

BEBAUUNGSPLAN ROVITA GEMEINDE ENGELSBERG



Die Gemeinde Engelsberg erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am *05.02.1998* die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am *10.03.1998* ortsüblich bekanntgemacht.

Engelsberg, den 11.03.1998

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom *07.05.1998* wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom *24.06.1998* bis *24.07.1998* öffentlich ausgelegt.

Engelsberg, den 27.07.1998

Mit Beschluß des Gemeinderats vom *06.08.1998* wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom *07.05.1998* als Satzung beschlossen.

Engelsberg, 07.08.1998

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am *29.10.1998* gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Engelsberg, den *30.10.1998*.....

Ketzer
.....
(1. Bürgermeister)

PLANFERTIGER

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding *A. Zeller*
Tel.: 08663/9888-Fax: 300

Ruhpolding, den 26.02.1998
geändert: 07.05.1998

SG 4φ



315/13

352/2

393/5

WALZENGEBAU

Bahnlinie

A

C

B

BÜRO

St

315/5
354/1

KAPELLE

Bundesstraße 299

383/7

351/2

354

391

315/6

VERWALTUNG

C

LABOR

St

393/8

416

Wiesmühl a.d.Alz

353/5

M=1:1000

443

437/2

437/4

433/5

Traunstein

355/4

433/3

Kreisstraße TS 9

430/1

433/1

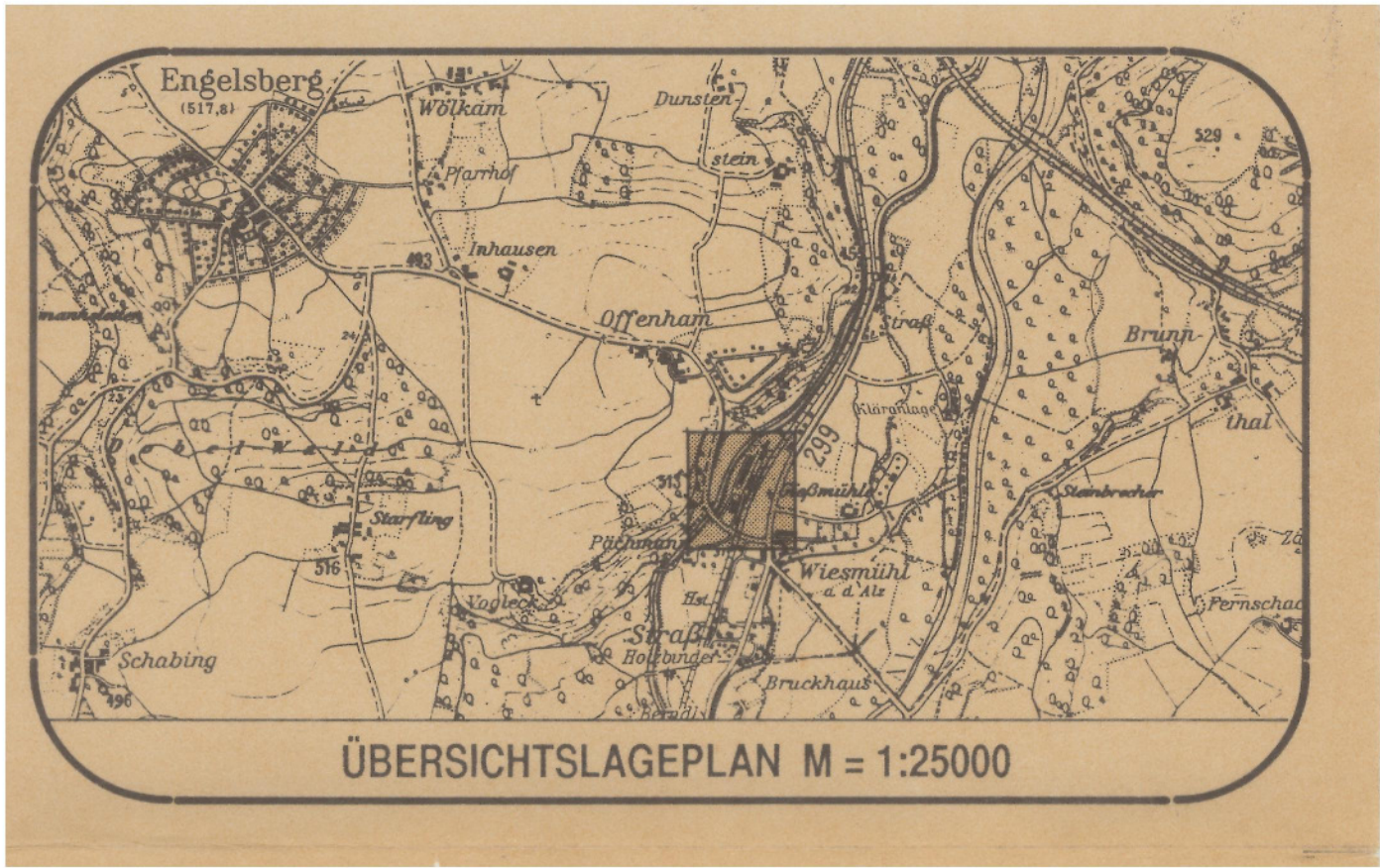
Trostberg

409/3










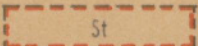







417

416


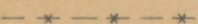


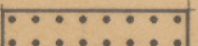
409



A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Feuerwehrzufahrt
	Einfahrt
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen
	Trafostation bestehend
	Abwasser-Pufferbecken bestehend
	private Grünflächen als Randeingrünung mit Pflanzgebot (vgl. Ziff.6.1 textl.Fests.)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung bzw. unterschiedlicher Gebäudegestaltung
	Bezeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche (z.B. Nutzungsbereich A)
	Maßzahl in Metern (z.B. 5,0 m)
	Sichtdreieck (z.B. 70 x 5 m)
	20-KV-Erdkabel bestehend
	Kabelendmast bestehend

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

	bestehende Gebäude
	geplanter Gebäudeabbruch
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummer (z.B. Nr. 393/5)
	bestehende Waldflächen

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,80.

Durch Planzeichen festgesetzte Grünflächen dürfen der zugrundezulegenden Grundstücksfläche nicht angerechnet werden.

2.2 Seitliche Wandhöhen:

Nutzungsbereich A: max. 24,00 m seitliche Wandhöhe;

Nutzungsbereich B und C: max. 10,00 m seitliche Wandhöhe.

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 Traufe.

3. Dachgestaltung:

3.1 Dachformen: Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig.

3.2 Dachneigungen:

Nutzungsbereich A und C: max. 15° Dachneigung;

Nutzungsbereich B: max. 42° Dachneigung.

3.3 Dacheindeckungen:

Betriebsgebäude: Profilbleche, Aluminium natur (wie Bestand) oder in farblicher Gestaltung in Abstimmung mit dem Kreisbauamt Traunstein.

Büro-, Verwaltungs- und Laborgebäude: Bleche (Kupfer o.ä.) oder Kiespressdach.

4. Gebäudeform: Als Gebäudeform sind bei Neubauten klare, ruhige, rechteckige Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4:5 festgesetzt, abweichende Ausnahmen können hierbei zugelassen werden. Bei Satteldächern ist der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. In begründeten Ausnahmefällen können andere Baukörperformen zugelassen werden.

5. Fassadengestaltung: Wandflächen aus Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder verputztem Mauerwerk, wobei der Außenputz in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen ist; Zierputze sind nicht zulässig.

