



A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

B. ZEICHNERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
 1.2. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Wandhöhe in m, gemessen von der Geländehöhe 570,00 m üNN bis OK-Dachhaut seitliche Wand, maximal zulässig, z.B. 8,0 m
 2.2. Firsthöhe in m, gemessen von der Geländehöhe 570,00 m üNN bis OK-Dachhaut First, maximal zulässig, z.B. 12,0 m
 2.3. Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO, z.B. 0,55

3.0. Baugrenzen

3.1. Baugrenzen. Werden Grundstücke geteilt sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe
 4.2. Straßenbegrenzungslinie
 4.3. Anbauverbotszone der Kr R0 (15 m)
 4.4. freizuhaltende Sichtflächen

5.0. Hauptversorgungsleitungen

5.1. Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen

6.0. Grünflächen

6.1. öffentliche Grünfläche, Stellplätze und Lagerflächen sind unzulässig
 6.2. private Grünfläche, Stellplätze und Lagerflächen sind unzulässig

7.0. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

7.1. Flächen für die Landwirtschaft

8.0. Pflanzungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1. Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Weiden, Wälder, nach Ausdehnungsphase (3-5 Jahre mit 3maliger Mahd), kein Düngung, kein Sortier- und Fruchtleggrad mit Adhür
 - Mähgras, keine Düngung, kein Sortier- und Fruchtleggrad mit Adhür
 - Detailsplanung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

8.2. Pflanzgebiet mit folgenden Arten:
 Mindestgröße Str. 2xv, 100-150 cm, Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch Bäume folgender Arten der 2. Wuchsklasse:
 - Syzygium - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, alle Flächen mit Rindeunabdeckung
 - Eiche, Tilia cordata - Linde
 5% Cornus sanguinea - Hartweige, 10% Ligustrum vulgare - Liguster,
 15% Corylus avellana - Haselnuss, 10% Lonicera xylosteum - Heckenkirische,
 10% Prunus spinosa - Schlehdorn, 10% Rosa canina - Hundrose,
 10% Sambucus racemosa - Traubenholunder, 10% Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, 5% Salix aurita - Ohrwiede, 5% Viburnum lantana - Europäischer Holunder, 5% Rhamnus frangula - Faulbaum, 5% Euconymus europaeus - Pfaffenkuchen

8.3. Pflanzgebiet Solitäräume oder Hochstämme mit folgenden Arten, Mindestgröße SU 16-18 cm: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Prunus avium - Kirsche, Quercus robur - Eiche, Tilia cordata - Linde.

8.4. Windberührung
 Je 5 m Windlänge ist ein Spalierobstbaum oder ein Wilder Wein zu setzen.

9.0. Sonstige Planzeichen

9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 9.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. FÜR DIE HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze
 2.0. Flurnummer, z.B. 2980
 3.0. geplante Trafostation
 4.0. Urgeländehöhen in Meter über NN, z.B. 570,00 müNN

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die mit GE gekennzeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.
 Allgemein zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände.

Ausnahmsweise zulässig sind
 1. Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
 1. Anlagen für sportliche Zwecke,
 2. Vergnügungsgelände,
 3. Einzelhandelsvorhaben,
 4. Gewerbliche Tankstellen.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

1.2. Die mit MD gekennzeichneten Flächen werden als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

2.1. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.0. Höhenlage des Gebäudes

3.1. Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe und Firsthöhe als Höchstgrenze.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden die Flächen für Straßen sowie die notwendigen Anschlußflächen.

4.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1. Für die Dachdeckung sind ziegeltote bis rotbraune Dachdeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
 4.2. Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
 4.3. Bei den Außenwänden sind Fassadenmaterialien und Fassadenarchitekturen mit grellen oder stark reflektierender Ausführung unzulässig. Unruhige Putzstrukturen, unzulässig. Außenwandverkleidungen mit Tropfblech oder Wellblechtopf sind unzulässig.
 4.4. Die maximale Gebelbreite bei Satteldächern beträgt 20 m, bei Pultdächern 15 m.

5.0. Dächer

5.1. Es sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 16-25° zulässig.

6.0. Garagen und Stellplätze

6.1. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
 6.2. Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.
 6.3. Mindestens 80% der notwendigen Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grastiefe zu verwenden.

7.0. Einfriedigungen

7.1. Einfriedigungen sind als Maschenrautzäune in einer maximalen Höhe von 1,60 m oder Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Einfriedigungen müssen auf der Grundstücksmiese bei geschlossenen Gehölzpflanzungen errichtet werden. Zäune müssen eine Bodentiefe von mind. 10 cm haben.

8.0. Behälter für Abfallabseilung

8.1. Sammelbehälter sind in Gebäuden oder in eigenen Müllgebäuden unterzubringen. Freistehende Sammelbehälter sind unzulässig.

