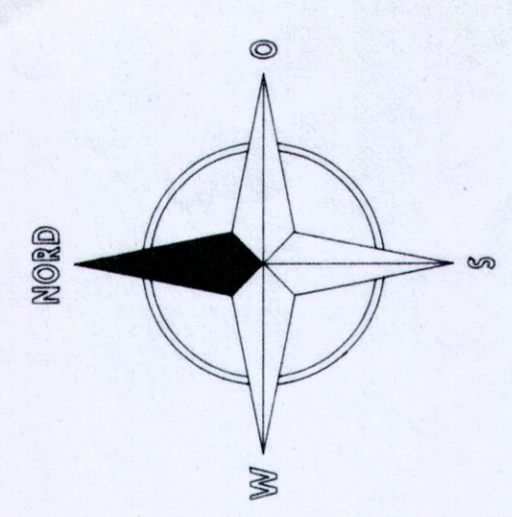
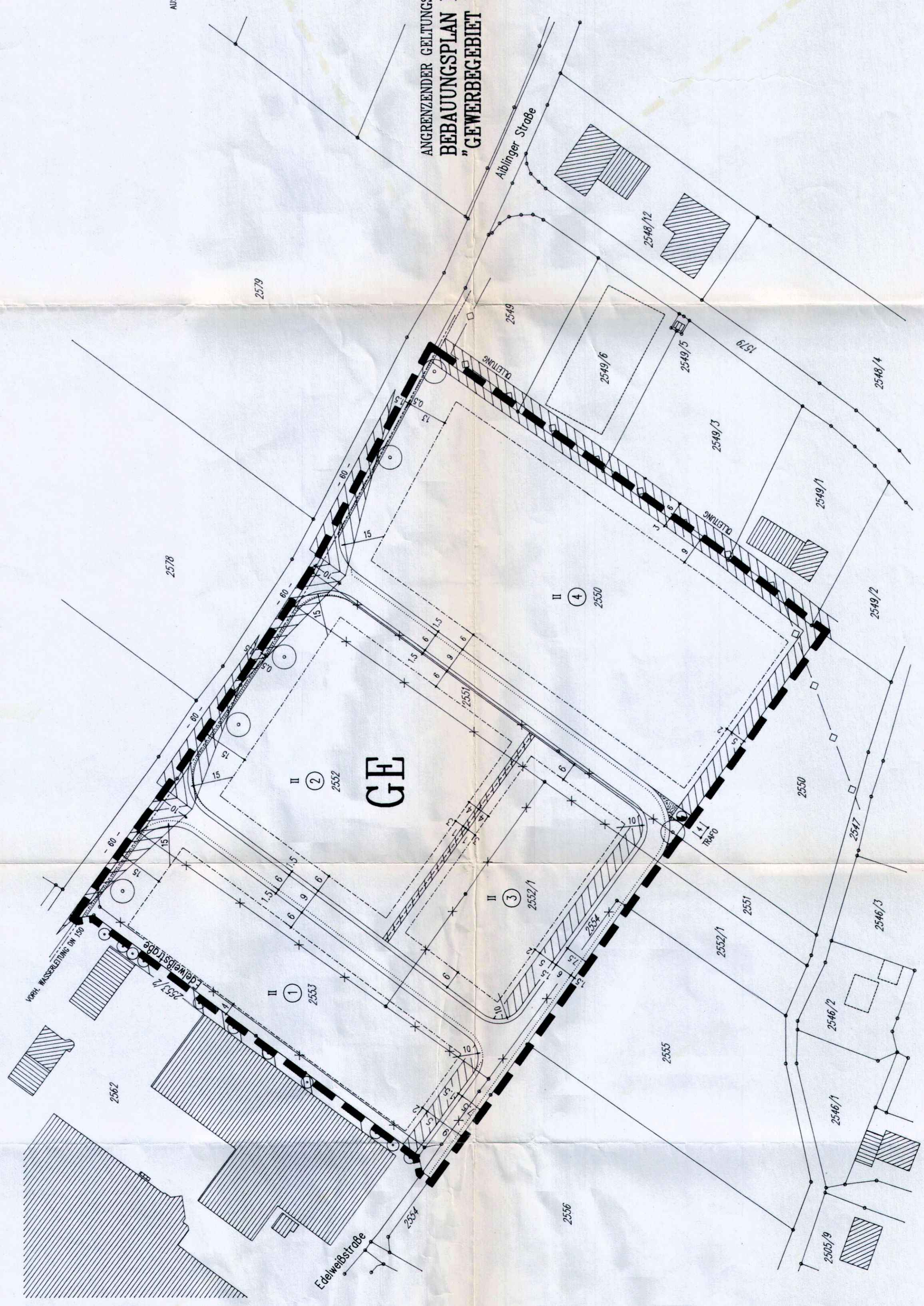


