



**1. FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

1. Art der baulichen Nutzung
- a) Mischgebiet (M) gem. § 6 BauWO
- b) Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 BauWO
- c) Wohngebiet (W) gem. § 8 Abs. 3 BauWO
- d) dürfen nicht vor der Erteilung der genehmigten Baugenehmigung werden.

**2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

○ Vorklärung

**3. Art der baulichen Nutzung**

a) Zulässig sind nur Gebäude mit einem oder zwei Geschossen (Keller ist bei allen Gebäuden zulässig)

E + 1 Zweigeschossige mit oder ohne Obergeschosse

II Zulässig sind nur Gebäude mit einem oder zwei Geschossen (Ergeschoss mit oder ohne Obergeschoss)

III zulässig sind nur Gebäude mit einem oder zwei Geschossen (Ergeschoss mit oder ohne Obergeschoss)

b) Einzelhäuser: Grundflächenzahl 0,30  
Geschossflächenzahl 0,60  
Gebäudehöhenzahl 1,20

c) Bei den Grundstücksteilungsbauverfahren soll die Mindest-Grundstückfläche rund 3000 qm betragen, bei Grundstücksteilungsbauverfahren darf die Fläche nicht weniger als 150 qm betragen.

d) Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Überbau-baren Grundstücksflächen überschritten werden dürfen.

**3. Bauweise**  
Für das Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauWO festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt
- b) Garagen dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.
- c) Die aus dem Plan durch Festsetzungen der überbaubaren Grund-stückflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei Grundstücksteilungsbauverfahren überschritten werden. Anwahl der fest-gesetzten Baugrenzen ist die Errichtung baulicher Anlagen, aus-genommen Einfriedungen, unzulässig.
- d) Straßenbegrenzungslinie

Offentliche Verkehrsflächen mit An-gabe der Straßen- und Gehwegbrei-ten

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 80 cm freizuhalten.

e) Bei Aufstellung der festgelegten Grundstücksflächen 8 bis 10 zulegen. Die Straßenbreite wird auf 9,00 m einschließlich eines ev. Gehsteiges festgesetzt.

**5. Äußere Gestaltung**

- a) Mischgebiet:  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 21 bis 27°  
Dachdeckung: Asphalt- oder Ziegeldach  
Sockelhöhe: 40 cm  
Vordach: mindestens 40 cm  
Für Garagen ist Flachdachdeckung zulässig.  
Bachbauarbeiten dürfen aus der bauliche nicht heraustreten.  
Einbauten von Treppenanlagen an Außen-wänden sind zulässig.  
b) Gewerbegebiet:  
Die äußere Gestaltung ist abhängig von der jeweiligen Nutzung der baulichen Anlagen und wird im Einzelfall festgelegt.  
Als Dachform sind Flach- oder Shed-Dächer zulässig.

**VEGETATION**

**GRÜNORDNUNG**

DICHTE BEPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN UND BÄUMEN BREITE 4,00m

GRÜNSTRIFEN BREITE = JE 100m (GESAMT 85+4,00m)

HEIMISCHE SOLITÄRBAUME HOCHSTAMM ST.U.H-18m

GEWÄSSER

VORHANDENER BAUMBESTAND

EMPHOLENE BALMAREN	BERGAMORN
ACER PSEUDOPLANUS	SPITZAHORN
AFER PLATANODES	LINDE
TILIA CORDATA	ESCHE
QUERCUS PEDUNCULATA	FRAXINUS EXCELSIOR
FRAXINUS EXCELSIOR	CARTINUS BETULUS
CARTINUS BETULUS	

**7. Technische Anforderungen**  
Die Grundstücke müssen mit mindestens 1,50 m hohen Mauerwerk umgeben sein, das mit Wasserfächern versehen ist.

**8. Erdbeben**  
Die Erdbeben sind gegen Auftrieb zu sichern und Kollektivrisiko sind in wasserdicht ausgebildeten Kellerräumen zu lagern.

**9. Weitere Festsetzungen für das Gewerbegebiet**

Unzulässig sind:  
Kleingartenanlagen, Verwertung oder zum biologischen Ab-bau von Müll oder ähnlichen Abfällen;  
Anlagen zur Lagerung oder Verwertung von Schrott - auch Auto-friedhöfe;  
Tierkörperbeseitigungsanlagen, Anlagen zur Aufarbeitung, La-gerung und Verwertung von Knochen, Tierhaaren, Hörnern, Klauen und sonstigen tierischen Abfällen;  
Kleingruben, Quetschwerke, Asphaltmischwerke, Asphaltstraßenbauwerke, bituminöse Straßen-baustoffe einschließlich Teersplittanlagen;  
Schleifende, Schleifstätten, Go-kart-Bahnen, Verladeanlagen; Schleifstände, Schleifmühlen und Raffinerien oder sonstige Anlagen zur Weiterverarbeitung von Erdöl und Erdölzerzeugnissen;  
Wasser- und Abwasserintensivbetriebe sind nicht zulässig.  
Tox-Werbeanlagen

Werbeanlagen an Zäumen sind nicht zulässig.  
Art. 12 BayVO gilt sinngemäß.

