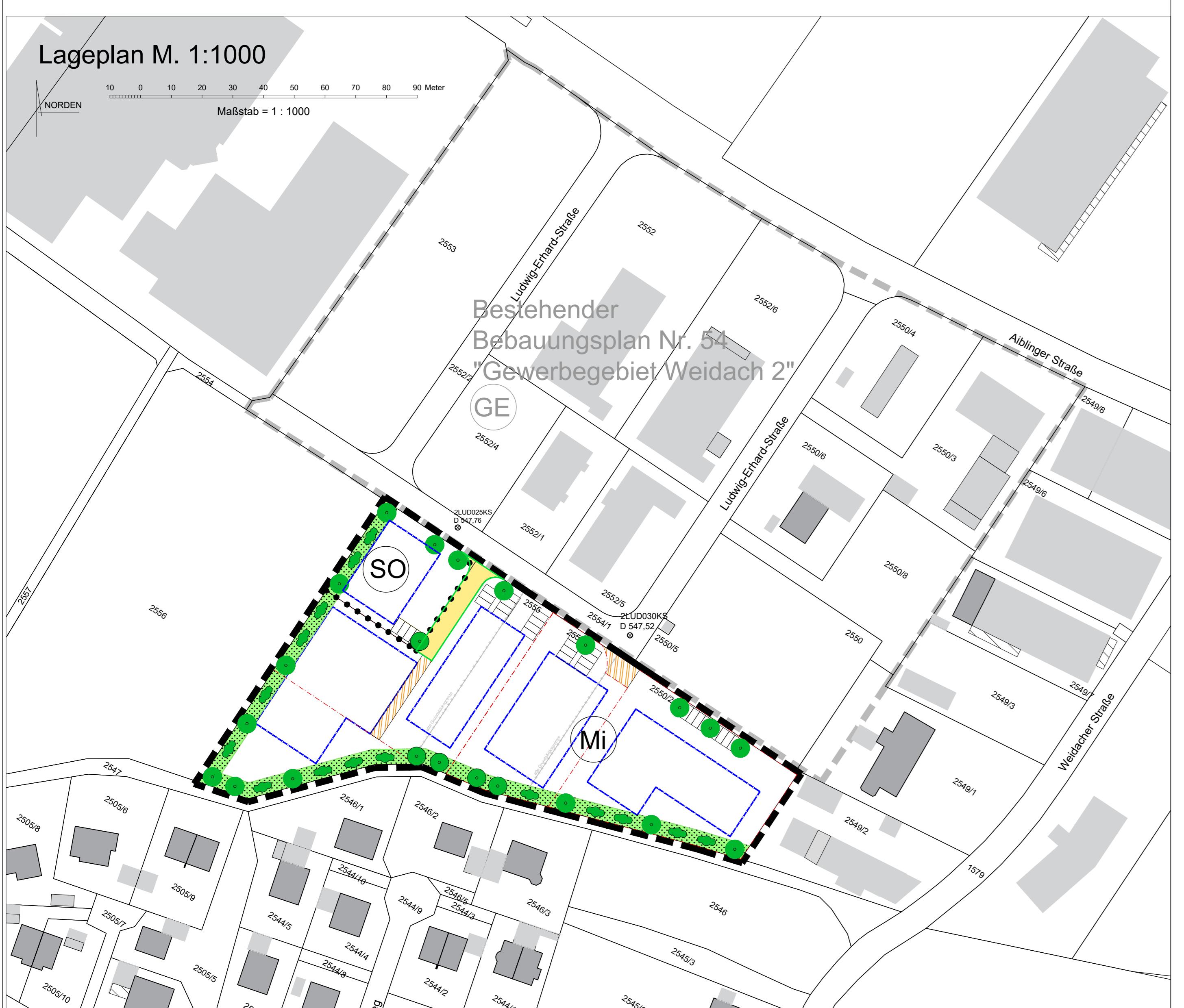


# Erweiterung Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Weidach 2“ Teil A: Planzeichnung



## Planzeichnerklärung:

### 1.0 Festsetzungen durch Planzeichen:

**MI**  
Mischgebiet  
(§6 BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)

**SO**  
Sonstiges Sondergebiet "Heizkraftwerk"  
(§11 BauNVO, gem. Abs. 2 zur Nutzung erneuerbarer Energien)

### 1.2 Höhenbezugspunkt

2LUD030KS  
D 547,52  
Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel Straße) in m ü.NN

### 1.3 überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

### 1.4 Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Sichtdreieck  
private Straßenverkehrsflächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belegen

### 1.5 Grünordnung

Einzelbaum zu Pflanzen gem., Pflanzenliste  
Gehölz neu zu pflanzen  
Pflanzgebotfläche (Eingründung) §9 Nr. 25a und b BauGB

Format: 1300 x 570

## B Festsetzung durch Text:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Erweiterungsbereich wird ein Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO und ein Sondergebiet gem. §11 BauNVO gewährt.

