

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET SALZHUB

Verfahren nach Par. 3 Abs. 1 BauGB
Par. 4 Abs. 1 BauGB

1. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Dezember 2003)
2. Änderung des Bebauungsplanes (März 2004)
3. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Dezember 2004)
4. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Januar 2007)
5. Änderung des Bebauungsplanes (Mai 2007)
6. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Juni 2008)
7. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (April 2009)
8. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Juni 2009)
9. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Sept. 2009)
10. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Okt 2010)
11. Vereinfachte Änderung nach Par. 13a BauGB (Mai 2011)
13. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (November 2012)
14. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Februar 2014)
15. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (November 2014)
12. Änderung des Bebauungsplanes (April 2015)
16. Änderung des Bebauungsplanes (Juni 2015)
17. Änderung des Bebauungsplanes (April 2016)
18. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Oktober 2016)
- 20. Änderung im beschl. Verf. nach Par. 13a BauGB (Oktober 2018)**

Fassung	März 2003	Juni 2003	Aug. 2003	Dez. 2003
	März 2004	Dez. 2004	Jan. 2007	Mai 2007
	Juni 2008	April 2009	Juni 2009	Sept. 2009
Okt. 2010	Mai 2011	Nov. 2012	Febr. 2014	Nov. 2014
April 2015	Juni 2015	April 2016	Okt. 2016	Okt. 2018

Die GEMEINDE IRSCHENBERG erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- a Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **24.02.2003** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.03.2003** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- b Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **März 2003** wurde am **08.04.2003** bei einem Erörterungstermin durchgeführt.

09.04.2003

Datum

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- c Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2003 wurde eine Frist von 5 Wochen gesetzt.
- d Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **März 2003** mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.04.2003** bis **16.05.2003** _____ im Rathaus Irschenberg, Kirchplatz 2, 83737 Irschenberg öffentlich ausgelegt.

- e Die Gemeinde Irschenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **30.06.2003** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom **25.06.2003** als Satzung beschlossen.

01.07.2003

Datum _____ 1. Bürgermeister Hans Schönauer

- f Die von der Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ erlassene Satzung wurde am _____ dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat nach Eingang der Satzung die Genehmigung nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten abgelehnt (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB) mit Schreiben vom _____ die Genehmigung erteilt.

- g Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **01.07.2003** gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Irschenberg, Kirchplatz 2, 83737 Irschenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

05.08.2003

Datum _____ 1. Bürgermeister Hans Schönauer

- h Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom **04.08.2003** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.
- i Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **August 2003** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- j Mit Beschluss vom **19.12.2003** hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Dezember 2003** gebilligt.

Irschenberg, den 16.12.2003

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- k Der Gemeinderat hat die vereinfachte 1. Änderung samt Begründung in der Fassung vom **Dezember 2003** als Satzung beschlossen.
- l Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom **22.12.2003** bis **14.01.2004** ortsüblich bekannt gemacht.
Irschenberg, den

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- m Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **15.12.2003** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **22.12.2003** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- n Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Fassung vom **Februar 2004** wurde am **12.02.2004** bei einem Erörterungstermin durchgeführt.

Datum

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- o Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **März 2004** wurde eine Frist von 1 Monat gesetzt.

- p Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **März 2004** mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.04.2004** bis **10.05.2004** _____ im Rathaus Irschenberg, Kirchplatz 2, 83737 Irschenberg öffentlich ausgelegt.

- q Die Gemeinde Irschenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates
vom **24.05.2004** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB
in der Fassung vom **März 2004** als Satzung beschlossen.

25.05.2004 _____

Datum

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- r Die von der Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates
vom **24.05.2004** erlassene Satzung wurde
am **25.05.2004** dem Landratsamt zur
Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat nach
Eingang der Satzung die Genehmigung nicht innerhalb
einer Frist von 3 Monaten abgelehnt (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB)
mit Schreiben vom _____ die Genehmigung erteilt.

- s Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des
Anzeigeverfahrens wurde am **16.06.2004** gemäß
§ 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag
zu den üblichen Dienststunden
im Rathaus Irschenberg, Kirchplatz 2, 83737 Irschenberg
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen
Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des
§ 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

02.07.2004 _____

Datum

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- t Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom **20.12.2004** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

- u Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Dezember 2004** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

- v Mit Beschluss vom **21.03.2005** hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Dezember 2004** gebilligt.

Irschenberg, den 22.03.2005

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- w Der Gemeinderat hat die 2. vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **Dezember 2004** als Satzung beschlossen.

- x Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom **29.03.2005** bis **21.04.2005** ortsüblich bekannt gemacht.
Irschenberg, den

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- a1 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom **22.01.2007** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.
- b1 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Januar 2007** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- c1 Mit Beschluss vom **--.--.2007** hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Januar 2007** gebilligt.

Irschenberg, den **--.--.2007**

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- d1 Der Gemeinderat hat die 3. vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **Januar 2007** als Satzung beschlossen.
- e1 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom **--.--.2007** bis **--.--.2007** ortsüblich bekannt gemacht.
Irschenberg, den

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- f1 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **22.05.2007** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **---.---.2007** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- g1 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Fassung vom **Mai 2007** wurde am **---.---.2007** bei einem Erörterungstermin durchgeführt.
- | | |
|-------|---------------------------------|
| _____ | _____ |
| Datum | 1. Bürgermeister Hans Schönauer |
- h1 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Mai 2007** wurde eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- i1 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Mai 2007** mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **---.---.2007** bis **---.---.2007** _____ im Rathaus Irschenberg, Kirchplatz 2, 83737 Irschenberg öffentlich ausgelegt.

- j1 Die Gemeinde Irschenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates
vom --.--.2007 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB
in der Fassung vom **Mai 2007** als Satzung beschlossen.

Datum

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- k1 Die von der Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates
vom --.--.2007 erlassene Satzung wurde
am --.--.2007 dem Landratsamt zur
Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat nach
Eingang der Satzung die Genehmigung nicht innerhalb
einer Frist von 3 Monaten abgelehnt (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB)
mit Schreiben vom _____ die Genehmigung erteilt.

- l1 Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des
Anzeigeverfahrens wurde am _____ gemäß
§ 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag
zu den üblichen Dienststunden
im Rathaus Irschenberg, Kirchplatz 2, 83737 Irschenberg
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen
Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des
§ 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Datum

1. Bürgermeister Hans Schönauer

m1 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2008** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

m1 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Juni 2008** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

o1 Mit Beschluss vom --.--**2008** hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Juni 2008** gebilligt.

