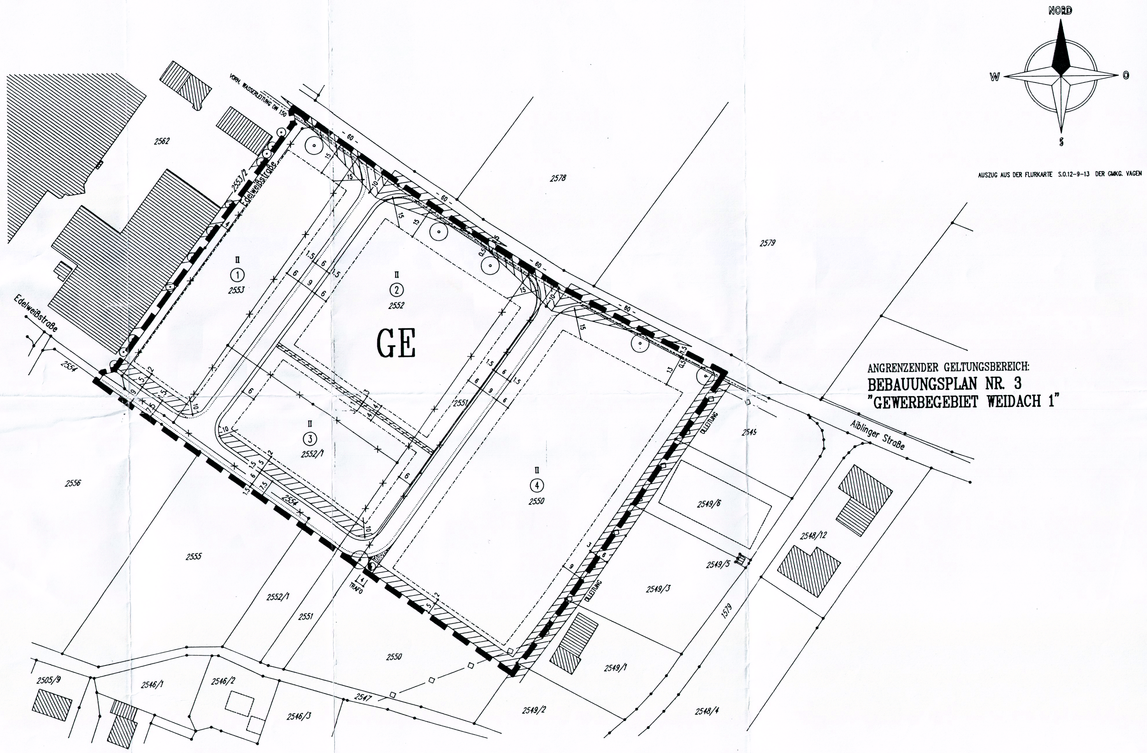
BEBAUUNGSPLAN NR. 54 GEWERBEGEBIET WEIDACH 2

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



DURCH VERZERRUNGEN BEIM KOPIEREN BZW. BEIM ZUSAMMENFÜGEN DER KATASTERUNTERLAGEN KÖNNEN IN DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNG ABWEICHUNGEN ZUM TATSÄCHLICHEN BESTAND AUFTRETEN. MAÖGEBEND SIND DAHER DIE ÖRTLICHEN VERHÄLTNISSE BZW. DIE GRUNDBUCHNIEDERSCHRIFTEN UND DIE EINMESSUNGEN DES VERMESSUNGSAMTES.

Die Gemeinde FELDKIRCHEN-WESTERHAM erläßt gemäß §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – 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

ZEICHENERKLÄRUNG

- 2365 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GE — Gewerbegebiet (entsprechend § 8 BauNVO)
- Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsfläche mit Gehweg und Seitenstreifen
- Vorschlag für Grundstücksteilung
- Bestehende, zu beseitigende Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Maximal möglicher Baukörper
- II — Zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse
- Standort für Transformatoren-Station
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung hier: vorhandene Erdölleitung mit Steuerkabel
- 14 — 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

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das in der Zeichnung festgelegte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können nur zugelassen werden die Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (jedoch ohne Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke). Anlagen für sportliche Zwecke können ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Garagen dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.

1.3 Mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgebot sowie der Flächen in den Sichtdreieckbereichen ist die Anordnung von Stellplätzen auf dem gesamten Grundstück zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt wurde. Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrages nach Art. 55 BayBO nachzuweisen. Die Lage auf dem Grundstück ist im Freiflächengestaltungsplan nach Festsetzung 4.1 aufzuzeigen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

2.1 Für das geplante Gebiet ist offene Bebauung nach § 22 BauNVO festgesetzt.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten bebaubaren Flächen und die Gebäudehöhen 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.

