, HERSTELLEN, BEHANDELN UND VERWENDEN WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE MÜSSEN SO BESCHAFFEN UN EINGEBAUT ODER AUFGESTELLT SEIN UND SO UNTERHALTEN UND BETRIEBE WERDEN, DASS EINE VERUNREINIGUNG VON GRUNDWASSER ODER OBEFLÄCHENGEWÄSSERN NICHT ZU BEFÜRCHTEN IST. ANLAGEN ZUR LAGERUNG UND ZUM TRANSPORT WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE MÜSSEN ENTSPRECHEND ART. 37 BayWG ANGZEIGT WERDEN. BEFÜLLUNGS- UND ENTLÜFTUNGSÖFFNUNGEN 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 GEGEN AUFTRIEB ZU SICHERN.

5.4 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.

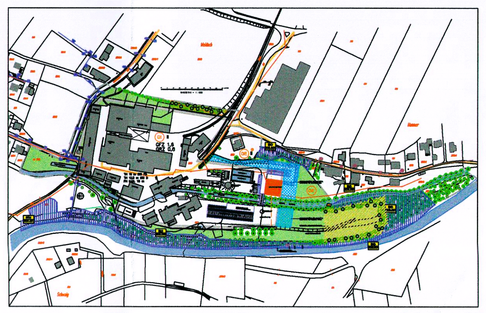
5.5 DER RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "WEIDACH WEST" WIRD FÜR DIE BETROFFENEN FLÄCHEN DURCH DIE SATZUNG FÜR DES BEBAUUNGSPLANS NR. 83 "GEWERBEGEBIET WEIDACH OST" ERSETZT.

5.6 DER BEBAUUNGSPLAN NR. 83 "GEWERBEGEBIET WEIDACH OST" WIRD IN DEN BEREICH DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3 "WEIDACH I" ERWEITERT. DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 83 WERDEN IN DEN ERWEITERTEN BEREICH ÜBERNOMMEN UND ERSETZEN DIE DERZEIT GÜLTIGEN FESTSETZUNGEN IN DIESEM BEREICH.

BEBAUUNGSPLAN NR.: 83 MASZSTAB 1 : 1000



BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN NUMMER 83 WEIDACH-OST MASZSTAB 1 : 5000



VERFAHRENSVERMERKE

A.) DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 23.10.2007 DIE ÄNDERUNG DE BEBAUUNGSPLANS "INDUSTRIEGBIET WEIDACH OST" BESCHLOSSEN.

FELDKIRCHEN-WESTERHAM, DEN 30.10.2008
(1. BÜRGERMEISTER)

B.) DIE GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDE-RATES IN DER SITZUNG VOM 30.11.2008 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS §§10 UND 13 A DES BAUGESETZBUCHES, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DES ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FELDKIRCHEN-WESTERHAM, DEN 5.12.2008
(1. BÜRGERMEISTER)

C.) DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE IN DEN AMTLICHEN GEMEINDE-TAFELN, ORTSÜBLICH DURCH AUSHANG ANGESCHLAGEN AM 10.12.2008, ABGENOMMEN AM 27.12.2008, BEKANNT GEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT IN KRAFT.

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

FELDKIRCHEN-WESTERHAM, DEN 5.12.2008
(1. BÜRGERMEISTER)

. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 83
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

INDUSTRIEGEBIET WEIDACH OST

GEMARKUNG VAGEN

DIE GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM ERFASST AUFGRUND DER §§ 10 UND 13A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER BAUNUTZUNGSVER-ORDNUNG (BAUNVO) UND DES ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALS

S A T Z U N G .

PLANUNG

ARCHITEKTURBÜRO UND INGENIEURBÜRO
BLAESIG ARCHITEKTEN GMBH
FRAUNHOFERSTR. 6E, 83043 BAD AIBLING
TEL 08061/48518-0, FAX 08061/48518-29, INFO@BLAESIG-ARCHITEKTUR.DE

ENTWURF VOM	21.02.2008
GEÄNDERT	26.06.2008
GEÄNDERT	03.07.2008
GEÄNDERT	10.07.2008
ERGÄNZT	03.12.2008
AUSDRUCK VOM	03.12.2008
GEZEICHNET	NR
PLAN NUMMER	07543-NG-BP-2008