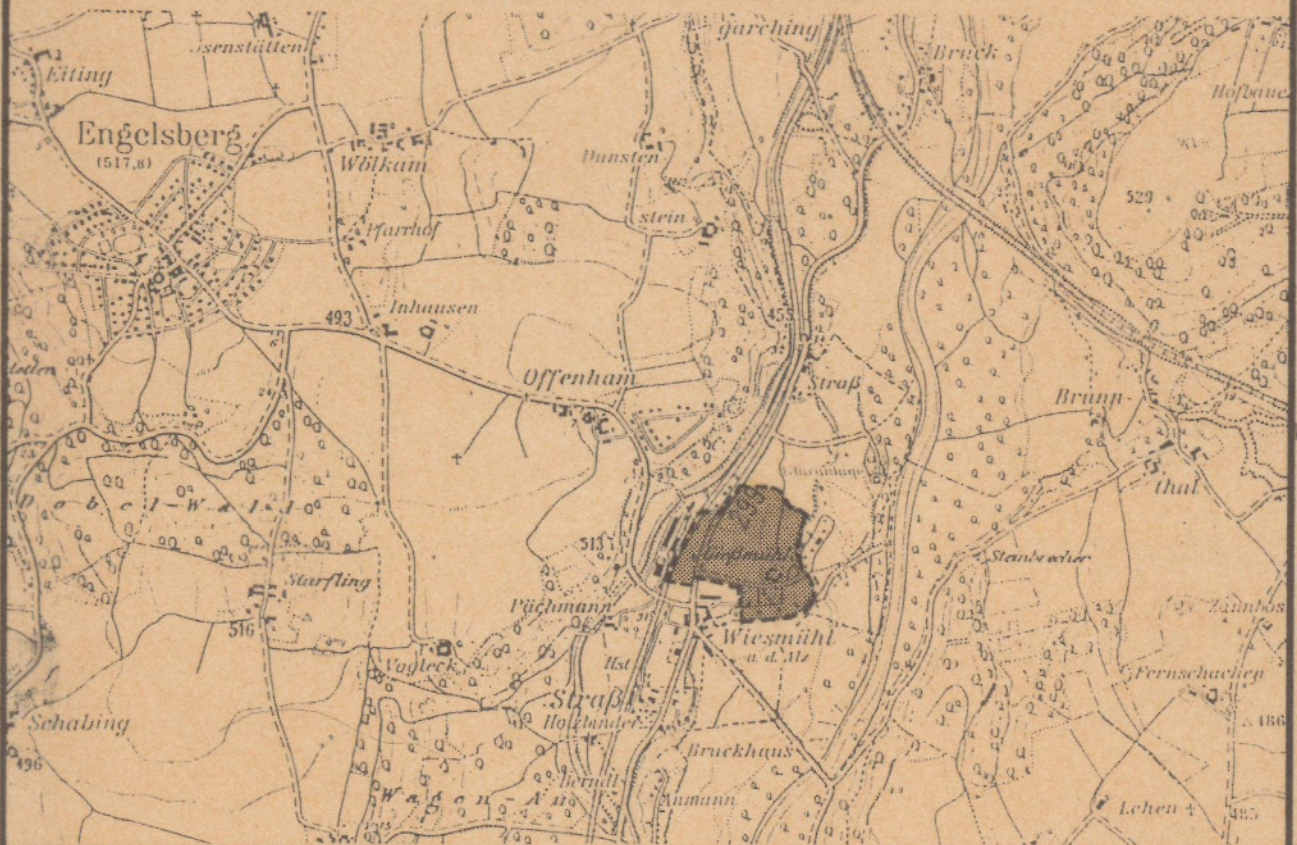


BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK WIESMÜHL" GEMEINDE ENGELSBERG



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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

