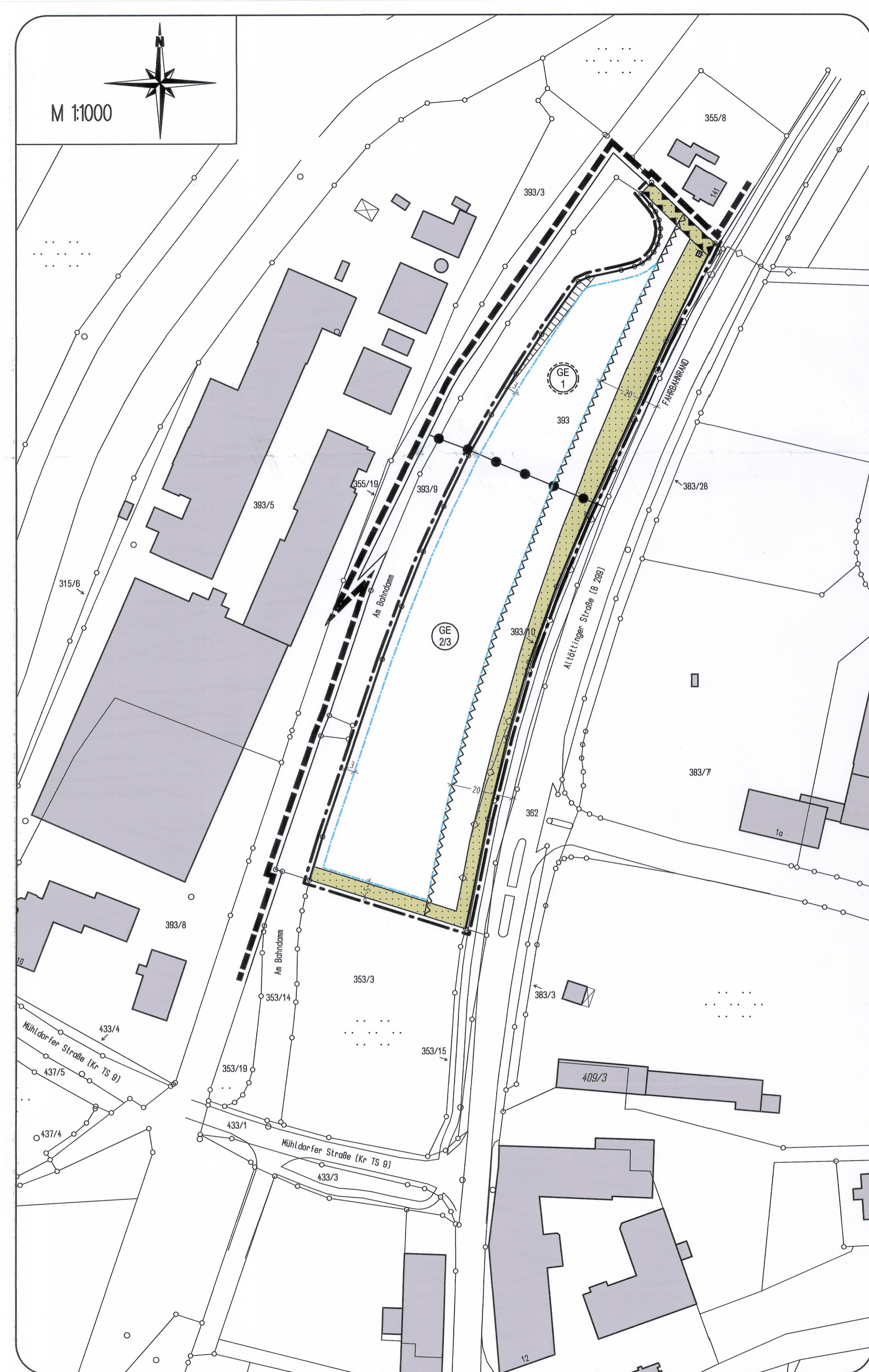
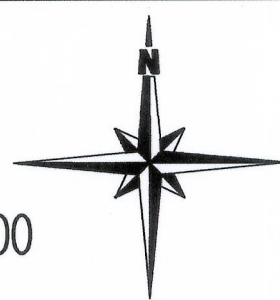


M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiet gemäss § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet gemäss § 8 BauNVO mit eingeschränktem Schalleistungspegel gemäss Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Baugrenze
- Bauverbotszone 20m zum Fahrbahnrand der Bundesstrasse 299
- Strassenbegrenzungslinie
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Bebauungsplanänderung
- Masszahl in Metern (z.B. 3m)
- Bestehende Hauptabwasserleitung
- Sichtdreiecksflächen
- Private Randeingrünung gemäss Bebauungsplan
- Lärmschutzwall gemäss Bebauungsplan

B) PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 393)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,80, Geschößflächenzahl (GFZ) max. 2,40

2. Aufhebung von Festsetzungen:
Die im Bebauungsplan planlich festgesetzten Vollgeschößzahlen und die in Ziff. 1 getroffenen Textfestsetzungen zur Gebäudegestaltung (Dachform, Gebäudeaußenmaße, Gebäudeform/Gebäudegestaltung und seitliche Wandhöhe) werden ersatzlos aufgehoben. Die Größenordnung, Höhenentwicklung und Gestaltung der jeweiligen baulichen Anlagen sind im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes festzulegen.

3. Immissionsschutz:
Gewerbegeräusche: Das Gebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Geräuschemissionskontingente L_{ik} in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln nicht überschreiten:

Fläche	Emissionskontingent L _{ik} je m ² tagsüber [dB(A)]	Grundstücksfläche nachts [dB(A)]
GE 1	62	47
GE 2/3	65	50

Als emittierende Fläche gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommene Grundstücksfläche.
Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend. Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{ik} je Betriebsgrundstück ist mit dem überschlägigen Verfahren nach Gleichung 4 in Nr. A.2.4 der TA Lärm K₀ = 0 dB bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.
Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{ik} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{ik} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb der GE-Gebiete liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
Dabei ist zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet.
Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{ik} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{ik} = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691 vom Dezember 2006].

Die Festsetzung der Emissionskontingente L_{ik} gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb der Gewerbegebiete.
Innerhalb der Gewerbegebiete ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, daß auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz: Im gesamten Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, daß die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.
Abweichend hiervon gelten in einem Streifen von 22 m Breite seitlich der Mittelachse der Bundesstraße B 299 die Anforderungen des Lärmpegelbereichs V.
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:
Gemäß Umweltbericht ist der erforderliche Ausgleichsbedarf von 700m² aus der gemeindlichen Ökokontofläche Fl.Nr. 49/5 zu erbringen.

D) TEXTLICHER HINWEIS

1. Sparten:
Im Änderungsbereich befinden sich Leitungen der e-on Bayern und der Deutschen Telekom. Im Rahmen der Bauantragsverfahren bzw. im Zuge der Bauarbeiten sind die einschlägigen Vorschriften (Sicherheits- und Pflanzabstände etc.) zu beachten und ggf. Abstimmungen mit den Versorgungsträgern zu treffen.

2. Immissionsschutz:
Gewerbegeräusche: Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.
Bundesstraße 299: Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gegen die von der B 299 ausgehenden Emissionen werden nicht vom Bausträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BimSchV).
Eisenbahnbetrieb: Gemäß § 906 BGB müssen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen wie Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetische Felder entschädigungslos geduldet werden. Evtl. notwendige Einrichtungen zur Lärm-minderung sind ausschließlich auf (aus Sicht der Deutschen Bahn) Fremdgrund zu Lasten des jeweiligen Bauantragstellers zu errichten.

3. Brandschutz:
Die erforderlichen Anlagen zur Löschwasserversicherung (Hydrantennetz, evtl. Löschwasser-teiche/-systemen) sind im Rahmen der Bauantragsverfahren bzw. im Zuge der Bauarbeiten in Abstimmung mit dem Kommandanten der örtlichen Feuerwehr festzulegen. Im übrigen wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) verwiesen.

4. Niederschlagswässer:
Als Fläche zur Behandlung von Niederschlagswasser eignet sich der Grünstreifen entlang der B 299. Es ist eine wasserrechtliche Gestattung einzuholen, in deren Rahmen auch technische Details festgelegt werden.

5. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Wiesmühl“ weiterhin.

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEPARK WIESMÜHL GEMEINDE ENGELSBERG



7. ÄNDERUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK FL.-NR. 393 (PARZ.-NR. 1, 2, 3 DES BEBAUUNGSPLANS)

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.11.2007 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
An dem Änderungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.05.2008 wurde in der Zeit vom 03.06.2008 bis 03.07.2008 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.
Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.07.2008 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.07.2008 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Engelsberg, den 11.07.2008  (1. Bürgermeister)

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 14.09.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.

Engelsberg, den 15.09.2008  (1. Bürgermeister)

6. Änderung des Bebauungsplanes
Plan der Plansammlung des
Landratsamtes Traunstein SQ 40/50

PLANFERTIGER


Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl. Ing. H. Romstätter
Bahnhofsstraße 27
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax:13123
PROJ. NR. 0748 / TS 7068
Traunstein, den 21.12.2007
geändert: 08.05.2008/10.07.2008