Außenwandflächen aus Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk sind allseitig gleich in weiß oder in hellen Natur- oder leichten Pastelltönen zu streichen. Die Hochregallager im Nutzungsbereich "A" sind sowohl in der Materialwahl zur Fassadengestaltung (z.B. Stahlbauweise mit Trapezblechverkleidung) als auch in der Farbgebung bereits im Rahmen der Vorplanung zu den Bauantragsverfahren im Detail mit dem Kreisbauamt abzustimmen.

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung:

6.1 Grünflächen: Auf den durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen ist pro 200 qm Fläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Artenliste 1 zu pflanzen. Bei Anpflanzen von Sträuchern sind Gehölze nach Artenliste 2 zu verwenden.

Unzulässig ist die Pflanzung von Schnitthecken (z.B. Thujen) und exotischen und blaunadeligen Gehölzen.

Artenliste 1 (zulässige Bäume):

(Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm)

Acer pseudoplat.-Bergahorn

Acer platanoides-Spitzahorn

Carpinus betulus-Hainbuche

Betula pendula-Sandbirke

Fraxinus excelsior-Esche

Fagus sylvatica-Rotbuche

Quercus robur-Stieleiche

Populus trmémula-Zittelpappel

Sorbus aucuparia-Eberesche

Salix caprea-Weide

Ulmus glabra-Bergulme

Tilia cordata-Winterlinde

Artenliste 2 (zulässige Sträucher):

(Pflanzgrößen mind. 2x verpflanzt, 60-100 cm)

Cornus sanguinea-Hartriegel

Corylus avellana-Hasel

Crataegus monogyna-Weißdorn

Euonymus europaeus-Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare-Liguster

Lonicera xylosteum-Heckenkirsche

Prunus padus-Traubenkirsche

Prunus spinosa-Schlehe

Rosa arvensis-Feldrose

Rosa canina-Hundsrose

Rosa rubiginosa-Zaunrose

Salix caprea-Weide

Sambucus nigra-Holunder

Viburnum lantana-Schneeball

6.2 Kfz.-Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.). Pro 6 Kfz.-Stellplätze ist ein Baum gemäß der o.g.Artenliste 1 an geeigneter Stelle zu pflanzen.

6.3 Freiflächengestaltung: Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Anforderung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderlichen Lagerflächen, deren Oberflächengestaltung, sowie Art und Umfang der Begrünung sind hierbei darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege, Herrn Unterhauser, Tel.:0861/58385, zur Prüfung vorzulegen.

- 7. Entwässerung:** Dach- und Oberflächenwasser darf nicht auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es ist zur Anreicherung des Grundwassers breitflächig zur Versickerung zu bringen bzw. über Sickerdohlen, Sickerschächte etc. punktförmig in den Untergrund einzuleiten.
- 8. Einfriedungen:** Zulässig sind Maschendrahtzäune mit grüner Oberflächenbeschichtung mit einer Höhe von max. 2,00 m über OK Straße bzw. OK Gelände. Betonsockel und Betonsäulen sind unzulässig. Durch die Errichtung einer geeigneten, gleisseitigen Einfriedung ohne Öffnung hat die Fa. Rovita dafür Sorge zu tragen, daß ein Betreten bzw. Befahren des Bahngeländes ausgeschlossen wird. Es dürfen jedoch keinerlei Teile der Einfriedung weder im noch über dem Erdboden auf Bahngrund zu stehen kommen.
- 9. Sichtdreiecke:** In den durch Planzeichen festgesetzten Sichtdreiecken sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,80 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,80 m.
- 10. Maßnahmen im Bereich des bestehenden Alzkanales:** Bei Tiefergründungen im Bereich des Alzkanales sind bereits bei der Projektplanung eingehende Untersuchungen und Berechnungen in Bezug auf die Bauwerksgründung und auf evtl. Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse anzustellen und im Bedarfsfalle sind geeignete bauliche Maßnahmen zur Sicherung des bestehenden Alzkanales vorzunehmen.
- 11. Immissionsschutz:** Die Firma Rovita hat sich in ihrem Emissionsverhalten grundsätzlich nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu richten.