Irschenberg, den --.--2008

1. Bürgermeister Hans Schönauer

p1 Der Gemeinderat hat die 4. vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **Juni 2008** als Satzung beschlossen.

q1 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom --.--**2008** bis --.--**2008** ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den --.--2008

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- r1 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2009** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.
- s1 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **April 2009** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- t1 Mit Beschluss vom ---,---,---**2009** hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **April 2009** gebilligt.

Irschenberg, den ---,---,---2009

1.Bürgermeister Hans Schönauer

- u1 Der Gemeinderat hat die 7. vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **April 2009** als Satzung beschlossen.
- v1 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ---,---,---**2009** bis ---,---,---**2009** ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den ---,---,---2009

1.Bürgermeister Hans Schönauer

a2 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2009** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

b2 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Juni 2009** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

c2 Mit Beschluss vom ---,---,**2009** hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Juni 2009** gebilligt.

Irschenberg, den ---,---,2009

1.Bürgermeister Hans Schönauer

d2 Der Gemeinderat hat die 8. vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **Juni 2009** als Satzung beschlossen.

e2 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ---,---,**2009** bis ---,---,**2009** ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den ---,---,2009

1.Bürgermeister Hans Schönauer

f2 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2009** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

g2 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **September 2009** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

h2 Mit Beschluss vom ---,---,2009 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **September 2009**

gebilligt.

Irschenberg, den ---,---,2009

1.Bürgermeister Hans Schönauer

i2 Der Gemeinderat hat die 9. vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **September 2009** als Satzung beschlossen.

j2 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ---,---,2009 bis ---,---,2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den ---,---,2009

1.Bürgermeister Hans Schönauer

k2 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2010** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

l2 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Oktober 2010** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

m2 Mit Beschluss vom ---,---, **2010** hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Oktober 2010** gebilligt.

Irschenberg, den ---,---,2010

1. Bürgermeister Hans Schönauer

n2 Der Gemeinderat hat die 10. vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **Oktober 2010** als Satzung beschlossen.

o2 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ---,---, **2010** bis ---,---, **2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den ---,---,2010

1. Bürgermeister Hans Schönauer

p2 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2011** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.

q2 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Mai 2011** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

r2 Mit Beschluss vom ---,---,2011 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Mai 2011** gebilligt.

Irschenberg, den ---,---,2011

1.Bürgermeister Hans Schönauer

s2 Der Gemeinderat hat die 11. vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **Mai 2011** als Satzung beschlossen.

t2 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ---,---,2011 bis ---,---,2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den ---,---,2011

1.Bürgermeister Hans Schönauer

- u2 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2012** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.
- v2 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **November 2012** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- w2 Mit Beschluss vom ---,---,2012 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **November 2012** gebilligt.

Irschenberg, den ---,---,2012

1.Bürgermeister Hans Schönauer

- x2 Der Gemeinderat hat die vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **November 2012** als Satzung beschlossen.
- y2 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ---,---,201.. bis ---,---,201.. ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den ---,---,201..

1.Bürgermeister Hans Schönauer

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

- a3 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2014** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.
- b3 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Februar 2014** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- c3 Mit Beschluss vom ---,---,2014 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Februar 2014** gebilligt.

Irschenberg, den ---,---,2014

1. Bürgermeister Hans Schönauer

- d3 Der Gemeinderat hat die vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **Februar 2014** als Satzung beschlossen.
- e3 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ---,---,201.. bis ---,---,201.. ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den ---,---,201..

1. Bürgermeister Hans Schönauer

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

- f3 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2014** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.
- g3 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **November 2014** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- h3 Mit Beschluss vom ---,---,**2014** hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **November 2014** gebilligt.

Irschenberg, den ---,---.2014

1.Bürgermeister Hans Schönauer

- i3 Der Gemeinderat hat die vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **November 2014** als Satzung beschlossen.
- j3 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ---,---,**201..** bis ---,---,**201..** ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den ---,---.201..

1.Bürgermeister Hans Schönauer

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

- k3 Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- l3 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2015 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- m3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2015 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- n3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- o3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- p3 Die Gemeinde Irschenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Irschenberg, den

.....
Hans Schönauer 1. Bürgermeister

- q3 Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Irschenberg, den

.....
Hans Schönauer 1. Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Irschenberg Bauamt Kirchplatz 2, 83737 Irschenberg zu den üblichen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,.

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Irschenberg, den

.....
Hans Schönauer 1. Bürgermeister

- r3 Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- s3 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2015 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- t3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2015 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- u3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- v3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- w3 Die Gemeinde Irschenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Irschenberg, den

.....
Hans Schönauer 1. Bürgermeister

- x3 Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Irschenberg, den

.....
Hans Schönauer 1. Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Irschenberg Bauamt Kirchplatz 2, 83737 Irschenberg zu den üblichen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Irschenberg, den

.....
Hans Schönauer 1. Bürgermeister

- a4 Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b4 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2016 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- c4 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2016 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- d4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- e4 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- f4 Die Gemeinde Irschenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Irschenberg, den

.....
Hans Schönauer 1. Bürgermeister

- g4 Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Irschenberg, den

.....
Hans Schönauer 1. Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Irschenberg Bauamt Kirchplatz 2, 83737 Irschenberg zu den üblichen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,.

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Irschenberg, den

.....
Hans Schönauer 1. Bürgermeister

- h4 Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom**2016** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.
- i4 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Oktober 2016** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- j4 Mit Beschluss vom hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Oktober 2016** gebilligt.

Irschenberg, den

1.Bürgermeister Hans Schönauer

- k4 Der Gemeinderat hat die vereinfachte Änderung samt Begründung in der Fassung vom **Oktober 2016** als Satzung beschlossen.
- l4 Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ----,----**201..** bis ----,----**201..** ortsüblich bekannt gemacht.

Irschenberg, den

1.Bürgermeister Hans Schönauer

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

- 1.
- m4 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom
die Änderung des B-Plans im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am
ortsüblich bekannt gemacht.
- n4 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen
Grundstücke und den von den Änderungen berührten
Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme
nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes
in der Fassung vom **Oktober 2018** eine Frist von
1 Monat gesetzt.
- o4 Mit Beschluss vom hat der Gemeinderat
die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den
Bebauungsplan in der Fassung vom **Oktober 2018** gebilligt
- p4 Der Gemeinde Irschenberg hat mit Beschluss des
Gemeinderates vom den Bebauungsplan
gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **Oktober 2018**
als Satzung beschlossen.
Irschenberg, den
- _____
1.Bürgermeister Hans Schönauer
- q4 Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde
am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2
BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Irschenberg, den
- _____
1.Bürgermeister Hans Schönauer

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Gemeinde: Irschenberg / Landkreis Miesbach

Ortsteil: **Irschenberg**

Ortsgebiet: **Salzhub**

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung ausgewiesenen Gewerbeflächen