BEBAUUNGSPLAN NR. 54 GEWERBEGEBIET WEIDACH 2

IM ORTSTEIL WEIDACH, GDE. FELDKIRCHEN-WESTERHAM, LKRS. ROSENHEIM



ANSDR. AUS DER FLURKARTE 3:01.2-4-13 DER LKRS. ROSENHEIM



DURCH VERZEHRUNG BEI KLEINEN ERW. BEI ZUSAMMENSTÜßEN DER KANTONENLÄSSEN KÖNNEN IN DER ZEPHIRENEN DURCH WASSERBUND UND DAMER DIE BRÜCKEN VERHÄLTNISSE ERW. DIE GRUNDRISSCHNITTEN UND DIE DIMENSIONEN DES VERMESSUNGS-AMTES.

ANGRENZENDER GELTUNGSBEREICH: BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GEWERBEGEBIET WEIDACH 1"

Die Gemeinde FELDKIRCHEN-WESTERHAM erbt gemäß §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch) Art. 3 und 24 der Gemeindeordnung (BayGO) – sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung – sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 1990, diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



F E S T S E T Z U N G E N D U R C H P L A N Z E I C H E N

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gewerbegebiet (entsprechend § 8 BauNVO)
- Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsfläche mit Gehweg und Seitenstreifen
- - - - - Vorschlag für Grundstücksteilung
- x - x - Bestehende, zu beseitigende Grundstücksgrenze
- - - - - Baugrenze
- Maximal möglicher Baukörper
- Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse
- Standort für Transformator-Station
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung hier: vorhandene Erdleitung mit Steuerkabel
- Vorläufige Nummerierung der Baugrundstücke
- Bestehende Laubbäume sind zu erhalten
- Standort für neu zu pflanzende Laubbäume
- Flächen für Verkehrsgrün
- Flächen mit Pflanzgebot
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten

W E I T E R E F E S T S E T Z U N G E N

1. A R T D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

- 1.1 Das in der Zeichnung festgelegte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Ausnahmeweise können nur zugelassen werden die Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (jedoch ohne Anlagen für kulturelle und karitative Zwecke). Anlagen für sportliche Zwecke können ebenfalls ausnahmeweise zugelassen werden.
- 1.2 Garagen dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.
- 1.3 Mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgebot sowie der Flächen in den Sichtdreiecken ist die Anordnung von Stellplätzen auf dem gesamten Grundstück zulässig, auch wenn sie im Bereich des öffentlichen Verkehrsgebietes errichtet werden. Die Stellplätze sind im Rahmen des Bauantrages nach Art. 55 BauGO nachzuweisen. Die Lage auf dem Grundstück ist im Freiflächengestaltungsplan nach Festsetzung 4.1 aufzuzeigen.