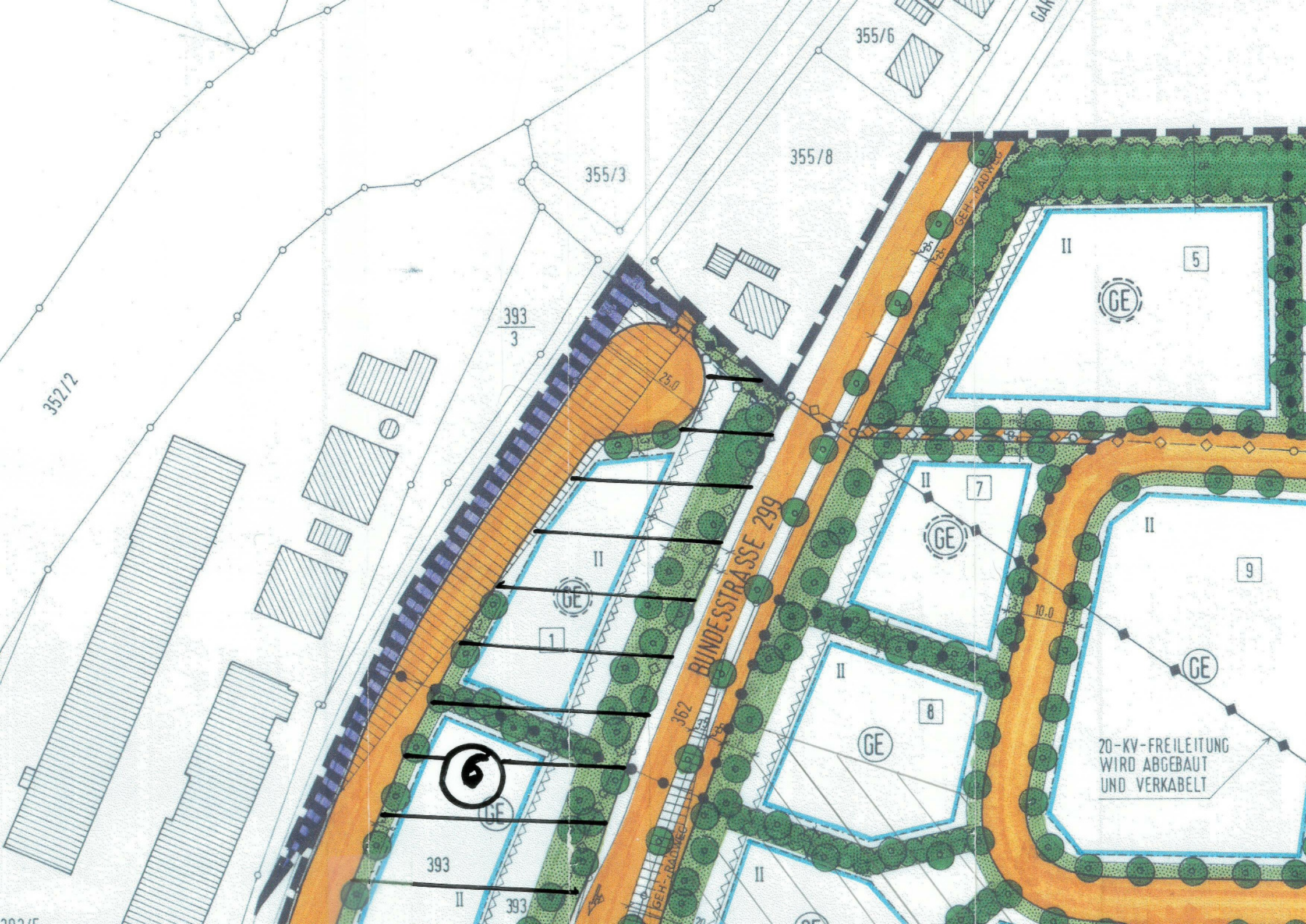


Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
8222 Ruhpolding

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

SG 4φ





393/5

BAHNLINIE 355/4

2

393

GE

10

11

11

315/5
354/1

354

GE

3

20.0

354

12

GE

4

GE

393/8

ENGELSBERG

416

353/3

409/3

BRAUEREI WIESER

433/1

KREISSTRASSE TS 9

417

437

355
4

409
1

417/1



WALL 1.00 m HOCH

II

5

GE

II

6

GE

385

400 MUHLBACH

II

7

GE

II

9

GE

II

15

GE

II

16

GE

9.02

20-KV-FREILEITUNG
WIRD ABGEBAUT
UND VERKABELT

8

II

11

II

13

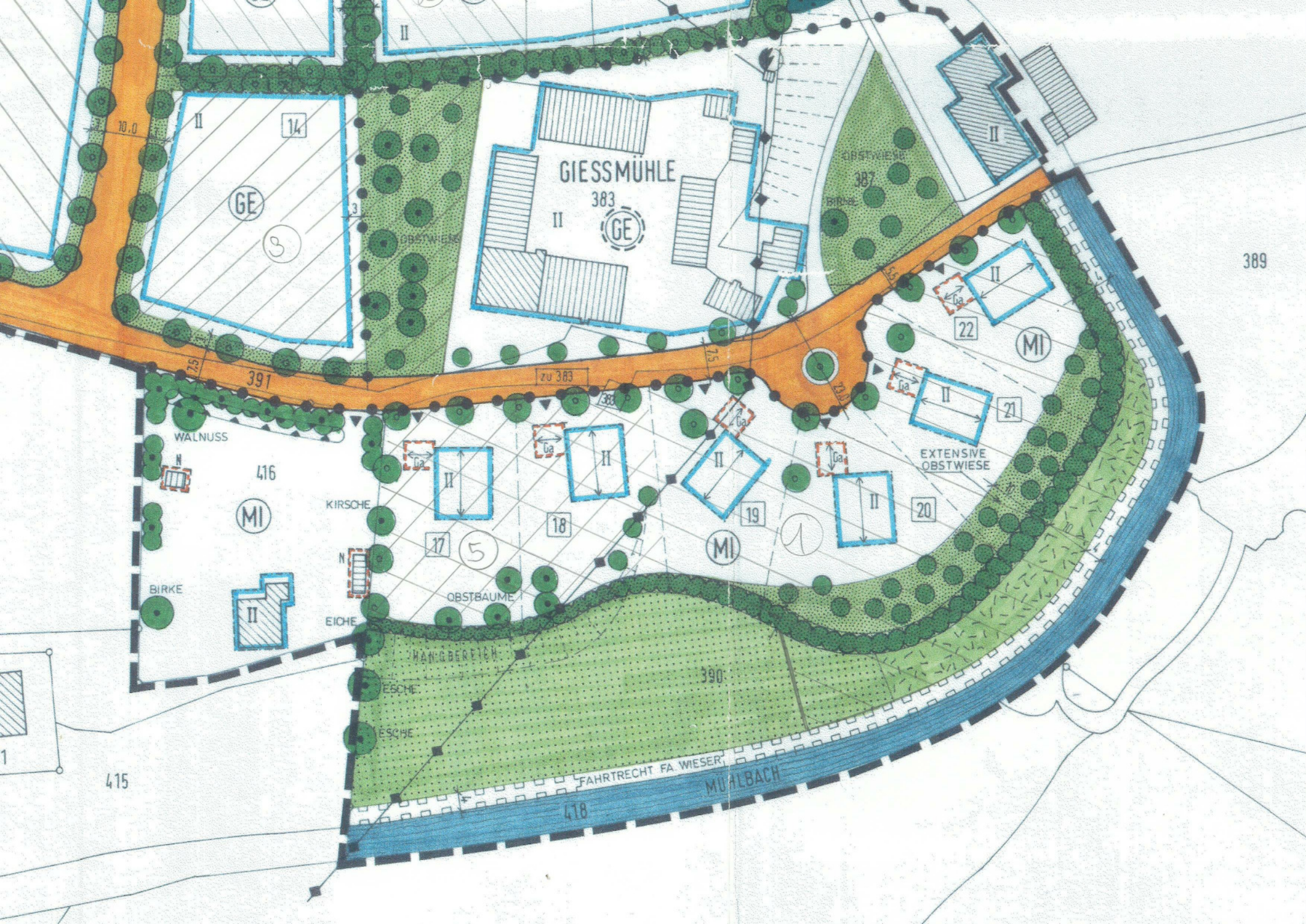
10.0

10.0

10.0

10.0

5



GIESSMÜHLE

383

OBSTWIESE

387

BIRKE

389

GE

14

3

OBSTWIESE

GE

MI

22

391

zu 383

75

21

WALNUS

416

MI

KIRSCH

17

5

18

MI

19

20

EXTENSIVE OBSTWIESE

BIRKE

EICHE

OBSTBAUME

HANGBEREICH

390

ESCHE

ESCHE

FAHRTRECHT FA. WIESER

MÜHLBACH

418

415

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit eingeschränktem Schalleistungspegel

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig



Baugrenze



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Feuerwehrzufahrt



Einfahrt



Trafostation



bestehende Hauptabwasserleitung



private Grünflächen als:
- Randeingrünung
- verkehrsbegleitende Grünstreifen
- Parzellen-Trenngrünstreifen
- Obststreuwiesen



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)



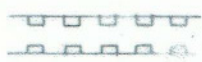
Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
(Hochstamm oder Heister)



Wasserflächen (Bachlauf)



Umgrenzung von Flächen für Garagen/Nebengebäude



Betretungs- und Befahrungsrecht zur Erhaltung des Tachertinger Mühlbachs zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 388 der Gemarkung Engelsberg



Umgrenzung von Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen



Abgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszonen zur Bundesstraße 299 und zum Hangwald)



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



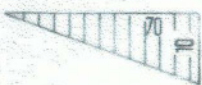
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung



Maßzahl in Metern (z.B. 6,50 m)



Firstrichtung zwingend



Sichtdreieck (z.B. 70 x 10 m)



Bahnanlagen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksteilungen

387

Flurstücksnummer (z.B. Nr. 387)