Im Planungsgebiet wird die Fläche als Gewerbegebiet zur Ansiedlung ausschließlich von Gewerbe- und Handwerksbetrieben ausgewiesen

Für die Gebietsfläche (zusammen 5,03 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung und rechtsverbindliche Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

	1.	Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise
Art der baulichen Nutzung	1.1.1	<p>Für die Haupt-Baugebietsfläche wird die Gebietsart ' Gewerbegebiet ' GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmsweise zugelassen wird je Parzelle eine (1) Wohnung mit einer Brutto-Geschoßfläche von 140 m² für Hausmeister, bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter; die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und gegenüber dem Bauvorhaben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.</p> <p>Abweichend von § 8 BauNVO werden Gewerbebetriebe, die erfahrungsgemäß ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen verursachen wie: Speditionen, Zwischen- / Verteilerlagerbetriebe, Paketdienste Tankstellen etc. sowie Anlagen für sportliche Zwecke, für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit unseren Ressourcen werden wasser- und abwasserintensive Nutzungen nicht zugelassen. Ebenso nicht zugelassen werden Nutzungen mit hohen Geruchsemissionen. Eine Entscheidung, welche Nutzungen im Einzelfall zugelassen werden trifft allein die Gemeinde.</p> <p>Unzulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte, auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind.</p>
	1.1.2	Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
Maß der baulichen Nutzung	1.2.1	<p>Die zulässige Grundfläche (GR) je Grundstücksfläche (Baulandparzelle), die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gefasst dargestellt.</p> <p>Die Grundfläche (GR) in Quadratmeter der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude (bauliche Anlagen) im Erdgeschoß ist in der Planzeichnung für die jeweilige Grundstücksfläche gesondert festgesetzt.</p> <p>Grundflächen von Betriebs- und Lagerhöfen, von Zufahrten, PKW-Stellplätzen und unterirdisch angeordneten und nicht überbauten Garagengeschossen dürfen die zulässige Grundfläche überschreiten, zusammen mit der Grundfläche der baulichen Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Gesamtgrundfläche von 80 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks.</p> <p>Die mit Baugrenzen vorgegebenen zulässigen Grundflächen für Gebäude dürfen nicht überschritten werden,- ein Überschreiten der Baugrenzen durch vor die Außenfassade vortretende untergeordnete Bauteile in geringfügigem Ausmaß kann in wenigen Ausnahmefällen zulässig sein.</p> <p>Die diesbezügliche Entscheidung trifft ausschließlich die Gemeinde.</p>

- 1.2.2 Die Zahl der Vollgeschoße wird auf höchstens (III) = 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Die zulässige Geschoßfläche (GF) in den Vollgeschossen der Gebäude -im Bebauungsplan maßlich ausgewiesen- wird errechnet aus der je Baulandparzelle festgesetzten Grundfläche (GR), - der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß, multipliziert mit der Zahl der Vollgeschosse:

Grundfläche (GR) x Zahl der Vollgeschosse = zulässige Geschoßfläche (GF)

- 1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen: (abweichend von der BayBO) - von Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschoßebene bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- oder -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt;

Maß der Wandhöhe von Hauptgebäuden		Anzahl der Vollgeschosse
<hr/>		
gem. Festsetzung in Planzeichnung		1, 2 bzw. 3 Geschosse

Die Firsthöhe wird festgesetzt auf maximal 11,50 m.

Überschreitungen von Wand- bzw. Firsthöhe sind nicht zulässig.

- 1.2.4 Aufenthaltsräume im Dachgeschoß der Gebäude dürfen zusätzlich errichtet werden,- ohne Anrechnung ihrer Flächen auf die Geschoßfläche (GF). Art. 48 und 51 BayBO gelten uneingeschränkt.

- Bauweise 1.3.1 Die überbaubare Grundfläche der jeweiligen Baulandparzellen, durch Baugrenzen festgesetzt, und die maßlich bestimmten Abstandsflächen zwischen den Gebäude-Außenwänden/Baugrenzen zu den Parzellengrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bindend.
- Hinweis: Innerhalb der Baugrenzen dürfen die Gebäude in der Größe ihrer jeweils festgesetzten, zulässigen Grundfläche, mit den Außenwänden parallel zu den Grenzen beliebig angeordnet werden.
- 1.3.2 Die Erdgeschoßebene der Hauptgebäude = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird für die jeweiligen Baulandparzellen nach der jeweils vorhandenen natürlichen oder von der vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde neu festzulegenden Gelände-Oberkante bestimmt,- Sowohl der natürliche, als auch der geplante Geländeverlauf ist in der Planung darzustellen. Eventuell erforderliche Geländemodellierungen sind einvernehmlich mit der Gemeinde Irschenberg und dem Landratsamt Miesbach festzulegen.
- 1.3.3 Garagengeschosse, die unterirdisch angeordnet sind und nicht von Gebäudeteilen überbaut werden, müssen mit der höchsten Geschoßdecke mindestens 0,50 m unter dem Gelände liegen,- die Flächen sind sinnvoll zu begrünen.

2. Verkehrsflächen

- 2.1.1 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter- und Kunden-Fahrzeuge sind innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks nachzuweisen;
die notwendige Anzahl muss den landesrechtlichen Vorschriften entsprechen;
Mindestgrößen pro Stellplatz 2,50 m x 5,00 m
- Überdachungen und wandhohe Umwehrungen an den Stellplätzen sind nicht zulässig.

Hinweis:

Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, und Anhänger dieser Fahrzeuge, sowie Wohnwagen dürfen auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht langfristig abgestellt werden;
Das Abstellen von Personenkraftwagen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen und gekennzeichneten Flächen zulässig!

Auf unbebauten Baugrundstücken und auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht dem Verkehr dienen, dürfen keine Kraftfahrzeuge, Wohn- und Campingwagen abgestellt werden.

- 2.2 Einfahrten und Zugänge auf den Grundstücken müssen befestigt, die Belagsdecken wasserdurchlässig und deren Untergründe versickerungsfähig sein.
Pflastersteinbeläge mit leicht rauen Oberflächenstrukturen, verlegt mit offenen Fugen, sollen vorrangig verwendet werden.

- 2.2.1 'Rasenpflaster' und 'Schotterrasen' kann auf selten überfahrenen Flächen und auf wenig genutzten Pkw-Stellplätzen verwendet werden.
Bei rasenverfugten Pflasterbelägen sind Pflastersteine mit ebenen Oberflächen zu wählen.

- 2.2.2 Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen weitestgehend auch mit einfachen, befestigten Riesel-Kiesdecken oder sandgeschlammten Kies-Schotterdecken ausgebaut werden.

Hinweis

Es ist durch ausreichenden Unterhalt zu sichern, daß Pflaster- und Schotter-Grünflächen und belagsfreie Oberflächen langfristig nicht verwahrlosen.

