



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Vagen

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 61, 79, 93, 95 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung als

SATZUNG.

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

10. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Der in der Zeichnung festgelegte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO festgesetzt, wobei von den in Abs. 2 und 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärten Nutzungsarten folgende ausgeschlossen sind:

1.1.1. Schrotterwerkbetriebe

1.1.2. Vergrünungsstätten

1.1.3. Altfreiflächenbetriebe

1.1.4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Lagerung radioaktiver Stoffe

1.1.5. Betriebe, deren Hauptbetriebszweck auf die Beseitigung von Reststoffen und Sonderabfall ausgerichtet ist.

1.1.6. Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Stoffen im Sinne des Sprengstoffgesetzes

1.1.7. Betriebe zur fabrikmäßigen Herstellung von Farben und Lacken

1.1.8. Großschlachtereien

1.1.9. Betriebe, in denen fabrikmäßig Blei und Schwermetalle be- und verarbeitet werden

1.1.10. Getriebeln

1.1.11. Tierkörperbeseitigungsanlagen

1.1.12. Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Asbest und asbesthaltigen Stoffen

1.1.13. Betriebe zur Herstellung von Bleiakumulatoren sowie Industriebatterien und Akkumulatoren

1.1.14. Betriebe des Bergbaus und Betriebe, deren Hauptzweck in der Wärmeerzeugung und Energiegewinnung liegen, ausgenommen Wärme- und Energiegewinnung aus regenerativen Quellen.

1.1.15. Betriebe zur Gewinnung, Ver- und Bearbeitung von Steinen und Erden, Glas, Keramik und Baustoffen

1.1.16. Betriebe zur Gewinnung von Stahl, Eisen und sonstigen Metallen

1.1.17. Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Zellstoffen

1.1.18. Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Futtermitteln

1.1.19. Betriebe zur Lagerung und Herstellung von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW)

1.1.20. Betriebe, deren Hauptzweck die Lagerung, Herstellung und Abfüllung von Lösungsmitteln ist.

1.1.21. Betriebe mit Einzelhandelnutzung

1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie bzw. die Aufenthaltsräume sind räumlich an der von der Bahnhalle abgewandten Seite anzuordnen.

1.3. Mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgebot sowie Flächen in den Sichtdreiecksbereichen ist die Anordnung von Stützplätzen für den gesamten Grundstück zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt wurde. Die Anzahl der Stützplätze ist im Rahmen des Bauantrages nach Art. 35 BayBO nachzuweisen.

2.0. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten GRZ bzw. GFZ sowie den Trauf- bzw. Firsthöhen.

Hinsichtlich der Kellerhöhe ist zwischen einem Flachdach und einem gegliederten Dach zu unterscheiden. Keller sind bei allen Gebäuden zulässig. Bei einem Flachdach darf die maximale Traufhöhe 11,0 m (TH 11,0 m bei FD) (von OK-Erdgeschoss-Rohdecke bis Oberseite der Dachhaut an der Außenseite der Außenwand gemessen) betragen. Bei der abweichenden Dachgestaltung darf die Traufhöhe maximal 8,5 m (TH 8,5 m) betragen. Die Gebäudehöhe am First ergibt auf Fl.Nr. 1220 Gmkg. Willing, Stadt Bad Aibling (Willingler Moos).

2.2. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für Gebäude wie folgt festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6; Geschosshöhenzahl (GFZ) max. 1,2.

3.0. GESTALTUNG IM BEPLANTEN GEBIET

3.1. Gelände- und Höhenlage

Die Rohdeckenebene über dem Kellergerüst darf in der Gebäudemitte 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 Nebengebäude sind in den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude zu gestalten. Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen, d.h. die Dächer sind in der gleichen Dachneigung auszubilden.

3.2.2. Garagenwände, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen stehen und größere fensterlose Fassadenflächen (ab 65 qm), sind - sofern funktional möglich - mit Rankgewächsen zu versehen.