**Abfallstoffe**  
Zur Sammlung von Abfallstoffen müssen entsprechende Abfall-behalter aufgestellt werden. Die Stofffächer dafür müssen überdacht und windgeschützt sein.

**11. Einfriedigungen**

- a) Mischgebiet:  
Auf der Straßenseite Schmiedeleisen- oder Holzzaun.  
Fahn der Zäuner Holzzaun oder schwarz. Nicht zulässig ist Maschendraht an der Straßenseite. Eine hinterpflanzte Hecke darf 2,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen ist 600 cm hoch-überschreitende Mauer. Die Zaunhöhe ist für alle Parzellen in einer einheitlichen Höhe von 1,00 m auszuführen.
- b) Gewerbegebiet:  
Maschendrahtzaun mit T-Eisen oder Stahlrohren als Stützen, mit Hecken hinterpflanzung; Höhe maximal 2,00 m über Gelände, im Bereich der Sichtdreiecke und Regenrinnenrinnen darf die Hecke eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

**12. Weitere Festsetzungen**

- a) Die Errichtung von Behelfsheusen oder Wochenendhäuser ist untersagt;
- b) Vor Gebäuden mit Ladengeschäften und dergleichen sind aus-reichend Parkmöglichkeiten zu schaffen.
- c) Sämtliche E-Versorgungsleitungen im Industriegebiet (außer den bereits vorhandenen Leitungen im Mischgebiet) sind zu ver-legen und unterirdisch verlegt der Fernleitungsleitungen gehen zu Lasten der Bauwerke.
- d) Je Haus- bzw. Anlageneinheit ist nur eine Antennenanlage gestattet.
- e) Innerhalb der einzelnen Gewerbegrundstücke sind für Be-bauung und Belegschaften ausreichend Parkplätze zu schaffen.
- f) Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. 8 in der Höhe der Ge-berbestimmungen nach entsprechender Vereinbarung mit der Gemeindeverwaltung sind zulässig.
- g) Die Hangsicherung des Gewerbegebietes an den seitlichen Rändern hat entsprechend den Festsetzungen der Gemeinde zu erfolgen.  
Jedem Bauantrag im Gewerbegebiet ist ein entsprechender Grundrissplan beizufügen.
13. Vorbauabstände

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham behält sich vor, zum Schutz der Allgemeinheit Betriebe nicht zu gestatten, die erheblichen und andererseits das Wohl der Allgemeinheit er-wehlich beeinträchtigen könnten.

**Aufgestellt:**  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Bauhauabteilung  
Trenschützner

**14. AUSFERTIGUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**

**„GEWERBEBEZIEH WEIDACHER STRASSE AN DER AIBLINGER STRASSE IN WESTERHAM**

GEMEINDE: FELDKIRCHEN-WESTERHAM  
LANDKREIS: ROSENHEIM

1. Änderung inb. (Stadt- und -Land-Eing.)

2. Änderung fertig am 01.04.82

3. Änderung fertig am 5.12.85

(Enam)

**HINWEISE**

VORHANDENE BEBAUUNG

VORLAUFIGE TEILUNGNUMMER

FLURSTÜCK-NUMMER

HÖHENKOTEN BEZOGEN AUF NN

VORH. SCHMUTZWASSERKANAL

VORH. WASSERLEITUNG

VORH. OULEITUNG (PREUSSAG)

VORGESCHLAGENE VERLEGUNG DER OULEITUNG

GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE TEILUNG

INDUSTRIEGEIS-ANLAGE

1. Bürgermeister  
2. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.4.1982... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauVO als Satzung beschlossen.  
3. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 28.4.1982... gemäß § 11 BauVO i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsstatut vom 6.7.1982 (GBl. 1982, S. 450) genehmigt.  
Rosenheim, den .....

(Rohmoser)  
1. Bürgermeister

1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„GEWERBEBEZIEH WEIDACHER STRASSE AN DER AIBLINGER STRASSE IN WESTERHAM

GEMEINDE: FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS: ROSENHEIM

1. Änderung inb. (Stadt- und -Land-Eing.)

2. Änderung fertig am 01.04.82

3. Änderung fertig am 5.12.85

(Enam)

HINWEISE

VORHANDENE BEBAUUNG

VORLAUFIGE TEILUNGNUMMER

FLURSTÜCK-NUMMER

HÖHENKOTEN BEZOGEN AUF NN

VORH. SCHMUTZWASSERKANAL

VORH. WASSERLEITUNG

VORH. OULEITUNG (PREUSSAG)

VORGESCHLAGENE VERLEGUNG DER OULEITUNG

GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE TEILUNG

INDUSTRIEGEIS-ANLAGE