Materialwechsel in Belagsdecken von befestigten Verkehrsflächen sollen sinnvoll und in angemessener Gestaltung erfolgen,- es dürfen keine Material-
' Fleckerlteppiche ' entstehen.

2.3

An Straßen-Einmündungen und Grundstücks-Ausfahrten sind auf den angrenzenden Grundstücken Sichtfelder für den Straßenverkehr freizuhalten,- Anpflanzungen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen jeglicher Art über 0,8 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Oberkante der Verkehrsfläche, sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig.

- 3. Erschließungsanlagen Ver- u. Entsorgung, Abfallbeseitigung**
- 3.1.1 Wasserversorgung -die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Irschenberg.
Die Nutzung von Regenwasser sollte bei der Planung und dem Betrieb sanitärer Anlagen (z.B. für Toilettenspülung und Gartenwasser-Berieselung) weitestgehend Berücksichtigung finden.
- 3.1.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen werden in die noch zu erstellende Regenwasser – Kanalisation eingeleitet. Ein Rückhaltebecken mit Überlauf in den Krinningerbach wird errichtet. Soweit möglich werden Teilflächen innerhalb des Grundstückes ordnungsgemäß und gesichert in den Untergrund abgeleitet; entsprechend ausreichende Gruben und Versickerungsanlagen, bevorzugt Mulden bzw. Rigolen, sind zu errichten. Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.
- 3.2 Haus-Abwasseranlagen müssen an die gemeindliche Orts-Sammelkanalisation (zentrale Abwasserbeseitigung) angeschlossen werden.
- 3.3 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen,- Freileitungen sind nicht zulässig.
- 3.4 Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernseh-Empfang sollen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden.
Bei Überdach-Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen.
Im Freien aufgestellte Parabol-Antennenanlagen sind nicht zulässig.
- 3.5 Abfallbehälter-Anlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauart an Nebengebäude anzugliedern. Eine einwandfreie Be- und Entlüftung der Anlagen muss gewährleistet sein.
- Das Aufstellen von Mülltonnen im Freien und die Errichtung von freistehenden Unterstellbauten sind nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon dürfen Abfall-Großcontainer, auf gesondert ausgewiesenen und hierfür geeigneten Stellflächen aufgestellt werden. Die Zustimmung für die Aufstellung der Behältnisse ist jeweils bei der Gemeinde einzuholen.

4. Grünanlagen, öffentliche Grünzonen, Vorgärten

- 4.1.1 Grundstücksflächen entlang der Straßen, Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen, entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan; Mindestbreiten von 1,00 m zwischen den Einfriedungen der Grundstücke und der Straßenfläche dürfen hierbei nicht unterschritten werden.

Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen,- eine lockere, standortgeeignete Bepflanzung mit widerstandsfähigen Wiesenflächen, mit Büschen und Baumgruppen wird empfohlen.

Hinweis:

Diese Grünzonen dienen vorrangig der Verkehrssicherheit, mitgestalten das Straßenbild (Art. 9 Abs. 2 BayBO) und übernehmen natürliche Funktionen bei der Straßenentwässerung. Während der Wintermonate können diese Flächen zur Schnee-Ablage bei der Straßenräumung genutzt werden.

Die Flächen bleiben der jeweils angrenzenden Parzelle als Eigentum zugeordnet,- die Aufgabe der Pflege, der Instandhaltung und der Verkehrssicherheit dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

- 4.1.2 Grundstückseinfahrten, ggf. auch Betriebshöfe und kleinere Pkw-Stellplätze sind in deren Zufahrtsbreite alle 10,0 m und ab Flächengrößen von 50 m² durch sinnvolle Anpflanzungen zu begrünen. Pkw-Großparkplätze sind im Einstellbereich im Breitenabstand von je 6 Stellplätzen durch eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen in kleinere Einheiten zu gliedern. Die notwendigen Vegetationsflächen müssen mindestens den Minimalanforderungen der DIN 18 619 entsprechen.

- 4.1.3 Anpflanzungen im Bereich von Straßen-Einmündungen, an befahrenen Wegen und neben Hof- und Garagenausfahrten dürfen notwendige Sichtfelder für Straßenverkehrsabläufe nicht einschränken. Nur niederwüchsige Sträucher bis 0,8 m Höhe oder einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,25 m Höhe, bezogen auf die OK der Verkehrsfläche, sind hier zulässig.

- 4.2 Grundstücke sollten, wenn möglich, nicht eingefriedet werden.
Zaunanlagen im notwendigen Umfang können eingeschränkt genehmigt werden,-
Heckenanpflanzungen in geometrischer Formgestaltung und Gartenmauern sind nicht zulässig.
- Mögliche Einfriedungen müssen in Form, Material und Farbton auf ortsübliche Umzäunungen der näheren Umgebung Bezug nehmen, sich dem Geländeverlauf anpassen und in das Umfeld einfügen,- sie sind in Höhe und Gestaltung mit denen auf den Nachbargrundstücken abzustimmen.
Hof-Einfahrtstore sind in der Bauweise der jeweiligen Zaunart herzustellen.
- 4.2.1 Für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Höhen über 1,0 m und zwischen Grundstücken untereinander dürfen nur einfache Gitterzäune aus Metall verwendet werden,- mit zinkgrauen oder matt dunkelgrauen Oberflächen;
die Zaunhöhen dürfen max. 2,00 m betragen.
- 4.2.2 Nicht überbaute oder betrieblich ungenutzte Grundstücksflächen sind zu bepflanzen,- eine überwiegend einfache standortgerechte Gartengestaltung soll vorrangig gewählt werden.
Pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein (1) standortheimischer Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung) zu pflanzen.
Überzogene Ziergarten-Formen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Geländeoberfläche im Baugebiet muss in der von der Gemeinde festgesetzten Höhenlage unverändert erhalten bleiben.
Unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden. Durch naturgerechte Pflege ist sicherzustellen, daß Gartenflächen langfristig nicht verwaizen.

4.3.1 Einfriedungen, Sichtschutzwände, Palisaden- oder Pergola-Bauelemente und Fassaden von untergeordneten Nebengebäuden sind großzügig mit heimischen Rankgewächsen oder Spaliergehölzen zu begrünen.

4.3.2 Es sind nur ausschließlich heimische und nur standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen.
Das Faltblatt " Siedlung und Landschaft ", sowie die beiliegende Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege sind zu beachten.
Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen sind Empfehlungen.