9.0. Sichtdreiecke

9.1. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmois unzulässig. Ausgenommen sind mit einem Kronensatz über 3,00 m Laubbäumenmoissträume.

10.0. Anlagen der Außenwerbung

10.1. Am Anfang der Zufahrtsstraßen ist als Hinweis eine Übersichtstafel mit den ansässigen Betrieben zulässig. Am Gewerbestandort selbst ist lediglich noch ein zusätzliches Firmenschild zugelassen. Werbeanlagen in Form von Leuchtreklame und gelbe reflektierende Farben der Werbeanlagen sind unzulässig.

11.0. Grünordnung

11.1. Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Höslwang erteilen.
 Die im Plan dargestellten neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Ausgenommen sind die im Plan dargestellten Bäume, die das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Höslwang erteilen.
 Pflegehebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit dem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Höslwang durchzuführen.
 11.2. Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziff. 8.3. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

D. HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

1.1. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist zulässig. Die Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2.0. Grundwasser

2.1. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
 2.2. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist der gemeindlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.
 2.3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaute, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Umherlagern und -abfließen vermieden werden kann.
 2.4. Bei Lagerung und Transport wassergefährdender Stoffe müssen angezeigt werden entsprechend Art. 37 BayWVG.

3.0. Tankanlagen

3.1. Entlüftungsräume sind mindestens 2,50 m über Gelände anzuordnen. Belüftungsräume sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen.
 3.2. Die Einstiegschlechte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.
 3.3. Tanklager mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

4.0. Stromversorgung

4.1. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG angeschlossen.

4.2. Die Hausanschlußkabel enden im Hausanschlußkasten. Dies kann auch eine Wandnische an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten sein. Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

4.3. Laut ON Netz GmbH darf die Eingrünung unter der 110 KV-Leitung an der niedrigsten Stelle 6 m hoch werden.

5.0. Alltagsien

5.1. Nach Wissensstand der Gemeinde Höslwang sind auf dem Gelände keine Alltagsien bekannt.

6.0. Sonstiges

6.1. Für die Löschwasser Versorgung sind in Abständen von höchstens 80 m Oberflächennutzungen nach DIN 3222, DN 100, mit einer Leistung von 1.600 l/min bei gleichzeitiger Nutzung von zwei Hydranten zu erstellen. Der Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern mit mindestens 100 l/min Fassungsvermögen soll mit einbezogen werden. Die möglichen Gebäudezuleitungen bzw. Feuerwehrröhren mit Wochennutzungsflächen sind nach DIN 14090 festlegen. Die Höhe von 8 m bis zu den Fensterbrüstungen zur Personenrettung nicht überschritten werden.

7.0. Bodendenkmäler

7.1. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DStDG.
 Art. 8 Abs. 1 DStDG
 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige ist dem Eigentümer und dem Unternehmer mitzuteilen. Die Anzeige verpflichtet die Eigentümer und den Unternehmer, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten bestraft.
 Art. 8 Abs. 2 DStDG
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.0. Landwirtschaftliche Emissionen

8.1. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen ausgehen (Lärm und Geruch), die zu lärmtechnischen Beeinträchtigungen führen können.

9.0. Alternative Energien

9.1. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sind erwünscht.

10.0. Abstandsflächenübernahmehklärung

10.1. Abstandsflächenübernahmehklärungen sind in beiderseitigem Einvernehmen zulässig.

11.0. Wall

11.1. Entlang der Kr RO 12 und an der westlichen Grenze des Gewerbegebietes soll nach Möglichkeit ein landschaftlich ausgeformter Erdwall im Bereich der Pflanzung errichtet werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 4. APRIL 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8. JUNI 2013, ortsbekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2012 hat in der Zeit vom 27.06.2012 bis 30.07.2012 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2012 hat in der Zeit vom 27.06.2012 bis 30.07.2012 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.08.2012 bis 23.01.2013 erneut beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2012 bis 01.10.2012 öffentlich ausgestellt.

f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.12.2012 bis 23.01.2013 erneut beteiligt.

g) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2013 bis 23.01.2013 erneut öffentlich ausgestellt.

h) Die Gemeinde Höslwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.02.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2013 als Satzung beschlossen.

Höslwang, den 0. März 2013

J. Eisner
 Erster Bürgermeister

ausgefertigt
 Höslwang, den 0. März 2013

J. Eisner
 Erster Bürgermeister

Höslwang, den 1. März 2013

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Der Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt gemacht.

Höslwang, den 1. März 2013

J. Eisner
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE HÖSLWANG
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"Gewerbegebiet Süd-West"

Original

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdatum:
 Vorentwurf: 24.04.2012
 Entwurf: 11.12.2012
 geändert: 11.12.2012
 neu geändert: 05.02.2013

Entwurfsverfasser:
 HILBER PLANUNGS-GMBH
 Hauptstraße 7
 83051 Rosenheim
 Tel. 089031 / 38-1001, Fax: 37655