6

Parzellennummer (z.B. Nr. 6)



Hangbereich/Böschung



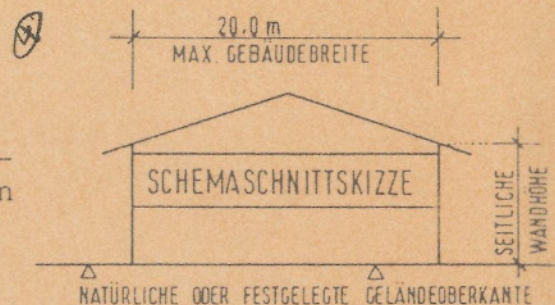
bestehende 20-KV-Freileitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Gebäudegestaltung

- 1.1 **Dachform:** Für Hallen 15-18° 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 **Gebäudeaußenmaße:** Für den Bereich des Gewerbegebietes sind offene Baugrenzen festgesetzt. Für Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude im Gewerbegebiet ist die Gebäudelänge 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 (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

- | | | |
|-----------------|---------------|----------------|
| - Gewerbegebiet | GRZ max. 0,80 | GFZ max. 1,20 |
| - Mischgebiet | GRZ max. 0,30 | GFZ max. 0,40. |

3. Freihaltung von Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

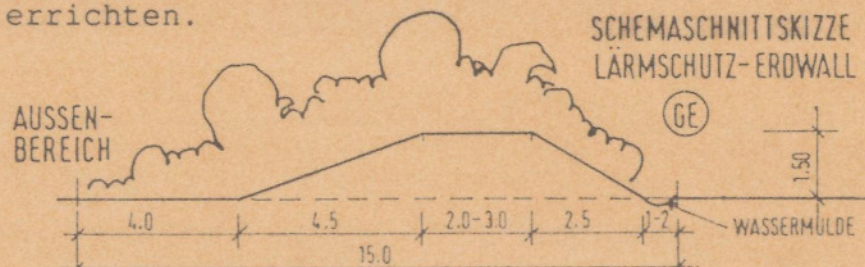
4. Immissionsschutz

In dem im Planteil festgesetzten Gewerbegebiet mit eingeschränktem Schalleistungspegel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen A-Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB/qm und nacht 45 dB/qm 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 Planteil festgesetzten Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen sind Lärmschutz-Erdwälle mit einer Scheitelhöhe von mindestens 1,50 m über dem 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 vor Baubeginn durchgehend gegen diese ohne Tür und Tor einzuzäunen.
6. **Grünordnerische Festsetzungen:**
- 6.1 **zu erhaltende Gehölzbestände**
Die im Plan eingetragenen 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 vom Pflanzstandort bei Sträuchern) unterbleiben. Bei Nutzungs- oder Verjüngungsmaßnahmen sind Neupflanzungen mit den vorhandenen Arten oder mit Arten der potentiell-natürlichen Vegetation vorzunehmen.
- 6.2 **Pflanzgebote**
- 6.2.1 **Umfang und Art der Grünflächen**
- 6.2.1.1 Die Bodendeckung privater Grünflächen und Strauchpflanzungen erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben, durch Wiese. Bei allen öffentlichen 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 eingetragenen Grünflächen ist in begründeten Fällen über eine Ausnahme durch die Gemeinde möglich. Aneinandergrenzende 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 evtl. 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 begrünte Gesamtfläche muß 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 einzelstehenden Bäumen eine humusierete Mindestfläche von 6 qm pro Baum vorzusehen. Stellplatzreihen sind durch Baumpflanzungen (1 Baum je 5 Stellplätze) gemäß Verzeichnis 1 oder 2 zu unterbrechen.
Pro Baugrundstück im Gewerbe- oder eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen je nach Breite des Grundstückes 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 Verkehrsgrünfläche 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 Ein-

§ 21. Bau NVO beachte M 4!

verständnis der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen. Bei Begrünung der Baugrundstücke (z.B. zwischen Grundstücken) können bis zu 50% der Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste 5 verwandt 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 Baugebiet 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 platiphyllos (Sommerlinde)	Betula pendula (Birken)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	

Pflanzgrößen: StU mind. 16-18, empfohlene Größe: StU 18-20.

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 padus (Traubenkirsche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platiphyllos (Sommerlinde)	Ulmus glabra (Bergulme)

Pflanzgrößen: StU mind. 14-16 bzw. bei flächigen Randpflanzungen Heister 250-300 cm.