P f l a n z l i s t e

A kleinkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. STU 14 - 16
Baumscheibe mind. Durchm. 1,50 m)

- Obstbäume
- Traubenkirsche
- Mehlbeere

B großkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. STU 18 - 20
Baumscheibe mind. Durchm. 2,00 m)

- Spitz-Ahorn
- Walnuss
- Bergahorn
- Sommerlinde
- Stieleiche

C Sträucher (v. STR 3 - 8 Triebe, zu verpflanzender Strauch.)

- Beerenobst-Sträucher
- Holunder
- Haselnuss
- Hundsrose
- Pfaffenhütchen
- roter Hartriegel
- rote Heckenkirsche
- Liguster
- Wolliger Schneeball

– Gewöhnlicher Schneeball

- D Rank- und Klettergewächse (Topfballen, 2-Triebe, Wuchshöhe 60 - 100 cm, Pflanzscheibe 50 - 100 cm)
- Efeu
 - Waldrebe
 - Knöterich

Hinweis

Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden.

Zur Zeit besteht im Landkreis Miesbach eine große Feuerbrandgefahr. Aus diesem Grund wird von der Anpflanzung von Obstbäumen für einen vorübergehenden Zeitraum abgeraten.

Auskünfte zur aktuellen Befallssituation und zu den betroffenen Arten können beim Fachberater für Gartenbau am LRA Miesbach eingeholt werden.

4.4

Randbegrünung

Grundstücksbereiche entlang der Ränder des Baugebiets am Übergang zur freien Landschaft sind in naturräumlicher Form zu gestalten und mit einer landschaftsbezogenen Bepflanzung mit Baumgruppen und verdichteten Haghecken zu bepflanzen. Die Grünzone darf eine Mindestbreite von 10,00 m nicht unterschreiten.

4.5

Mit den Bauanträgen sind umfassend detaillierte Freiflächen-Gestaltungspläne einzureichen.

5. Örtliche Gestaltungsvorschriften

- Baugestaltung 5.1.1 Neubauvorhaben müssen sich in die Umgebung harmonisch einfügen,-
sie dürfen in ihren Bauformen und Abmessungen, nach Material und Farbe den vorhandenen Ortsraum in seiner städtebaulichen Gesamterscheinung nicht verunstalten und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen,-
Die Baukörper sollen nur die wesentlich prägenden Gestaltungsmerkmale des vorhandenen Ortsbildes und der gewachsenen Siedlungsstruktur in ihren Baudetails und Bauelementen aufweisen,- bei Würdigung der gestalterischen Eigenart der jeweiligen Einzelbauwerke.

Eine von der Gemeinde Irschenberg, dem Bebauungsplanersteller und dem Bauamt des Landratsamtes gemeinsam gebildete Arbeitsgruppe führt im Rahmen der Prüfung der Bauanträge Beratungen zu den Anforderungen an die formale Gestaltung baulicher Anlagen durch, prüft die Angemessenheit der Planung und entscheidet über zu verwendende Bauelemente und auszuführende Baudetails.

Betriebsgebäude die Hauptbaukörper sind entsprechend der einheitlichen Zonierung giebelständig anzuordnen; Giebelbreiten müssen mindestens 12,0 m und dürfen höchstens 18,0 m betragen.
Angegliederte Baukörper mit geringeren Giebelbreiten müssen mit ihren Dachfirsten deutlich unterhalb der Trauflinie des Hauptbaukörpers liegen.

Betriebs-Wohnungen sind ausschließlich in die Gebäude der Betriebsstätten zu integrieren; ihr äußeres Erscheinungsbild muss der Formensprache des Baukörpers entsprechen und eine detailgestalterische Einheit mit diesem darstellen.

Wohnformen dürfen nicht augenfällig erkennbar sein,- betriebliche Baustrukturen und die charakteristische Eigenheit eines Gewerbegebietes dürfen durch die Wohnnutzung nicht überlagert werden.

Dachformen	5.1.2	<p>Satteldach- und Pultdachformen sind für alle Gebäude festgesetzt,- Dachneigungen: 15 - 20 Grad werden zwingend vorgeschrieben;</p> <ul style="list-style-type: none">- Satteldach mit mittig über dem Baukörper angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem Dachfirst;- Pultdach mit parallel zur Traufebene verlaufenden Firstlinien <p>Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:</p> <ul style="list-style-type: none">- traufseitig bis zur oberen Sparrenkopf-Schnittkante 0,30 m / 1,20 m- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang 0,50 m / 1,20 m <p>Vordächer über Hauseingängen und Überdachungen im Bereich von Anlieferzonen sind nur in geeigneten Dachformen zulässig.</p>
Werbeanlagen	5.1.3	<p>An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden; je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig.</p> <p>Werbeflächen auf dem Grundstück sollen 2,5 m² nicht überschreiten,- wobei die Werbeanlagen mit dem Gebäude verbunden sein müssen und nicht die Dachfläche überragen dürfen; die Schrift-/Bildhöhe der Buchstabenblöcke und Firmensymbole darf maximal 60 cm betragen.</p> <p>Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; drei (3) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 7,00 m sind zulässig.</p>

Bauart Baumaterialien

- 5.2.1 Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ durchgeplanten Details.

Zulässig sind:

- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel- und Simsausbildungen
- Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)

sowie dementsprechende Mischbauarten.

Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern. Fensterlose, großflächige Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentranparenz ersetzt wird.

- 5.2.2 Balkone an Trauf- und Giebelwänden dürfen errichtet werden, wenn sie in Größe und Bauart gegenüber der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind und nicht mehr als 1,10 m vor diese vortreten; unauffällige handwerklich einfache Konstruktionen sind zugelassen.

Die Errichtung von Erkern und Vorbauten ist abweichend zu Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO nicht zulässig.

- 5.2.3 Dächer für Dachflächen ist Metall- oder Ziegeldeckung in rotem Farbton vorgeschrieben, - Blecheindeckungen; in handwerklicher Verarbeitung als Stehfalz-Blechdeckung oder mit industriell vorgefertigten Profilblech-Elementscharen. Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein. Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.

	5.2.4	<p>Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig. Dachfenster und Dachfirst-Lichtbandfenster sind ausschließlich bei Hauptbaukörpern zulässig. Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben. First-Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche überragen, wobei deren Seitenflächenneigung, beidseitig gleich geneigt, maximal 30 Grad betragen darf. Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.</p>
Dachaufbauten	5.2.5	<p>Solarkollektoranlagen müssen geordnet, einreihig parallel zu First bzw. Traufe und ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper angeordnet werden. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.</p>
Farbgebung Materialien	5.2.6	<p>Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten - großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebraunen Farbtönen zu versehen; auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden - Metalloberflächen sollen nur in grau-abgetönten Buntmischtonfarben ausgeführt werden <p>Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.</p> <p>Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden. Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung aus reichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.</p>

- 5.2.7 Fenstergitter werden ausschließlich als notwendige Schutzgitter erlaubt, - sie dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden; vorrangig schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig. Verzinkte graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.
- 5.2.8 Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen. Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

5.3 Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung vom Dezember 2003

1. Die Straßenführung im Gewerbegebiet wird auf Grund der geänderten Vorgaben des Straßenbauamtes Rosenheim angepasst.

2. Baugebiet (I)

Für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird eine zusammenhängende Baufläche innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche mit ca. 10.000 m² Baugebiet (I) – wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt.

