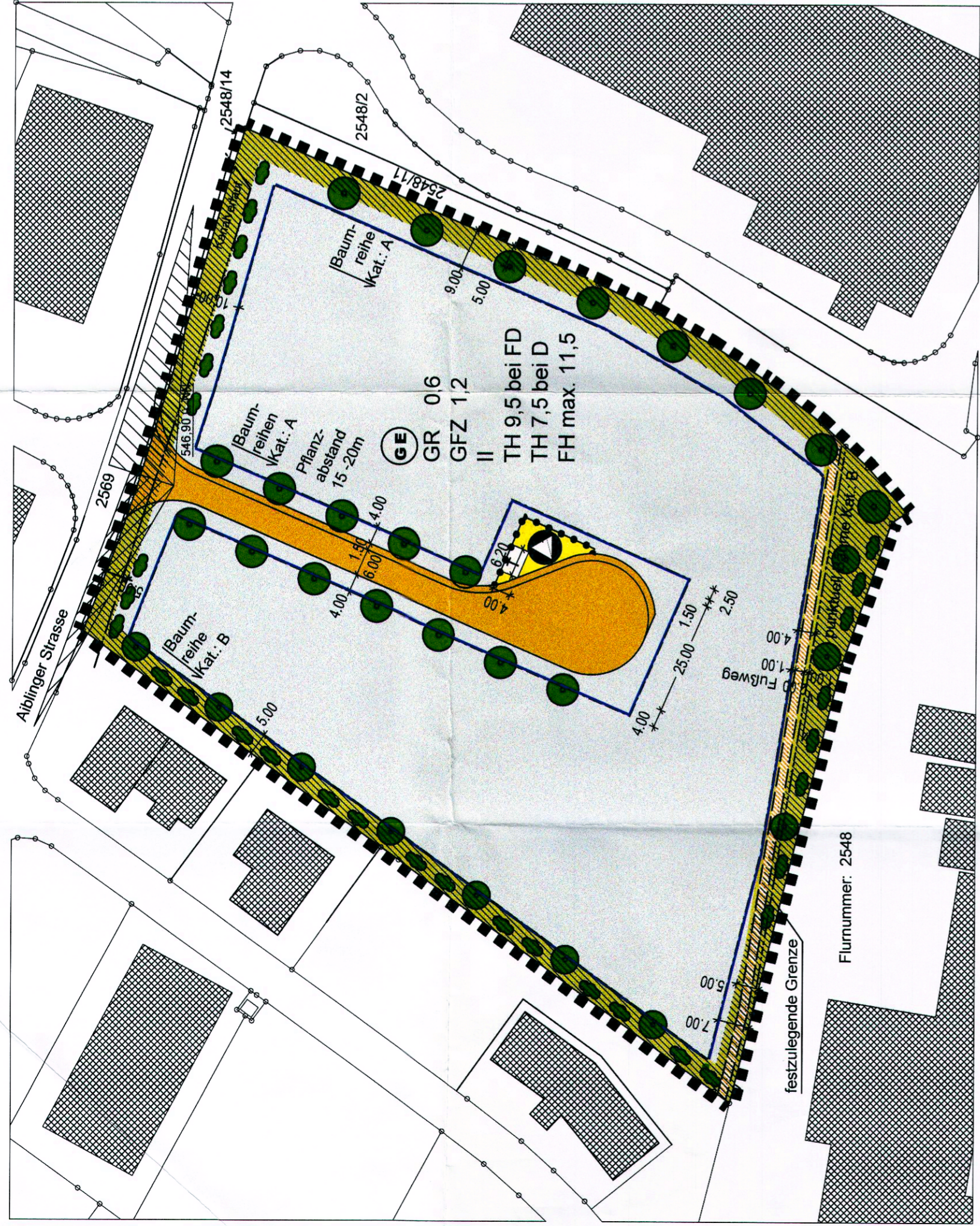


Bebauungsplan Gewerbegebiet Weidach Aiblinger Strasse in Westerham



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt

 - 1.1 Im Geltungsbereich sind von den in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten folgende ausgeschlossen:
 - 1.1.1 Lebensmittelhandel/Schrotverwertungsgebiete
 - 1.1.2 Vergnügungstätten
 - 1.1.3 Altfleischverwertungsanlagen
 - 1.1.4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung, sowie Lagerung radioaktiver Stoffe
 - 1.1.5 Betriebe deren Hauptbetriebszweck die Beseitigung von Sonderabfall ist
 - 1.1.6 Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Stoffen im Sinne des Sprengstoffgesetzes
 - 1.1.7 Grobschlätereien
 - 1.1.8 Betriebe, in denen fabrikmäßig Blei- und Schwermetalle hergestellt werden
 - 1.1.9 Gerbereien
 - 1.1.10 Tierkörperbeseitigungsanlagen
 - 1.1.11 Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Asbest und asbesthaltigen Stoffen
 - 1.1.12 Betriebe des Bergbaus und Betriebe, deren Hauptzweck in der Wärmeerzeugung und Energiegewinnung liegt, ausgenommen umweltfreundliche Wärmeerzeugung und Energiegewinnungsbetriebe
 - 1.1.13 Betriebe zur Lagerung und Herstellung von Flurchkohlenwasserstoffen (FCKW)
- 2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche und die überbaubare Fläche gelten als Höchstgrenze.

