



ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- (MI) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- (GE) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- (GE) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit eingeschränktem Schalleistungspegel
- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Feuerwehrzufahrt
- Einfahrt
- Trafostation
- bestehende Hauptwasserleitung
- private Grünflächen als:
 - Randeingrünung
 - verkehrsleitende Grünstreifen
 - Parzellen-Trenngrünstreifen
 - Obststreifen
- private Grünfläche - Sukzessionsfläche
- private Grünfläche - Fläche für extensive Grünlandwirtschaft
- Bestehender Hangwald als Biotop (Biotop-Nr. 9.02 in der Biotopkartierung)
- Erhaltung von Einzelbäumen/Obstbäumen
- Erhaltung von sonstigen Gehölzbeständen (Baumhecken, Gartenhecken etc.)
- Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm)
- Anpflanzen von Obstbäumen
- Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (Hochstamm)
- Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (Hochstamm oder Heister)
- Wasserflächen (Bachlauf)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen/Nebengebäude
- Befreiungs- und Befahrungsbereich zur Erhaltung des Tachertinger Mühlbachs zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Pl.-Nr. 388 der Gemarkung Engelsberg
- Umgrenzung von Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen
- Abgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauvorbehalten zur Bundesstraße 299 und zum Hangwald)
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Maßzahl in Metern (z.B. 6,50 m)
- Firstrichtung zwingend
- Sichtdreieck (z.B. 70 x 10 m)
- Bahnanlagen

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksteilungen
- Flurstücksnummer (z.B. Nr. 387)
- Parzellenummer (z.B. Nr. 6)
- Hangbereich/Böschung
- bestehende 20-KV-Freileitung