2. M A ß D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G U N D B A U W E I S E

- 2.1 Für das geplante Gebiet ist offene Bebauung nach § 22 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Gebäuhöhen bestimmt.
- 2.3 Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Keller sind bei allen Gebäuden zulässig. Die max. Traufhöhe von 7,50 m (von Oberkante Erdgeschoss-Rohdecke bis Oberseite der Dachhaut an der Außenseite der Außenwand gemessen) darf nicht überschritten werden.
- 2.4 Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird festgelegt für Gebäude mit:
 - 1 Vollgeschoss: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,8
 - 2 Vollgeschossen: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,2
 Gemäß § 20 Abs. 3 der BauNVO wird festgelegt, daß die Gebäuhöhe über dem Gelände nicht überschritten werden darf. Die Vollgeschossen zu ermitteln und ganz mitzurechnen ist.
- 2.5 Die im Plan festgesetzten Grenzabstände der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch bei einer evtl. späteren Änderung der Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.
- 2.6 Bei einer evtl. späteren weiteren Aufteilung der hier vorgeschlagenen Baugrundstücke in kleinere Parzellen, darf die Grundstücksgröße 1500 m² nicht unterschreiten.

3. G E S T A L T U N G I M B E P L A N T E N G E B I E T

- 3.1 Gebäude und Höhenlage
- 3.1.1 Das ursprüngliche Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden; Art. 10 BauGO bleibt unberührt.
- 3.1.2 Die Randckenoberkante über dem Kellereschob darf nicht mehr als 40 cm über dem Niveau der künftigen Erschließungsstraße liegen.
- 3.2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
- 3.2.1 Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung auszubilden. An- und Nebenbauten sind in den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude zu gestalten. Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen.
- 3.2.2 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 5° und 25° bei einer max. Gebäudehöhe von 5 m zu versehen. Die geringe Neigung der baulicher Anlagen von der äußeren Gestaltung abhängig ist, können Ausnahmen zugelassen werden.
- 3.2.3 Garagenwände, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen stehen und größere fensterlose Fassadenflächen sind – sofern funktional möglich – mit Rankgewächsen zu versehen.
- 3.2.4 Jedes Baugrundstück hat einen Grünanteil von mind. 20 % der Grundstücksfläche nachzuweisen. Dieser Nachweis ist bei jedem Bauantrag in einem detaillierten Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.
- 3.2.5 Gemäß Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BauGO wird für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen über die Vorschriften des Art. 68 BauGO hinaus eine Genehmigungspflicht eingeführt. Die Schriftgröße muß sich in die Fassadenproportion einfügen (max. 0,60 m). Große Farben, bewegliche Werbeanlagen, Dachständer und Leuchtreklamen in Wechselschaltung sind unzulässig.
- 3.3 Außenanlagen
- 3.3.1 Die in der Planzeichnung festgelegten Bäume sind für die einzelnen Grundstückeigentümer bindend. An den festgelegten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, St.U. 18 – 20 cm, nicht unter 2,50 m Höhe, bis spätestens Bezugserfertigung zu pflanzen: Weibau (Juglans regia), Ahorn (Acer), Linde (Tilia), Rob-Kastanie (Aesculus hippocastanum), Eiche (Quercus pedunculata) oder Buche (Fagus sylvatica). Laubbäume (Obstbaum) zu pflanzen. Der Baugabelstrand soll mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.
- 3.3.2 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende heimische Laubbäume (Ahorn, Buche, Eiche, Linde, Ulme, Esche) sowie heimische Sträucher (Weißdorn, Hosenbus, Wildrose, Schneeball, Geißblatt, Pfaffenhütchen, Weißbuche, Heibuche) sind zu bevorzugen.
- 3.3.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz herzustellen. Tore und Türen sollen ebenfalls in Holz ausgeführt werden. Ausnahmeweise können auch Maschendrahtzune mit einer Maximalhöhe von 2,00 m einschließlich Hecken hinterpflanzung, jedoch nicht an der Straßenseite zugelassen werden.
- 3.3.4 Erfolgt die Einfahrt in die Garage unmittelbar von der offenen Straße, so sind diese Garagen unmittelbar an der öffentlichen Straße von mind. 6 m Länge anzuordnen. Als Belag für diese Zufahrten werden gegliederte, wasserundurchlässige Pflasterflächen empfohlen.