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text für das **Baugebiet (I)** zusätzliche Gestaltungsvorschriften erlassen:

6. Örtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage, Wandhöhe

6.1.0 Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen:
 von der Oberkante Fertigfußboden des Gebäudeteiles Produktion / Lager bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand).
 Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt.
 Die Höhe des Fertigfußbodens wird mit NN-Höhen festgesetzt:

- OK Fertigfußboden Verwaltung 705,80 m
- OK Fertigfußboden Produktion / Lager 704,30 m

Eine Überschreitung der Wandhöhe ist nicht zulässig.

Baugestaltung

6.1.1 Betriebsgebäude die Hauptbaukörper sind entsprechend der einheitlichen Zonierung giebelständig anzuordnen; Giebelbreiten dürfen höchstens 36,0 m betragen.
 Die Fassade ist durch sinnvolle vertikale Zäsuren zu gliedern.
 Angegliederte Baukörper müssen mit ihren Dachflächen deutlich unterhalb der Trauflinie des Hauptbaukörpers liegen.

Dachformen

6.1.2 Satteldach- und Pultdachformen sind für alle Gebäude festgesetzt,- Dachneigungen: 8 Grad werden zwingend vorgeschrieben;

- Satteldach mit mittig über dem Baukörper angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem Dachfirst, durchlaufend über alle Gebäudeteile;
- Pultdach mit parallel zur Traufebene verlaufenden Firstlinien

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur oberen Sparrenkopf-Schnittkante
0,30 m / 1,20 m
- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang
0,50 m / 1,20 m

Vordächer über Hauseingängen und Überdachungen im Bereich von Anlieferzonen sind nur in geeigneten Dachformen zulässig.

Werbeanlagen 6.1.3 An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden;
je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig.

Werbeflächen auf dem Grundstück sollen 2,5 m² nicht überschreiten,- wobei die Werbeanlagen mit dem Gebäude verbunden sein müssen und nicht die Dachfläche überragen dürfen;
die Schrift-/Bildhöhe der Buchstabenblöcke und Firmensymbole darf maximal 60 cm betragen.

Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; drei (3) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 7,00 m sind zulässig.

Bauart Baumaterialien 6.2.1 Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ durchgeplanten Details.

Zulässig sind:

- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel- und Simsausbildungen
 - Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)
 - Wandverkleidungen aus Metallen in Paneel- und Profilblech - Bauelementen
- sowie entsprechende Mischbauweisen.

Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern.
Fensterlose, großflächige Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentransparenz ersetzt wird.

- 6.2.2 Balkone an Trauf- und Giebelwänden im Bereich Verwaltung dürfen errichtet werden, wenn sie gegenüber der ihnen zugehörigen Außenwand nicht mehr als 1,20 m vor diese vortreten; unauffällige handwerklich einfache Konstruktionen sind zugelassen.

Die Errichtung von Erkern und Vorbauten ist abweichend zu Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO nicht zulässig.

- 6.2.3 Dächer für Dachflächen ist Metalldeckung in grauem Farbton vorgeschrieben, - Blecheindeckungen; in handwerklicher Verarbeitung als Stehfalz-Blechdeckung oder mit industriell vorgefertigten Profilblech-Elementscharen. Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein. Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.

- 6.2.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.
Dachfenster und Dachverglasungen sind ausschließlich bei Hauptbaukörpern zulässig.
Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben.
Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche um maximal 75 cm überragen.
Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.

- Dachaufbauten 6.2.5 Solarkollektoranlagen müssen geordnet, einreihig parallel zu First bzw. Traufe und ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper angeordnet werden.
In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden.
Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.

Farbgebung
Materialien

6.2.6 Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

- Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten
- großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebräunen Farbtönen zu versehen;
auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden
- Metalloberflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten

Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.

Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden.

Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung ausreichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.

6.2.7 Fenstergitter werden ausschließlich als notwendige Schutzgitter erlaubt, - sie dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden;
vorrangig schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig.
Verzinkte graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.2.8 Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.3 Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

Begründung zur Bebauungsplanänderung vom März 2004

1. **Das Gewerbegebiet wird in westlicher Richtung um ca. 1,283 ha erweitert. Die Straßenführung wird der neuen Situation angepasst. Redaktionelle Änderungen wurden eingearbeitet.**
2. **Baugebiet (II)**

Für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird eine zusammenhängende Baufläche innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche mit ca. 13.000 m² Baugebiet (II) – wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt.

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text für das **Baugebiet (II)** zusätzliche Gestaltungsvorschriften erlassen:

6.a Örtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage, Wandhöhe	6.1.0a	Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen: (abweichend von der BayBO) von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist nicht zulässig.
Baugestaltung	6.1.1a	Betriebsgebäude die Hauptbaukörper sind entsprechend der einheitlichen Zonierung giebelständig anzuordnen; Giebelbreiten dürfen höchstens 21,0 m betragen. Die Fassade ist durch sinnvolle vertikale Zäsuren zu gliedern. Angegliederte Baukörper müssen mit ihren Dachflächen deutlich unterhalb der Trauflinie des Hauptbaukörpers liegen.
Dachformen	6.1.2a	Satteldach- und Pultdachformen sind für alle Gebäude festgesetzt,- Dachneigungen: 10 Grad werden zwingend vorgeschrieben; <ul style="list-style-type: none"> - Satteldach mit mittig über dem Baukörper angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem Dachfirst, durchlaufend über alle Gebäudeteile; - Pultdach mit parallel zur Traufebene verlaufenden Firstlinien

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur oberen Sparrenkopf-Schnittkante
0,30 m / 1,20 m
- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang
0,50 m / 1,20 m

Vordächer über Hauseingängen und Überdachungen im Bereich von Anlieferzonen sind nur in geeigneten Dachformen zulässig.

Werbeanlagen 6.1.3a An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden;
je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig.

Werbeflächen auf dem Grundstück sollen 2,5 m² nicht überschreiten,- wobei die Werbeanlagen mit dem Gebäude verbunden sein müssen und nicht die Dachfläche überragen dürfen;
die Schrift-/Bildhöhe der Buchstabenblöcke und Firmensymbole darf maximal 60 cm betragen.

Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; drei (3) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 7,00 m sind zulässig.

Bauart Baumaterialien 6.2.1a Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ durchgeplanten Details.

Zulässig sind:

- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel- und Simsausbildungen
 - Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)
 - Wandverkleidungen aus Metallen in Paneel- und Profilblech - Bauelementen
- sowie entsprechende Mischbauweisen.

Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern. Fensterlose, großflächige Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentransparenz ersetzt wird.

6.2.2a Die Errichtung von Erkern und Vorbauten ist abweichend zu Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO nicht zulässig.

6.2.3a Dächer für Dachflächen ist Metallddeckung in grauem Farbton vorgeschrieben, - Blecheindeckungen; in handwerklicher Verarbeitung als Stehfalz-Blechdeckung oder mit industriell vorgefertigten Profilblech-Elementscharen. Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein. Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.

6.2.4a Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig. Dachfenster und Dachverglasungen sind ausschließlich bei Hauptbaukörpern zulässig. Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben. Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche um maximal 75 cm überragen. Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.

Dachaufbauten 6.2.5a Solarkollektoranlagen müssen geordnet, einreihig parallel zu First bzw. Traufe und ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper angeordnet werden. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.

Farbgebung
Materialien

6.2.6a Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

- Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten
- großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebraunen Farbtönen zu versehen;
auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden
- Metalloberflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten

Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.

Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden.

Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung ausreichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.

6.2.7a Fenstergitter werden ausschließlich als notwendige Schutzgitter erlaubt, - sie dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden;
vorrangig schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig.
Verzinkte graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.2.8a Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.3a Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung vom Dezember 2004

Die Straßenführung im Gewerbegebiet wird auf Grund der aktualisierten Unterlagen des Vermessungsamtes Miesbach angepasst

2. Baugebiet (III und IV)

Für die Ansiedlung von zwei Gewerbebetrieben werden zusammenhängende Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Die Nutzung für diese Teilgebietsflächen mit ca. 3.200 m² Baugebiet (III), bzw. ca. 7.200 m² Baugebiet (IV) – wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt.

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text für die **Baugebiete III und IV** zusätzliche Gestaltungsvorschriften erlassen:

6.b Örtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage, Wandhöhe	6.1.0b	Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen: (abweichend von der BayBO) von der Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Bauteils bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, senkrecht zur traufseitigen Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist nicht zulässig.
Baugestaltung	6.1.1b	Betriebsgebäude die Hauptbaukörper sind entsprechend der einheitlichen Zonierung giebelständig anzuordnen; Giebelbreiten dürfen höchstens 26,0 m betragen. Die Fassade ist durch sinnvolle vertikale Zäsuren zu gliedern. Angegliederte Baukörper müssen mit ihren Dachflächen deutlich unterhalb der Trauflinie des Hauptbaukörpers liegen.
Dachformen	6.1.2b	Satteldach- und Pultdach- und Flachdachformen, gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil; Dachneigungen: 0 - 10 Grad gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil; - Satteldach mit mittig über dem Baukörper angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem Dachfirst, durchlaufend über alle Gebäudeteile; bei mehreren nebeneinander liegenden Satteldächern sind diese jeweils mit identischer Breite auszuführen. - Pultdach mit parallel zur Traufebene verlaufenden Firstlinien

Dachüberstände, (nur bei geneigten Dachflächen) rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur oberen Sparrenkopf-Schnittkante
0,30 m / 1,20 m
- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang
0,50 m / 1,20 m

Vordächer über Hauseingängen und Überdachungen im Bereich von Anlieferzonen sind nur in geneigten Dachformen zulässig.

Werbeanlagen 6.1.3b An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden;
je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig.

Werbeflächen auf dem Grundstück sollen 2,5 m² nicht überschreiten,- wobei die Werbeanlagen mit dem Gebäude verbunden sein müssen und nicht die Dachfläche überragen dürfen;
die Schrift-/Bildhöhe der Buchstabenblöcke und Firmensymbole darf maximal 60 cm betragen.

Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; drei (3) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 7,00 m sind zulässig.

Bauart Baumaterialien 6.2.1b Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ durchgeplanten Details.

Zulässig sind:

- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel- und Simsausbildungen
 - Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)
 - Wandverkleidungen aus Metallen in Paneel- und Profiblech - Bauelementen
- sowie entsprechende Mischbauweisen.

Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern. Fensterlose, großflächige Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentransparenz ersetzt wird.

- 6.2.2b Balkone an Trauf- und Giebelwänden im Bereich Verwaltung dürfen errichtet werden, wenn sie gegenüber der ihnen zugehörigen Außenwand nicht mehr als 1,20 m vor diese vortreten; unauffällige handwerklich einfache Konstruktionen sind zugelassen.

Die Errichtung von Erkern und Vorbauten ist abweichend zu Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO nicht zulässig.

- 6.2.3b Dächer für Dachflächen ist Metalldeckung in grauem Farbton vorgeschrieben, - Blecheindeckungen; in handwerklicher Verarbeitung als Stehfalz-Blechdeckung oder mit industriell vorgefertigten Profilblech-Elementscharen. Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein. Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.

- 6.2.4b Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig. Dachfenster und Dachverglasungen sind ausschließlich bei Hauptbaukörpern zulässig. Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben. Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche um maximal 75 cm überragen. Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.

- Dachaufbauten 6.2.5b Solarkollektoranlagen müssen geordnet, einreihig parallel zu First bzw. Traufe und ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper angeordnet werden. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.

Farbgebung
Materialien

6.2.6b Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

- Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten
- großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebraunen Farbtönen zu versehen;
auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden
- Metalloberflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten

Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.

Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden.

Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung ausreichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.

6.2.7b Fenstergitter werden ausschließlich als notwendige Schutzgitter erlaubt, - sie dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden;
vorrangig schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig.
Verzinkte graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.2.8b Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.3b Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

Begründung zur 4. vereinfachten Änderung vom Januar 2007

Baugebiet (V)

Für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs wird eine zusammenhängende Baufläche innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche mit ca. 2.016 m² Baugebiet (V), wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt. Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text für das **Baugebiete V** zusätzliche Gestaltungsvorschriften erlassen:

6.c Örtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage, Wandhöhe	6.1.0c	Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen: (abweichend von der BayBO) von der Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Bauteils bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, senkrecht zur traufseitigen Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist nicht zulässig.
Baugestaltung	6.1.1c	Betriebsgebäude die Hauptbaukörper sind entsprechend der einheitlichen Zonierung giebelständig anzuordnen; Giebelbreiten dürfen höchstens 20,0 m betragen. Die Fassade ist durch sinnvolle vertikale Zäsuren zu gliedern. Angegliederte Baukörper müssen mit ihren Dachflächen deutlich unterhalb der Trauflinie des Hauptbaukörpers liegen.
Dachformen	6.1.2c	Satteldach- und Pultdach- und Flachdachformen, gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil; Dachneigung: 10 Grad gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil; - Satteldach mit mittig über dem Baukörper angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem Dachfirst, durchlaufend über alle Gebäudeteile; bei mehreren nebeneinander liegenden Satteldächern sind diese jeweils mit identischer Breite auszuführen.