Bei späterer weiterer Aufteilung der Grundstücke in kleinere Parzellen darf die Grundstücksgröße 1300 m² nicht unterschritten werden.
- 3 Bauweise
 - 3.1 Für das Gebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 4 Höhenlage der Gebäude
 - 4.1 Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist zwischen einem Flachdach und einer geneigten Dachform zu unterscheiden. Bei einem Flachdach darf die maximale Traufhöhe 9,50 betragen, von OK FF bis OK Dachhaut an der Außenseite der Traufwand gemessen. Technisch notwendige Dachaufbauten oder Belichtungsstrukturen dürfen, bei entsprechendem Abstand von mind. 1,50 m vom Dachrand, bis max. 1,50 m die Traufhöhe überragen. Bei geneigten Dachformen ist eine Traufhöhe von 7,5 m einzuhalten. Die Firsthöhe darf 11,5 m nicht überschreiten. Dachgeschossausbauten sind zulässig.
 - 4.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf nicht mehr als 40 cm über dem Niveau der künftigen Erschließungsstrasse liegen.
- 5 Abstandsflächen

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Bay. BO. Art. 6.
- 6 Geländeführung
 - 6.1 Das gewachsene Gelände ist im Höhenverlauf so anzupassen, dass von dem höheren Hauptstrasseniveau ein gleichmäßiges Gefälle nach Süden entsteht.
 - 6.2 Im Süden ist die Fußwegverbindung mit Betonkies anzulegen. Die Nutzung ist ausschließlich für Fußgänger zugelassen.
- 7 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 7.1 Stellplätze sind nach Art der Nutzung gemäß Bay Bauord. nachzuweisen und im Freiflächenplan entsprechend darzustellen.
 - 7.2 Stellplätze dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen, Tiefgaragen und Überdachungen deren Zufahrtsrampen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 7.3 Stellplätze sind in wassergebundener Oberfläche bzw. in Pflasterbelag mit Rassefuge herzustellen. Geleerte Stellplätze sind unzulässig. Bituminöse Flächen im Zufahrtsbereich ist zulässig.
 - 7.4 Pflanzgebot für Einzelbäume bei Stellplätzen
 - Pro 5 Stellplätze ist ein Einzelbaum nach 9.1 Kat. A zu pflanzen

8. Freiflächen u. Grünordnung
 - 8.1 Private Grünflächen mit Pflanzgebot / Schutzpflanzung

Diese im Plan entsprechend gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Pflanzflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der im folgenden genannten Arten zu bepflanzen.
 - 9 Pflanzgebot
 - 9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Zu pflanzende Bäume, nachfolgender Arten:

Kategorie A:
 Mindeststammumfang 20 - 25 cm,
 Hochstamm oder Solitär
 Acer platanoides / Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus / Bergahorn
 Tilia cordata / Winterlinde
 Quercus pedunculata / Eiche
 Carpinus betulus / Hainbuche
 Fagus sylvatica / Buche
 Fraxinus excelsior / Esche

Kategorie B:
 Mindeststammumfang 15 - 18 cm,
 Sorbus aria / Mehlbeere
 Sorbus aucuparia / Vogelbeere
 Carpinus betulus / Hainbuche
 Prunus Avium / Vogelkirsche
 Alnus incana / Grauerle
 - 9.2 Pflanzgebot für Sträucher und Hecken

Corylus avellana / Hasel
 Sambucus nigra / Holunder
 Ligustrum vulgare / Liguster
 Wildrosen
 Eucygnus europ. / Pfaffenhütchen
 Salix / Weidenarten
 Acer campestre / Feldahorn
 Prunus spinosa / Schlehe
 Cornus mas. / Kornelkirsche
 - 9.3 TG- oder Kellerdecken sind mit mind. 60 cm Humus zu überdecken und gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - 9.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zu versickern.
 - 9.5 Für jedes Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- C: Hinweise

Sollten Bodendenkmaler gefunden werden, sind diese gem. den gesetzlichen Vorschriften unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

A. Festsetzung durch Planzeichen		B. Hinweise durch Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
GRZ 0,6	Sichtdreieck 15/70 die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 80cm freizuhalten.		vorhandener Schutzwasserkanal
GFZ 1,2	Strasse mit Gehweg		Höhenknoten bez. auf NN
II	private Grünfläche Pflanzgebot		bestehendes Gebäude
TH 9,5 m bei FD	Standort der Wertstoffcontainer zu pflanzende Hecke		Grundstücksgrenze
TH 7,5 bei D	zu pflanzender Baum		festzulegende Grundstücksgrenze
FH max. 11,5	Kat.: A Kat.: B		Flurnummer
	Pflanzrichtung d. Baumreihe		Traföhäuschen
			Fußweg

- D. Verfahrensmerkmale
1. Der Aufstellungsbeschluss für die Gemeinde am 20.1.2004 gefasst
 2. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats vom ... in ... öffentlich ausgelegt.
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den (1. Bürgermeister)
3. Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den (1. Bürgermeister)
4. Der entsprechend § 10 Abs. 1 beschlossene Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Feldkirchen-Westerham öffentlich zu jedermann Einsicht ab ... entspr. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch aus. der Beschluss des Bebauungsplanes vom ... ist durch ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.
- Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den (Siegel) (1. Bürgermeister)

GEMEINDE
FELDKIRCHEN - WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
GEWERBEGEBIET WEIDACH I

M = 1:1000
abgeändert im
März 2005

Planung FM Planung
Fritz Moser
83043 Bad Aibling



2. Ausfertigung