3.2.3. Die privaten Grünflächen sind gemäß dem Planzeichen "Pflanzung heimischer Laubsträucher, 2xv, 100-150 cm" mit heimischen Laubsträuchern, 2xv, 100-150 cm, bzw. gemäß entsprechendem Planzeichen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Willing, Stadt Bad Aibling

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Gemarkung Vagen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Vagen

Bei einer Enggriffsfläche auf Fl.Nr. 2578 Gmkg. Vagen mit einer Enggriffsfläche von 5.625 qm und einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 2.812,5 qm. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Sozialforstwald mit Tanne, Buche und Begleitbäuhölzern. Der Umbau soll in Stufen erfolgen. Dabei soll die Fichte nach Fallbedarf herausgenommen werden und die Laubböden herausgepflegt werden. Die Fläche muss zunächst verjüngt werden, wobei aktiv mit den Arten Tanne und Buche kleinere Bestände der Fichten umgebaut werden. Der Prozess ist mehrmals zu wiederholen, so dass in 10-20 Jahren ein Tannen-Buchen-Bestand entsteht. Bei Bedarf ist ein Verblisschutz anzubringen. Laufstellungsnahme AIELF Rosenheim kann ein Aufwertungsfaktor von 0,6 angenommen werden. Dies bedeutet eine Ausgleichsfläche von 4.687,5 qm (2.812,5 qm : 0,6). Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 3048 Gmkg. Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Bei einer Enggriffsfläche von 9.029 qm und einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 4.515 qm. Hinsichtlich der Kellerhöhe ist zwischen einem Flachdach und einem gegliederten Dach zu unterscheiden. Keller sind bei allen Gebäuden zulässig. Bei einem Flachdach darf die maximale Traufhöhe 11,0 m (TH 11,0 m bei FD) (von OK-Erdgeschoss-Rohdecke bis Oberseite der Dachhaut an der Außenseite der Außenwand gemessen) betragen. Bei der abweichenden Dachgestaltung darf die Traufhöhe maximal 8,5 m (TH 8,5 m) betragen. Die Gebäudehöhe am First ergibt auf Fl.Nr. 1220 Gmkg. Willing, Stadt Bad Aibling (Willingler Moos).

2.2. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für Gebäude wie folgt festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6; Geschosshöhenzahl (GFZ) max. 1,2.

3.0. GESTALTUNG IM BEPLANTEN GEBIET

3.1. Gelände- und Höhenlage

Die Rohdeckenebene über dem Kellergerüst darf in der Gebäudemitte 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 Nebengebäude sind in den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude zu gestalten. Bei geneigten Dächern sind die Dachneigungen anzupassen, d.h. die Dächer sind in der gleichen Dachneigung auszubilden.

3.2.2. Garagenwände, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen stehen und größere fensterlose Fassadenflächen (ab 65 qm), sind - sofern funktional möglich - mit Rankgewächsen zu versehen.

3.2.3. Die privaten Grünflächen sind gemäß dem Planzeichen "Pflanzung heimischer Laubsträucher, 2xv, 100-150 cm" mit heimischen Laubsträuchern, 2xv, 100-150 cm, bzw. gemäß entsprechendem Planzeichen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 07.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Ausarbeitung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am 28.07.2020 erlassen, ersichtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2021 hat in der Zeit vom 25.02.2021 bis 30.03.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2021 hat in der Zeit vom 25.02.2021 bis 30.03.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2021 bis 27.07.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2021 bis 27.07.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 03.06.2021 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2021 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen-Westerham, den 28.08.2021 (Siegel)

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

7. Ausgelegt

Feldkirchen-Westerham, den 28.08.2021 (Siegel)

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am 28.08.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen-Westerham, den 28.08.2021 (Siegel)

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

"Gewerbegebiet Weidach III"

4. Änderung und Erweiterung

Entwurfsverfasser der 4. Änderung und Erweiterung: Huber Planungsbüro GmbH, Huberstraße 7, 83022 Rosenheim, Tel. 08031 / 361091, Fax 37685, huber-planungsburo@gmx-online.de

Vorentwurf: 30.12.2019
Vorentwurf: 01.02.2021
Entwurf: 11.05.2021

Fertigstellungsdaten:
Richtungssektoren A und E, z.B. A
siehe Ziff. 4.1. der Festsetzungen zum Bebauungsplan
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahme siehe Planardarstellung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 64
"Gewerbegebiet Weidach III" mit seinen drei Änderungen

M. = 1 : 1.000

Festsetzungen durch Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet (entsprechend § 8 BauNVO)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze
zulässige Bebauung, maximal drei Vollgeschosse
Standort für neu zu pflanzende heimische Laubbäume
Pflanzung heimischer Laubsträucher, 2xv, 100-150 cm
private Grünfläche, Fläche mit Pflanzgebot
Richtungssektoren A und E, z.B. A
siehe Ziff. 4.1. der Festsetzungen zum Bebauungsplan
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahme siehe Planardarstellung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 64
"Gewerbegebiet Weidach III" mit seinen drei Änderungen