M = 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1.1 **Dachform:** Für Hallen 15-19° Dachneigung, für Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude mit Betriebswohnungen und Garagen 18-24° Dachneigung. Für die Hallen ist eine Dacheindeckung mit Trapezblechen o.ä. mit roter oder rotbrauner, wetterfester Oberflächenbeschichtung zulässig.
- 1.2 **Gebäudeformen:** Für den Bereich des Gewerbegebietes sind offene Baugrenzen festgesetzt. Für Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude im Gewerbegebiet ist die Gebäudehöhe mit max. 15,0 m, die Gebäudebreite mit max. 12,0 m festgesetzt.
- 1.3 **Gebäudeform/Gebäudegestaltung:** Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4:5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Innerhalb des Gewerbe- oder eingeschränkten Gewerbegebietes sind innerhalb liegende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dem technisch geprägten Erscheinungsbild der gewerblichen Gebäude anzupassen.
- 1.4 **Seitliche Wandhöhe:** Die seitliche Wandhöhe ist im Mischgebiet mit max. 6,30 m festgesetzt. Aus betriebsbedingten Gründen können Ausnahmen bis max. 7,00 m zugelassen werden. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GFZ) und die Geschichtszahl (GFZ) festgelegt.
- Gewerbegebiet GFZ max. 0,80 GFZ max. 1,20
- Mischgebiet GFZ max. 0,30 GFZ max. 0,40.
3. **Freihaltung von Sichtflächen**
Die Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Häufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
4. **Immissionsschutz**
In dem im Planfestgesetzten Gewerbegebiet mit eingeschränktem Schalleistungspegel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen A-Schalleistungspegel von tagsüber 60 db/mq und nachts 45 db/mq höchstens gewährleistet.
Der Bauwerber hat die Einhaltung dieser Werte durch ein Gutachten eines anerkannten Schallschutzbüros nachzuweisen.
Erforderliche Wohnungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind ausgeschlossen. Befreiungen sind möglich, wenn durch schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der o.g. Nutzung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.
Aktive Schallschutzmaßnahmen:
In den im Planfestgesetzten Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen sind Lärmschutz-Erdwälle mit einer Scheitelhöhe von mindestens 1,50 m über den natürlichen bzw. festgelegten Gelände zu errichten. Im Verlängerungsbereich nach Osten nördlich der Parzelle Nr. 6 ist der Erdwall mind. 1,00 m hoch zu errichten.
5. **Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße 299** dürfen nicht angelegt werden. Die an die Bundesstraße 299 angrenzenden Grundstücke sind durch einen durchgehenden Gegen ohne Tür und Tor einzulassen.
6. **Gründerische Festsetzungen:**
6.1 **zu erhaltenden Gehölzbeständen**
Die im Plan eingezeichneten Bäume und sonstige Gehölzbestände müssen in der derzeitigen Zusammensetzung mit ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Dazu gehört auch, daß eventuelle Grabarbeiten im Wurzelraum (= innerhalb 2,0 m von Pflanzstandort bei Sträuchern) unterbleiben. Bei Nutzungs- oder Verjüngungsmaßnahmen sind Neupflanzungen mit der vorhandenen Arten- und mit Arten der potentiell-natürlichen Vegetation vorzunehmen.
6.2 **Pflanzvorgabe (Negativliste)**
6.2.1 **Umfang und Art der Grünflächen**
6.2.1.1 Die Bodendeckung privater Grünflächen und Strauchpflanzungen erfolgt, wenn im Plan öffentliche Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Pflanzenarten der potentiell-natürlichen Vegetation bzw. Arten gemäß der Pflanzenverzeichnisse 1 bis 3 zu verwenden.
6.2.1.2 Pflanzungen an Grundstücksgrenzen zwischen Gewerbebetrieben verschieben sich ggf. mit der Grundstücksgrenze. Eine weitergehende Verlagerung von im Plan eingezeichneten Grünflächen ist in begründeten Fällen über eine Ausnahme durch die Gemeinde möglich. Aneinanderrenzende Gewerbegrundstücke sind mit jeweils mind. 3,0 m (zusammen 6,0 m) breiten Gehölzstreifen zu versehen, sofern im Plan keine anderen Breiten vorgesehen sind. Für event. Zäune dürfen hier keine Streifenfundamente verwendet werden. Auf der Zufahrtsseite der Gebäude (= Seite der Erschließungsstraße) sind Bäume entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu bestimmen. Grünflächen entlang der öffentlichen Straßen können durch die erforderlichen Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Zusätzlich zu den privaten Grünstreifen ist, je nach Größe und Grundstück, eine innere Durchgrünung vorzusehen. Die begründete Gesamtfläche mind. 20% der Grundstücksfläche betragen.
Für die Gesamtzahl der vorgeschriebenen Bäume gilt dabei: Je 250 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum gemäß Verzeichnisse 1 oder 2 vorzusehen. Als Standraum ist bei einzelnstehenden Bäumen eine humusierte Mindestfläche von 6 qm pro Baum vorzusehen. Stellplätze sind durch Baumpflanzungen (1 Baum je 5 Stellplätze) gemäß Verzeichnisse 1 oder 2 unterbrochen.
Pro Baugrundstück im Gewerbe- oder eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen je nach Breite des Grundstücks eine oder mehrere Zufahrten jeweils zwischen zwei festgesetzten Bäumen realisiert werden. Je 30,0 m Grünstreifen ist dabei eine Zufahrt mit einer Breite von 10,0 m zulässig. Ansonsten ist die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Breite von 3,0 m nicht zu unterbrechen.
6.2.2 **Artenzusammensetzung:**
Für alle Randpflanzungen sind vorwiegend heimische Gehölze (mind. 80% aus Arten gem. Pflanzenverzeichnisse 2 und 3) zu verwenden. Der Baumanteil muß mind. 5% betragen. Die Pflanzungen müssen aus mind. 7 Arten der Verzeichnisse zusammengesetzt sein. Andere oder zusätzliche Arten sind bei Einverständnis der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen. Bei Begründung der Baugrundstücke (z.B. zwischen Grundstücken) können bis zu 50% der Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste 5 verwendet werden. Andere Arten sind außerdem in folgenden Fällen zulässig:
(1) Im Bereich der Sichtdreiecke, wobei hier grundsätzlich Wiesenflächen unter hochstämmigen Bäumen zu bevorzugen sind.
(2) Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in der ersten Pflanzreihe.
6.2.3 **Pflanzenverzeichnisse:**
Im Baugbiet sind folgende Gehölzarten (6.2.3.1) zugelassen und folgende Gehölzarten (6.2.3.2) untersagt.
6.2.3.1 **Zulässige Gehölzarten:**
Verzeichnis 1: Straßenbäume, Baumreihen, prägnante Einzelbäume:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Fraxinus excelsior (Eschen)
Acer platanoides i.S. (Spitzahorn) Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche) Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Betula pendula (Birken)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Verzeichnis 2: Bäume für flächige Pflanzungen:
Heimische Obstgehölze sowie
Acer campestre (Feldahorn) Alnus incana (Grauerle)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Salix alba (Silberweide)
Carpinus betulus (Hainbuche) Betula pendula (Sandbirke)
Populus nigra (Schwarzpappel) Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche) Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche) Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche) Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Ulmus glabra (Bergulme)
Pflanzgrößen: Stm mind. 16-18; empfohlene Größe: Stm 18-20.
Verzeichnis 3: Heimische Sträucher:
Cornus sanguinea (Hartweigel) Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenbüchchen) Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Prunus spinosa (Schlehe)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn) Rhamnus frangula (Faulbaum)
Prunus padus (Traubenkirsche) Rosa arvensis (Feldrose)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) Rosa canina (Hundsrose)
Salix purpurea (Purpurweide) Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Viburnum lantana (Schneeball) Salix viminalis (Korbweide)
Viburnum opulus (Schneeball) Sambucus nigra (Holunder)
Pflanzgrößen: mind. Str. 2xv 60-100 bzw. bei flächigen Randpflanzungen 1 Str. 70-90
Zusatzlisten:
Verzeichnis 4: niedrige Sträucher und Bodendecker (z.B. für Sichtdreiecke und Randstreifen v. Pflanzungen)
Deutzia gracilis, rosa Potentilla i.S.
Hypericum calycinum Rubus fruticosus
Bodendeckerrosen i.S. Vinca minor
(Pachysandra terminalis) Hedera helix
Stefanandra 'Crispa' Spiraea i.S.
Rosa rugosa 'Dagmar Hastrup' Symphoricarpos 'Hancock'
sowie bodendeckende Stauden wie Alchemilla, Lamium, Lysimachia u.ä.
Verzeichnis 5: Auswahl kleinerer bis mittelhoher Ziersträucher, vor allem für schmale Pflanzungen
Buddleia davidii (Sommerflieder) Deutzia magnifica (Deutzia)
Hypericum in Sorten (Johannisk.) Rosa rubiginosa (Weinrose)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie) Weigela in Sorten (Weigelia)
Ribes alpinum (Alpenjohannisk.) Forsythia intermedia 'Spect.'
Spiraea arguta u.ä. (Spierstra.) Rosa rugosa u.ä. (Heckenrose)
Chaenomeles japonica (Zierquitten) Kerria japonica (Ranunkelstz)
Rosa r. 'Dagmar H.' (Kartoffelr.) Symphoricarpos racem. (Schneeb)
Philadelphus u.ä. (Felsenforstl.)
6.2.3.2 **Pflanzvorgabe (Negativliste)**
Folgende Arten dürfen bei den festgesetzten Pflanzungen nicht verwendet werden:
Tilia tomentosa (ungar. Silberlinde) Coniferen (alle Arten)
Prunus serotina (spätl. Traubenk.) Tilia euchlora (Krimlinde)
Trauer- (Hänge-) und Säulenformen einheimischer oder fremder Arten, Robinia pseudacacia und Formen, buntblaubige Zierformen von Gehölzen.
6.2.4 **Zeitpunkt der Fertigstellung der Grünflächen**
Die untergeordneten privaten Grünflächen sind im Zuge der sonstigen Erschließungsmaßnahmen, spätestens bis zum Ende der zweiten Planperiode oder nach Abschluß der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.
6.2.5 **Außenanlagenpläne**
Dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan beizufügen, in dem die gesamte Außenanlage (Verkehrsflächen, Lagerflächen, Grünflächen, Einfriedigungen, ggf. Behandlung von Oberflächenwasser usw.) darzustellen ist. Bei den Grünflächen sind ihre Lage und Größe, die vorgesehenen Strauch- und Baumarten (Gesamtverzeichnis) und der Pflanzabstand anzugeben.
6.2.6 **Oberflächenwasser**
Oberflächenwasser von Lagerflächen, vorerst ungenutzten Reservflächen und Dachflächenwasser ist grundsätzlich auf den Betriebsgelände zu versickern. Soweit unschädliches Oberflächenwasser nicht den Pflanzflächen zugeleitet werden kann, sind hierfür Sickermulden, Sickerdohlen o.ä., bei benetzten Platzverhältnissen auch Sickergruben vorzusehen.
Oberflächenwasser dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
7. **Einfriedigungen**
Im Mischgebiet dürfen nur Holzläsne ohne Betonsockel mit einer Höhe von max. 1,50 m über Straßeneberkante ausgeführt werden. Die Holzläsne können mit braunem Holzprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich behandelt werden. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind beliebige Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 2,50 m über Straßeneberkante zulässig. Tore in Einfriedigungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor dient ausschließlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen.
8. **Leitplanken**
Zwischen der östlichen Grenze des Bahngrundstückes und dem westlichen Fahrbahnrand der parallel dazu verlaufenden, geplanten Erschließungsstraße ist in den Bereichen, in denen der Abstand von Achse Baukörper zum Fahrbahnrand weniger als 10,0 m beträgt, eine Leitplanke und eine feste und dauerhaft einräumige Leitplanke herzustellen. Art und Höhe der Leitplanken sind der Einräumung in Einklang mit der Deutschen Bundesbahn zu bestimmen.