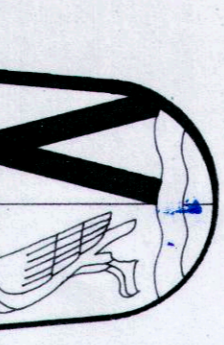
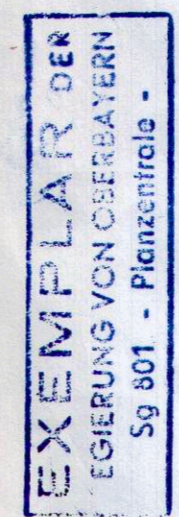
4. W E I T E R E F E S T S E T Z U N G E N

- 4.1 Jedem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan mit dargestellter Ordnung beizufügen.
- 4.2 Das Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und ähnliche Vorgänge ist zu beachten und einzuhalten. Geräusche und ähnliche Vorgänge sind zu beachten und einzuhalten.
- 4.3 Entsprechung der "Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung" der Firma Müller-BBM GmbH vom 10.08.1992 sind Anlagen und Betriebe unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die Immissionswirksamkeit flächenbezogenen Schalleistungspiegel entsprechend der folgenden Tabelle überschreiten:

Baufeld-zeitraum	vorüberl. ist	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4
TAGES	63	67	65	65	62
NACHTS	48	52	50	50	47
- 4.4 Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Büros sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude, bei Ausschöpfung des zulässigen Immissionswirksamkeitsbezogenen Schalleistungspiegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.
- 4.5 Zur Sammlung von Abfallstoffen müssen entsprechende Abfallbehälter aufgestellt werden. Die Stellflächen dafür müssen überdeckt und windgeschützt sein.
- 4.6 Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser und Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen entsprechend Art. 37 BauNVO ausgeführt werden.
- 4.7 Befüllungs- und Entlüftungseinrichtungen sind mind. 1,50 m über Gelände anzubringen und die Einstiegschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- 4.8 Unverschlussten Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hof- und Straßenebenen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen, über Stöckanlagen dem Grundwasser zuzuführen.
- 4.9 Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege neben Grünanlagen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Humus-, Sand- oder asenverfestetes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke)
- 4.9 Zur Dichtung der Preussag AG ist ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten. Die Firma Preussag AG-Köln ist rechtzeitig vor Baubeginn zu verständigen, damit die Dichtung ausgewiesen werden kann.

Y E R F A H R E N S V E R M E R K E

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.9.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.9.1992 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.9.1992 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.9.1992 bis 12.9.1993 öffentlich ausgestellt. Feldkirchen-Westerham, den 12.9.1993 (Weber) 1. Bürgermeister (Weber) 1. Bürgermeister
- b) Der Gde. Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.4.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.4.1993 als Satzung beschlossen. Feldkirchen-Westerham, den 22.4.1993 (Weber) 1. Bürgermeister (Weber) 1. Bürgermeister
- c) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rosenheim mit Schreiben vom 12.9.1993 gemäß § 11 BauGB, Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetz vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) angezeigt. Feldkirchen-Westerham, den 22.9.1993 (Weber) 1. Bürgermeister (Weber) 1. Bürgermeister
- d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22.9.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Feldkirchen-Westerham, den 22.9.1993 (Weber) 1. Bürgermeister (Weber) 1. Bürgermeister



GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "GEWERBEGEBIET WEIDACH 2"

FERTIGUNGSDATEN :

ENTWURF	: 10.12.1991
GEANDERT UND ERGANZT	: 20.05.1992
GEANDERT UND ERGANZT	: 18.09.1992
GEANDERT UND ERGANZT	: 11.01.1993
GEANDERT UND ERGANZT	: 29.01.1993
GEANDERT UND ERGANZT	: 30.04.1993

PLANUNG :

INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO-
GEMEINSCHAFT BLAESIG - WEISSER
82022 BAD ABLING, GHERBURGSTRASSE 40, TEL. 08671/9764
OBJ.-Nr. : 64769