1.1 Im festgesetzten Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1. Wohngebäude
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 4. sonstige Gewerbebetriebe
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6,7,8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nur ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß §6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Im festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Heizkraftwerk" sind folgende Nutzungen zulässig:

Zulässig sind:  
Gebäude und Anlagen zur Wärmeversorgung mit Biomasse, Fernwärme, Hackschnitzel und Erdgas.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundfläche

Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Grundfläche GRZ mit 0,37 festgesetzt.

Im Sondergebiet wird die maximal zulässige Grundfläche GRZ mit 0,37 festgesetzt.

Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ 2 (Summenmaß) überschritten werden.

#### 2.2 Gebäudehöhe

Bemessung der Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe gemäß § 8 BauNVO wird grundsätzlich gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

#### 2.3 Zulässige Wandhöhe

Die Wandhöhe im Mischgebiet wird auf maximal 8 Meter festgesetzt.

Die Wandhöhe im Sondergebiet darf auf maximal 9 Meter festgesetzt. Die Firsthöhe darf maximal 11 Meter übersteigen.

Kaminanlagen sind bis zu einer Höhe von bis zu 12 Metern zulässig. Sollte sich nach der 4. BlmSchV die Errichtung einer höheren Kaminanlage als notwendig erweisen, so kann eine höhere Kaminanlage ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 2.4 Höhenlage der Gebäude

Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über dem nächstliegenden Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Bauweise

#### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen, im Sinne des §14 BauNVO, sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile, wie z.B. Vordächer, Balkone und dem Brandaufschied dienende notwendige Treppenanlagen, etc. bis maximal 1,5 m Tiefe, werden gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als zulässig festgesetzt.

Balkone müssen einen Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze einhalten.

Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 40 qm je Baufenster nicht überschreiten.

#### 3.2 Abstandsfächen

Im gemeinsamen Geltungsbereich gilt als Maß der Abstandsfächentiefe 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter.

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

#### 4.1 Garagen und Stellplätze

Für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude gilt die derzeit gültige Garagenstellplatzverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStell).

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 11.08.2021.

#### 4.2 Flächen für KFZ-Stellplätze:

KFZ-Stellplätze und sonstige befestigte Fahrflächen sind grundsätzlich in wasser- durchlässiger Bauweise, z.B. aus Fugenpflaster, Drainpflaster oder wasserabgebundene Wegedecken herzustellen. Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken (Asphalt) ist allgemein unzulässig.

#### 4.3 Abfall

Auffallbehälter müssen in die baulichen Anlagen oder Nebenanlagen integriert werden. Frei aufgestellte Müllbehälter sind nicht zulässig.

### 5. Bauliche Gestaltung

#### 5.1 Dachform

Es sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach: zulässige Dachneigung 18-27 Grad  
Pultdach: zulässige Dachneigung 5-10 Grad  
Flachdach: bis max. 5 Grad

Flachdächer sind nur bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden zulässig.

Quergiebel, Dachgauben, Dachausschnitte und Dachruckspuren sind zulässig. Quergiebel und Dachgauben haben sich den Hauptbaukörper unterordnen, dürfen nicht mehr als 2/3 der Gesamtfäche überschreiten und müssen mindestens 3 Meter Abstand zu den Außenwänden einhalten.

Quergiebel und Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig.

#### 5.2 Dachüberstände

Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind an Giebel- und Traufseite der Hauptgebäude mindestens 0,60 m einzuhalten. Flachdächer sind ohne Dachüberstand zulässig.

#### 5.3 Bei Garagen, Carports u.ä. sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-25 Grad und Flachdächer zulässig.

Die Firstrichtung hat sich gemäß BayBO auf die längere Gebäudeseite zu beziehen.

Eine Nutzung der Dachflächen ist für die solare Energiegewinnung zulässig. Diese sind als einfache, klare Flächen auszubilden (z.B. keine Abtropfungen). Bei geneigten Dächern sind die Paneele für die Energiegewinnung in gleicher Neigung wie die Dachneigung zu halten.

Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad sind, sofern sie nicht zum Aufenthalts oder zur Energiegewinnung genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mind. in einer Schichtstärke von 8 cm im Mittel ohne Dachisolierung (ca. 100 kg/m<sup>2</sup> in wassergesättigtem Zustand) auszuführen.

