



A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

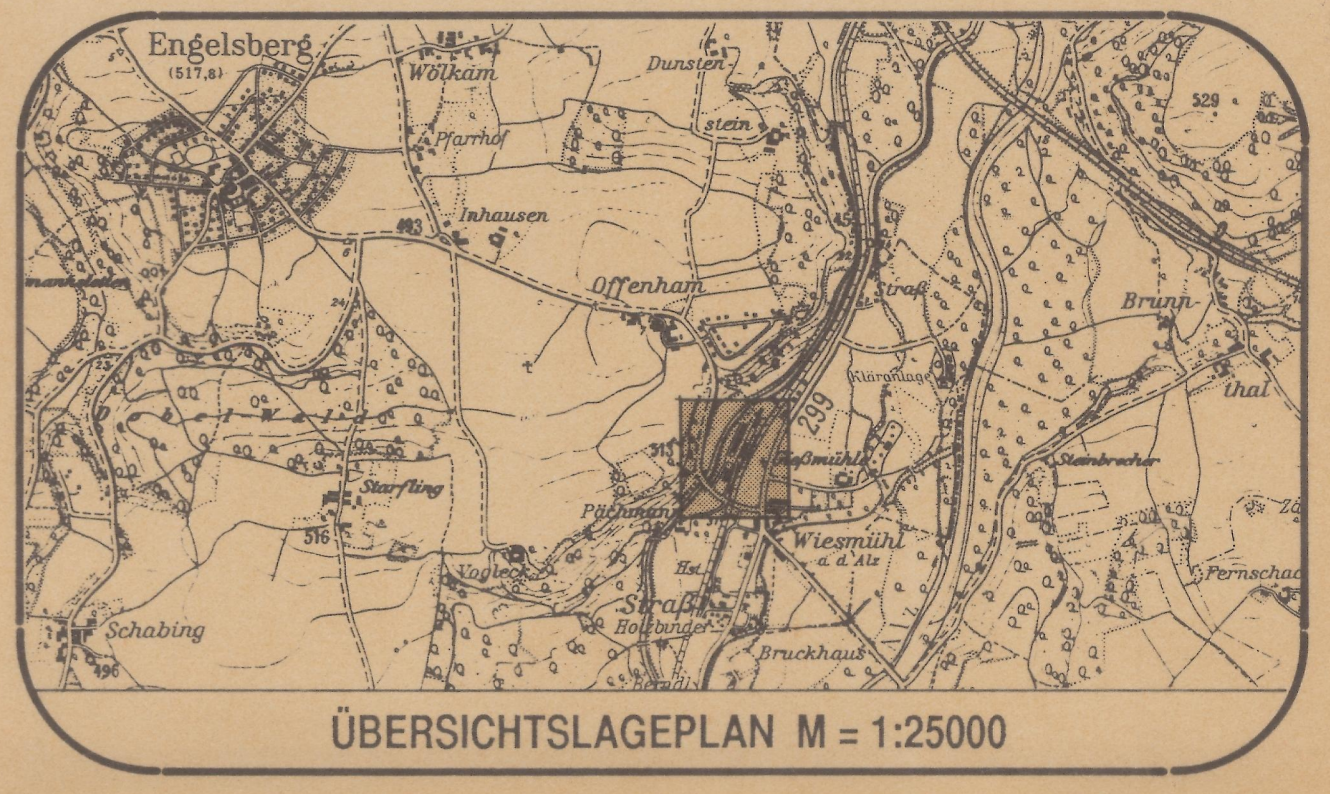
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Feuerwehrzufahrt
- Einfahrt
- Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen
- Trafostation bestehend
- Abwasser-Pufferbecken bestehend
- private Grünflächen als Randeingrünung mit Pflanzgebot (vgl. 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 zugrundeliegenden 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 Kreishaupt-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 Trapeblechverkleidung) als auch in der Farbgebung bereits im Rahmen der Vorplanung zu den Bauantragsverfahren im Detail mit dem Kreishaupt 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. Thuja) und exotischen und blaugrünen Gehölzen.
Artenliste 1 (zulässige Bäume):
(Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm)
Acer pseudoplat.-Bergahorn Acer platanoides-Spitzahorn
Carpinus betulus-Hainbuche Betula pendula-Sandbirne
Fraxinus excelsior-Esche Fagus sylvatica-Rotbuche
Quercus robur-Stieleiche Populus trmema-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 wasserdruchtig zu gestalten (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen 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. Einfriedigungen:** Zulässig sind Maschendrahtzäune mit grüner Oberflächengestaltung 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 Einfriedigung 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 Einfriedigung weder im noch über dem Erdboden auf Bahngrund zu stehen kommen.
- 9. Sichtdreiecke:** In den durch Planzeichen festgesetzten Sichtdreiecken sind sichbehindernde 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 Alzkanals:** Bei Tiefergründungen im Bereich des Alzkanals sind bei der Projektplanung eingehende Untersuchungen und Berechnungen in Bezug auf die Bauwerksgründung und auf evtl. Auswirkungen auf die Grundwasserhältnisse anzustellen und im Bedarfsfalle sind geeignete bauliche Maßnahmen zur Sicherung des bestehenden Alzkanals vorzunehmen.
- 11. Immissionsschutz:** Die Firma Rovita hat sich in ihrem Emissionsverhalten grundsätzlich nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu richten.



**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 Aufstellungsbescheid wurde am 10.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Engelsberg, den 11.03.1998
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.05.1998 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 24.06.1998 bis 24.09.1998 öffentlich ausgelegt.
Engelsberg, den 27.09.1998
Mit Beschluß des Gemeinderats vom 06.08.1998 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.05.1998 als Satzung beschlossen.
Engelsberg, den 09.08.1998
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 23.10.1998 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Engelsberg, den 30.10.1998
Keller
(1. Bürgermeister)

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

Ruhpolding, den 26.02.1998
geändert: 07.05.1998

SG 4p