§ 21. BauNVO beachte M. 4!

TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Wenn Wohnungen im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen wurden und unbebaute Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft dieser vorhanden sind, kann dies zu Nutzungseinschränkungen für die neu hinzukommenden Betriebe führen.

FORTSETZUNG TEXTLICHE HINWEISE

- 2. Die gewerblichen Gebäude werden mit Erdkabel angeschlossen. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabelzuführungen vorzusehen. Auskunft über die Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die OBAG/Bezirksstelle Garching a.d. Alz, Schloßbergstraße 3, Tel. 08934/1774.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Bezirksstelle zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 09.08.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.08.1993 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.10.1994 bis 09.10.1994 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 08.12.1994 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.12.1994 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

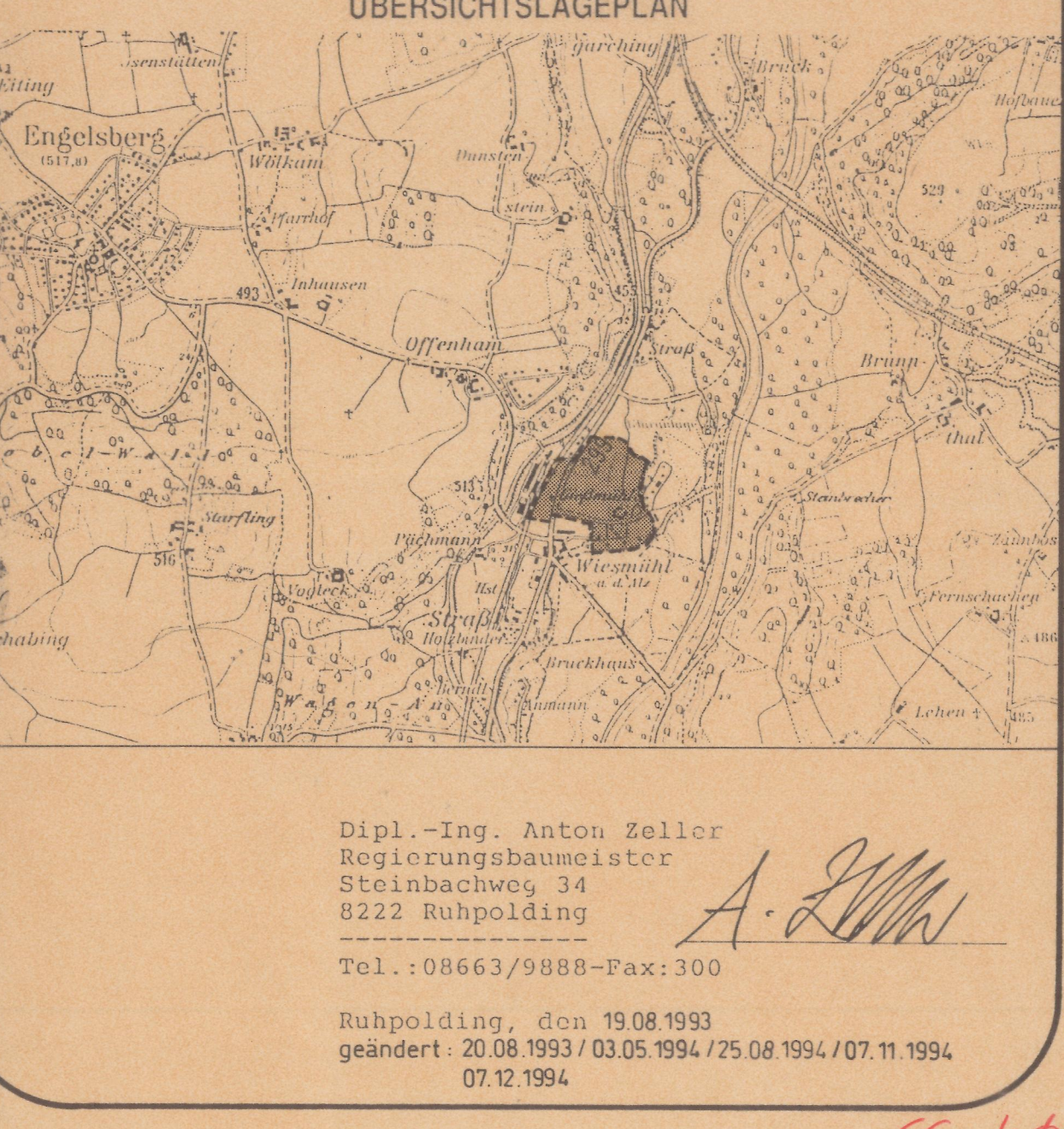
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 31.01.1995 gemäß § 12/2 Halbsatz Baugesetzbuch örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Engelsberg, den 20.01.1995
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Kraft gesetzt werden konnte.
Traunstein, den 6. Feb. 1995
i.A.

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK WIESMÜHL" GEMEINDE ENGELSBURG

Die Gemeinde Engelsberg erläßt gemäß § 2 Abs.1, §5 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBVO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
8222 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax: 300
Ruhpolding, den 19.08.1993
geändert: 20.08.1993 / 03.05.1994 / 25.08.1994 / 07.11.1994 / 07.12.1994