Verzeichnis 3: Heimische Sträucher:

Crataegus monogyna, oxyacantha (Weißdorn)	Salix caprea (Weide)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	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, rosea	Potentilla i.S.
Hypericum calycinum	Rubus fruticosus
Bodendeckerrosen i.S. (Pachysandra terminalis)	Vinca minor
Stefanandra 'Crispa'	Hedera helix
Rosa rugosa 'Dagmar Hastrup'	Spiraea i.S.
sowie bodendeckende Stauden wie Alchemilla, Lamium, Lysimachia u.ä.	Symphoricarpos 'Hancock'

Verzeichnis 5: Auswahl kleinerer bis mittelhoher Ziersträucher, vor allem für schmale Pflanzungen

Buddleia davidii (Sommerflieder)	Deutzia magnifica (Deutzie)
Hypericum in Sorten (Johannisk.)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)	Weigela in Sorten (Weigelie)
Ribes alpinum (Alpenjohannisb.)	Forsythia intermedia "Spect."
Spiraea arguta u.a. (Spierstr.)	Rosa rugosa u.a. (Heckenrose)
Chaenomeles japonica (Zierquitten)	Kerria japonica (Ranunkelstr)
Rosa r. 'Dagmar H.' (Kartoffelr.)	Symphoricarpos racem. (Schneeb)
Philadelphus x virg. (Pfeifenstr.)	

6.2.3.2 Pflanzverbote (Negativliste)

Folgende Arten dürfen bei den festgesetzten Pflanzungen nicht verwendet werden:

Tilia tomentosa (ungar. Silberlinde) Coniferen (alle Arten)
Prunus serotina (spätbl. Traubenk.) Tilia euchlora (Krimlinde)
Trauer- (Hänge-) und Säulenformen einheimischer oder fremder
Arten, Robinia pseudoaccacia und Formen, buntlaubige Zierfor-
men von Gehölzen.

6.2.4 Zeitpunkt der Fertigstellung der Grünflächen

Die untergeordneten privaten Grünflächen sind im Zuge der son-
stigen Erschließungsmaßnahmen, spätestens bis zum Ende der
zweiten Pflanzperiode nach Abschluß der öffentlichen Verkehrs-
fläche herzustellen.

6.2.5 Außenanlagenpläne

Dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan beizufügen, in dem die
gesamte Außenanlage (Verkehrsflächen, Lagerflächen, Grünflä-
chen, Einfriedungen, ggf. Behandlung von Oberflächenwasser
usw.) darzustellen ist. Bei den Grünflächen sind ihre Lage und
Größe, die vorgesehenen Strauch- und Baumarten (Gesamtver-
zeichnis) und der Pflanzabstand anzugeben.

6.2.6 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser von Lagerflächen, vorerst ungenutzten Reser-
veflächen und Dachflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Be-
triebsgelände zu versickern. Soweit unschädliches Oberflächen-
wasser nicht den Pflanzflächen zugeleitet werden kann, sind
hierfür Sickermulden, Sickerdohlen o.ä., bei beengten Platz-
verhältnissen auch Sickergruben vorzusehen.

Oberflächenwasser dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsflächen
abgeleitet werden.

7. Einfriedungen

Im Mischgebiet dürfen nur Holzzäune ohne Betonsockel mit einer
Höhe von max. 1,50 m über Straßenoberkante ausgeführt werden.
Die Holzzäune können mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne
deckenden Anstrich behandelt werden. Im übrigen Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes sind beliebige Einfriedungen mit
einer Höhe von max. 2,50 m über Straßenoberkante zulässig.
Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze
für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßen-
begrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein. Der Platz zwi-
schen 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 Licht-
raum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen.

8. Leitplanken

Zwischen der östlichen Grenze des Bahngrundstückes und dem
westlichen Fahrbahnrand der parallel dazu verlaufenden, ge-
planten Erschließungsstraße ist in den Bereichen, in denen
der Abstand von Achse Bahnkörper zum Fahrbahnrand weniger als
10,0 m beträgt, eine Leitplanke und eine feste und dauerhafte
Einzäunung herzustellen. Art und Höhe der Leitplanke und der
Einzäunung ist im Einvernehmen mit der Deutschen Bundesbahn zu
bestimmen.

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 Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über die Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die OBAG/Bezirksstelle Garching a.d.Alz, Schloßbergstraße 3, Tel. 08634/1774.
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 *09.09.1992* die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am *11.09.1992* ortüblich 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 *07.11.1994* öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom *08.12.1994* wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom *07.12.1994* 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 ortüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Engelsberg, den *31.01.1995*



Stadler

(1. Bürgermeister)

**Das Landratsamt Traunstein bestätigt,
daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11
Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden
konnte.**

**Traunstein, den - 6. Feb. 1995
I.A.**

[Handwritten signature]