Für das Grundstück Fl.Nr. 2553 der Gemarkung Vagen wird eine max. Traufhöhe von 12,50 m zugelassen.

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 Geschoßfläche aus allen Geschossen, auch aus Nicht-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 Grunstücksgröße 1500 m² nicht unterschreiten.

3. Gestaltung im beplanten Gebiet

3.1 Gelände und Höhenlage

3.1.1 Das ursprüngliche Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden; Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

3.1.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß 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 waagrechter 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 18° und 25° – bei einer max. Giebelhöhe von 5 m – zu versehen. Sofern die jeweilige Nutzung der baulichen Anlage 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 BayBO wird für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen über die Vorschriften des Art. 68 BayBO hinaus eine Genehmigungspflicht eingeführt. Die Schrifthöhe muß sich in die Fassadenproportion einfügen (max. 0,60 m). Grelle 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 Grundstückseigentümer bindend. An den festgelegten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, St.U. 18 – 20 cm, nicht unter 2,50 m Höhe, bis spätestens Bezugsfertigstellung zu pflanzen:
Walnuß (Juglans regia), Ahorn (Acer), Linde (Tilia), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Eiche (Quercus pedunculata)
Darüberhinaus ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Der Baugebietsrand 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, Haselnuß, Wildrose, Schneeball, Geißblatt, Pfaffenhütchen, Weißbuche, Heinbuche) sind zu bevorzugen.

3.3.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz herzustellen. Tore und Türen sollen ebenfalls in Holz ausgeführt werden. Ausnahmsweise können auch Maschendrahtzäune mit einer Maximalhöhe von 2,00 m einschließlich Heckenhinterpflanzung, jedoch nicht an der Straßenseite zugelassen werden.

3.3.4 Erfolgt die Einfahrt in die Garage unmittelbar von der öffentl. Straße, so ist vor der Garage ein straßenseitig nicht eingefriedeter Stauraum von mind. 6 m Länge anzuordnen. Als Belag für diese Zufahrten werden gegliederte, wasserdurchlässige Pflasterflächen empfohlen.

4. Weitere Festsetzungen

4.1 Jedem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan mit dargestellter Grünordnung beizufügen.

4.2 Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und ähnliche Vorgänge ist zu beachten und einzuhalten.

4.3 Entsprechend der "Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung" der Firma Müller-BBM GmbH vom 10.08.1992 sind Anlagen und Betriebe unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend der folgenden Tabelle überschreiten:

Beurt.-zeitraum	flächenbez. Schalleistungspegel [dB(A)]				
	nördlicher Teil GE 1	südlicher Teil	GE 2	GE 3	GE 4
TAGS	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 immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immisionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.

4.5 Zur Sammlung von Abfallstoffen müssen entsprechende Abfallbehälter aufgestellt werden. Die Stellflächen dafür müssen überdacht 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 oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen entsprechend Art. 37 BayWG angezeigt werden.
Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen sind mind. 1,50 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

4.7 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hof- und Straßenflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es ermöglichen, über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

4.8 Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege neben Grünanlagen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus-, sand- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke)

4.9 Zur Ölleitung der Preussag AG ist ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten. Die Firma Preussag AG, Abling ist rechtzeitig vor Baubeginn zu verständigen, damit die Ölleitung ausgewiesen werden kann.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung vom 17.10.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Gewerbegebiet Weidach II" gemäß § 13 BauGB beschlossen

Feldkirchen-Westerham, den 14.11.2000

(Weber)
1. Bürgermeister

2) Der Bauausschuß hat am 11.03.2002 gemäß § 10 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Weidach II" als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, 20.03.2002

(Weber)
1. Bürgermeister

3) Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB konnte das Genehmigungsverfahren entfallen, da diese Bebauungsplan-Änderung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Weidach II" wurde durch Anschlag an den amtlichen Gemeindetafeln ortsüblich durch Aushang, angeschlagen am 28.03.2002, abgenommen am 29.04.2002, bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft

Feldkirchen-Westerham, 29.04.2002

(Weber)
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

GEMEINDE
FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR.54
"GEWERBEGEBIETE WEIDACH 2"

1. Änderung gemäß § 13 BauGB
Änderung der Wandhöhe für das Grundstück Fl.Nr. 2553 der Gemarkung Vagen

Fertigungsdaten:

PLANUNG :

INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO-
GEMEINSCHAFT BLAESIG - WEISSER
8202 BAD AIBLING, GHERSBURGSTRASSE 40, TEL. 08061/8784

CAD-Nr.: GewWeiD2