10. Die Festsetzungen des Erweiterungsbebauungsplans sind abschließend.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 Gewerbegebiet "Weidach 2" gelten nicht für den Erweiterungsbereich.

### 5.2 Einfriedungen

Einfriedungen um gewerblich genutzte Grundstücke sind einheitlich in einer Höhe bis zu 2 Meter als Stabmatteinlagen auszuführen und mindestens zu 30% der Länge mit Kletterpflanzen zu begrünen und müssen mindestens 30% der Länge mit Kletterpflanzen: b.Z. Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus*, *Waldeye* (*Clematis*)).

Sichtschutzstreifen für Stabmaten sind unzulässig. Einfriedungen außerhalb gewerblich genutzter Grundstücke sind als Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,20 m zu gestalten. Alle Zäune sind sokkellost auszuführen und mit einem Mindestabstand unter dem Zaun von 10-15 cm zum gewachsenen Boden zu versetzen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

Wahlweise kann die Einfriedung auch als Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*) ausgeführt werden. Andere Heckenpflanzen, sind ausgeschlossen.

### 6. Insektenschutz / Beleuchtung

Außenbeleuchtungen als Dauerbeleuchtung sind unzulässig. Eine nächtliche Außenbeleuchtung während der Bauzeit ist ab dem 01. März bis zum 10. Oktober zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen unzulässig.

Ein Beleuchtungseinheit darf nach der Bauzeit - ist nur mit Bewegungsmeldern bis längstens 23 Uhr zulässig und nur mit nach unten strahlenden Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

### 7. Werbeanlagen

Gemäß Artikel 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 3,0 m<sup>2</sup> erlaubt. Blinkende bzw. bewegliche Werbung ist nicht zulässig.

### 8. Grünordnung

8.1 Die Beplanzung der öffentlichen und privaten Pflanzgebotsfächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

8.2 Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich von Bäumen (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig.

8.3 Als Grünflächen festgesetzte Bereiche dürfen bebaut, noch als Lagerplatz benutzt oder befarben werden.

8.4 Nicht bebaut und nicht befestigte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen, die nachfolgenden gründungsrelevanten Festsetzungen gelten entsprechend.

8.5 Zur Ausbildung der westlichen und südlichen Mischgebietsteile sind gemäß Planzeichnung, mind. 5 m breite Pflanzgebotsfächen (BauGB § 9 Nr. 25 a und b) festgesetzt und entsprechend zu bepflanzen. Außenhalb der festgesetzten Baum- und Gehöftpflanzungen, sind diese Flächen als Wiesenflächen herzustellen und so auszubilden, dass die Versickerung von überschüssigem Dach- oder Oberflächenwasser über die belebte Oberbodenzone ermöglicht wird.

Unter Berücksichtigung der barrierefreien Erreichbarkeit sollte außerdem ein baulicher Schutz von Gebäudeöffnungen, wie z.B. Eingänge und Kellerlichtschächten mit einer entsprechenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche geprüft werden.

- Auf die Hochwasserschutzfläche des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-oeffnungen/leitfaeden/hochwasserschutzflaeche>).

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versicherung.bayern.de/>).

8.6 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Unter Berücksichtigung der barrierefreien Erreichbarkeit sollte außerdem ein baulicher Schutz von Gebäudeöffnungen, wie z.B. Eingänge und Kellerlichtschächten mit einer entsprechenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche geprüft werden.

- Auf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen wird hingewiesen. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen können durch deren Bewirtschaftung entstehen. Arbeiten können ggf. auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen, oder zur Nachtzeit vorgenommen werden.

8.7 Energiekonzept

Es wird empfohlen, ein Energiekonzept zu entwickeln, in diesem sind die Maßnahmen zur Minimierung des Energieverbrauchs (inklusive sommerlicher Wärmeschutz), sowie die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kalte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung darzustellen.

7. Stromversorgung

Es wird empfohlen, bei der Stromversorgung des Baugebietes, sowohl eine Einbindung von KWK- und Photovoltaikanlagen, als auch einen substantiellen Anteil an Elektromobilität zu berücksichtigen.

8. Regenwassernutzung

Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

9. Dem Bauantrag ist ein Freiflächenfeststellungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Er ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickeln.

10. Vorsorgender Bodenschutz

Der Mutterboden ist nach §202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten gelten die Normen DIN 19731 und DIN 18915, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung des Bodenmaterials regeln. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des §12 BodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

11. Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenfläche anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemeinen Regeln der Technik ist zu prüfen.

### Hinweise durch Text

#### 1. Denkmalpflege

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler oder bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.