1. FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung
a) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
vorläufige Teilgrundstücksnummern 1 bis 4
b) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
vorläufige Teilgrundstücksnummern 5 bis 13
c) Wohnungen im Gewerbegebiet, die gem. § 8 Abs. 3 der BauNVO möglich sind, dürfen nicht vor der Errichtung der gewerblichen Räume gebaut werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Maß der baulichen Nutzung
a) Zulässig sind nur Gebäude mit einem oder zwei Geschossen (Keller ist bei allen Gebäuden zulässig)
E + I Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (Erdgeschoß mit oder ohne Obergeschoß);
II Zulässig sind nur Gebäude mit einem oder zwei Geschossen, wobei die max. Traufhöhe von 7,50 m nicht überschritten werden darf (Bezugspunkt ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses).

b) Einzelhäuser: Grundflächenzahl 0,30
Geschoßflächenzahl 0,60
Gewerbegebiet: Grundflächenzahl 0,60
Geschoßflächenzahl 1,20

c) Bei den Grundstücksteilflächen 2 und 2 sollte die Mindestgrundstücksfläche rund 3000 qm betragen, bei den Grundstücksteilflächen 9 und 13 mit 17 mindestens 1500 qm.

d) Die Baunutzung gem. 2 b darf dann nicht voll genutzt werden, wenn die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden dürfen.

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze

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 Grundstücksfläche sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Ausnutzung der bestehenden oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung baulicher Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, unzulässig.
d) Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen mit Angabe der Straßen- und Gehwegbreiten

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

e) Bei Aufteilung der jetzigen Grundstücksflächen 8 bis 10 sind die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen neu festzulegen. Die Straßenbreite wird auf 9,00 m einschließlich eines ev. Gehsteiges festgesetzt.

5. Äußere Gestaltung
a) Mischgebiet:
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 21 bis 27°
Dachdeckung: engobierte Ziegelware
Sockelhöhe: höchstens 40 cm über der künftigen Erschließungsstraße
mindestens 40 cm
Vordach:
Für Garagen ist Flachdachabdeckung zulässig.
Dachaufbauten dürfen aus der Dachfläche nicht heraustreten.
Ein Kniestock über 70 cm Höhe ist nicht erlaubt.
Dachgeschoßaufbauten 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.

TRAFOSTATION

GRÜNORDNUNG

DICHTE BEPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN UND BÄUMEN. BREITE = 8,00m

GRÜNSTREIFEN MIT FREIWACHSENDER HECKE AUS HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN, GESAMTBREITE = 2,00 m

HEIMISCHE SOLITÄRBÄUME HOCHSTAMM ST. U. = 16-18 cm

GEWÄSSER

VORHANDENER BAUMBESTAND

EMPFOHLENE BAUMARTEN:

ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
TILIA CORDATA	LINDE
QUERCUS PENDUCULATA	EICHE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE

FÜR DIE BAUPARZELLEN 13-17 SIND DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE IM LANDRATSAMT IM RAHMEN DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS, FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE VORZULEGEN

7. Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.

8. Erdtanks sind gegen Auftrieb zu sichern und Kellertanks sind in wasserdicht ausgebildeten Kellerräumen zu lagern.

9. Weitere Festsetzungen für das Gewerbegebiet
Unzulässig sind:
Anlagen zur Verwertung, Verbrennung oder zum biologischen Abbau von Müll oder ähnlichen Abfällen;
Anlagen zur Lagerung oder Verwertung von Schrott - auch Autofriedhöfe;
Tierkörperbeseitigungsanlagen, Anlagen zur Aufarbeitung, Lagerung und Verwertung von Knochen, Tierhaaren, Hörnern, Klauen und sonstigen tierischen Abfällen;
Kiesgruben, Quetschwerke, Asphaltschmelzen, Asphaltereien, Pechsiedereien und Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe einschließlich Teersplittanlagen;
Schießstände, Schießstätten, Go-kart-Bahnen, Verladetanklager;
Anlagen zur Destillation und Raffinierung oder sonstige Anlagen zur Weiterverarbeitung von Erdöl und Erdölerzeugnissen.
Wasser- und abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

10. Werbeanlagen
Werbeanlagen an Zäunen sind nicht zulässig.
Art. 12 BayBO gilt sinngemäß.

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

11. Einfriedungen
a) Mischgebiet
Auf der Straßenseite Schmiedeeisen- oder Holzzaun.
Farbe der Zäune: holzbraun oder schwarz. Nicht zulässig ist Maschendraht an der Straßenseite. Eine hinterpflanzte Hecke darf 2,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Eckgrundstücke, bei denen die Hecke bzw. Bepflanzung 0,80 m nicht überschreiten darf. 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 hinterpflanzt; Höhe maximal 2,00 m über Gelände, im Bereich der Sichtdreiecke und Eckgrundstücke darf die Hecke bzw. Bepflanzung 0,80 m nicht überschreiten.

12. Weitere Festsetzungen
a) Die Errichtung von Behelfsheimen oder Wochenendhäuser ist untersagt;
b) Vor Gebäuden mit Ladengeschäften und dergleichen sind ausreichend Parkmöglichkeiten zu schaffen.
c) Sämtliche E-Versorgungsleitungen in Industriegebiet (außer den bereits vorhandenen Leitungen in Mischgebiet) sind zu den einzelnen Baukomplexen zu verkabeln. Die Mehrkosten für die unterirdische Verlegung der Fernmeldeleitungen gehen zu Lasten der Bauwerber.
d) Je Haus- bzw. Anlageneinheit ist nur eine Antennenanlage gestattet.
e) Innerhalb der einzelnen Gewerbegrundstücke sind für Besucher und Belegschaften ausreichend Parkplätze zu schaffen.
f) Bauarbeiten auf den Grundstück Nr. 8 in der Nähe der Gasleitung dürfen erst nach entsprechender Vereinbarung mit der Preussag erfolgen.
g) Die Eingrünung des Gewerbegebietes an den seitlichen Rändern hat entsprechend den Festsetzungen der Gemeinde zu erfolgen.
Jeder Bauantrag im Gewerbegebiet ist ein entsprechender Grünordnungsplan beizufügen.

13. Vorbehalt
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham behält sich vor, zum Schutze der Allgemeinheit Betriebe nicht zu gestatten, die einerseits im Hinblick auf den Umweltschutz bedenklich erscheinen und andererseits das Wohl der Allgemeinheit erheblich beeinträchtigen könnten.

Aufgestellt:
Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Bauamtsleitung
(Terneschinko)

HINWEISE

	VORHANDENE BEBAUUNG
12	VORLÄUFIGE TEILUNGSNUMMER
2580	FLURSTÜCK-NUMMER
549.00	HÖHENKOTEN BEZOGEN AUF NN
SW	VORH. SCHMUTZWASSERKANAL
WW	VORH. WASSERLEITUNG
	VORH. ÖLLEITUNG (PREUSSAG)
	VORGESCHLAGENE VERLEGUNG DER ÖLLEITUNG
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	VORGESCHLAGENE TEILUNG
	INDUSTRIEGLEIS-ANLAGE

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG auf die Dauer eines Monats vom 23.03.1987 bis 24.04.1987 öffentlich ausgelegt.
Im Rathaus Feldkirchen öffentlich ausgelegt.
Feldkirchen-Westerham, den 28.4.1987
(Kohlmoser)
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 5.5.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Feldkirchen-Westerham, den 20.5.1987
(Kohlmoser)
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.6.1988 Nr. 610-610-02 gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 6.7.1982 (GVBl. 1982, S. 450) genehmigt.
Rosenheim, den 23.6.1988
Maier RR

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 30.11.1987 ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindetafeln gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 4.2.1987 im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.
Feldkirchen-Westerham, den 4.2.1987
(Kohlmoser)
1. Bürgermeister

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 601 - Planzentrale -

RO 2. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"GEWERBEGEBIET WEIDACH-I-"

AN DER AIBLINGER STRASSE IN WESTERHAM

GEMEINDE: FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS: ROSENHEIM

2. Änderung gefertigt am 01.04.82
(Eham)

3. Änderung gefertigt 5.12.85

ERGÄNZT AM 18.11.86

Entwurf	JAN. 1974		
Genehmigung	JAN. 1974		
Geändert	MAI 1974, APRIL 82, DEZ. 85		
Geändert	NOV. 86	Genehmigt	
Maßstab	1:000		
Plan-Nr.	01		