Dachüberstände, (nur bei geneigten Dachflächen) rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur oberen Sparrenkopf-Schnittkante
0,30 m / 1,20 m
- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang
0,50 m / 1,20 m

Vordächer über Hauseingängen und Überdachungen im Bereich von Anlieferzonen sind nur in geneigten Dachformen zulässig.

Werbeanlagen 6.1.3c An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden;
je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig.

Werbeflächen auf dem Grundstück sollen 2,5 m² nicht überschreiten,- wobei die Werbeanlagen mit dem Gebäude verbunden sein müssen und nicht die Dachfläche überragen dürfen;
die Schrift-/Bildhöhe der Buchstabenblöcke und Firmensymbole darf maximal 60 cm betragen.

Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; drei (3) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 7,00 m sind zulässig.

Bauart Baumaterialien 6.2.1c Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ durchgeplanten Details.

Zulässig sind:

- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel- und Simsausbildungen
- Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)
- Wandverkleidungen aus Metallen in Paneel- und Profilblech – Bauelementen
- Stahl-/Glasbauweise im Bereich des Verbindungsgebäudes. sowie entsprechende Mischbauweisen.

Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern. Fensterlose, großflächige Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentransparenz ersetzt wird.

- 6.2.2c Balkone an Trauf- und Giebelwänden im Bereich Verwaltung dürfen errichtet werden, wenn sie gegenüber der ihnen zugehörigen Außenwand nicht mehr als 1,20 m vor diese vortreten; unauffällige handwerklich einfache Konstruktionen sind zugelassen.

Die Errichtung von Erkern und Vorbauten ist abweichend zu Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO nicht zulässig.

- 6.2.3c Dächer für Dachflächen ist Metalldeckung in grauem Farbton vorgeschrieben, - Blecheindeckungen; in handwerklicher Verarbeitung als Stehfalz-Blechdeckung oder mit industriell vorgefertigten Profilblech-Elementscharen. Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein. Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.
Ausnahme: Glasdach im Bereich des Verbindungsgebäudes.

- 6.2.4c Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig. Dachfenster und Dachverglasungen sind ausschließlich bei Hauptbaukörpern zulässig. Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben. Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche um maximal 75 cm überragen. Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.

- Dachaufbauten 6.2.5c Solarkollektoranlagen müssen geordnet, einreihig parallel zu First bzw. Traufe und ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper angeordnet werden. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.

Farbgebung
Materialien

6.2.6c Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

- Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten
- großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebräunten Farbtönen zu versehen; auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden
- Metalloberflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten

Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.

Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden.

Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung ausreichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.

6.2.7c Fenstergitter werden ausschließlich als notwendige Schutzgitter erlaubt, - sie dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden; vorrangig schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig. Verzinkte graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.2.8c Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen. Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.3c Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

Begründung zur Bebauungsplanänderung vom Mai 2007

1. Das Gewerbegebiet wird in südwestlicher Richtung um ca. 0,754 ha erweitert. Redaktionelle Änderungen wurden eingearbeitet.
2. Baugebiet (VI)

Für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird eine zusammenhängende Baufläche innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche mit ca. 5.300 m² Baugebiet (VI) – wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt.

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text für das **Baugebiet (VI)** zusätzliche Vorschriften erlassen:

2.d Verkehrsflächen

- 2.1.1d Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter- und Kunden-Fahrzeuge sind innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks nachzuweisen; die Anzahl der Stellplätze wird auf Grund der Struktur und Abläufe des Betriebes wie folgt – und somit abweichend von den landesrechtlichen Vorschriften – festgelegt:

Je 25 m² Verkaufsfläche = 1 Stellplatz.

Mindestgrößen pro Stellplatz 2,50 m x 5,00 m

Die ausgewiesene Vorführfläche bleibt bei der Berechnung der Stellplätze außer Betracht.

6.d Örtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage, Wandhöhe

- 6.1.0d Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen: (abweichend von der BayBO) von der Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Bauteils bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, senkrecht zur traufseitigen Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Zur besseren Anpassung der Gebäude an die Topographie des Geländes sind Überschreitungen bei der Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 0,50 m zulässig.

Baugestaltung

- 6.1.1d Betriebsgebäude
Die Fassade ist durch sinnvolle vertikale Zäsuren zu gliedern.

Angegliederte Baukörper müssen mit ihren Dachflächen unterhalb der Trauflinie des Hauptbaukörpers liegen.

Dachformen	6.1.2d	<p>Zeltdachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, - Dachneigungen: 10 - 15 Grad werden vorgeschrieben;</p> <p>Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen: 0,30 m / 1,20 m</p> <p>Vordächer über Hauseingängen und Überdachungen im Bereich von Anlieferzonen sind nur in geneigten Dachformen zulässig.</p>
Werbeanlagen	6.1.3d	<p>An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden; je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig.</p> <p>Werbeflächen auf dem Grundstück Die Werbeanlagen müssen mit dem Gebäude verbunden sein und dürfen die Dachfläche nicht überragen.</p> <p>Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; sieben (7) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 8,00 m sind zulässig.</p>
Bauart Baumaterialien	6.2.1d	<p>Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativvoll durchgeplanten Details.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel- und Simsausbildungen - Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden) - Wandverkleidungen aus Metallen in Paneel- und Profiblech - Bauelementen <p>sowie entsprechende Mischbauweisen.</p> <p>Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern. Fensterlose, Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentransparenz ersetzt wird.</p>
	6.2.2d	<p>Die Errichtung von Erkern und Vorbauten ist abweichend zu Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO nicht zulässig.</p>

	6.2.3d	Dächer für Dachflächen ist Metalldeckung in grauem oder blauem Farbton vorgeschrieben, - Blecheindeckungen; in handwerklicher Verarbeitung als Stehfalz-Blechdeckung oder mit industriell vorgefertigten Profilblech-Elementscharen. Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein. Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.
	6.2.4d	Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig. Dachfenster und Dachverglasungen sind zulässig. Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben. Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche um maximal 75 cm überragen. Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.
Dachaufbauten	6.2.5d	Solarkollektoranlagen müssen geordnet, einreihig parallel zu First bzw. Traufe und ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper angeordnet werden. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.
Farbgebung Materialien	6.2.6d	Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten. <ul style="list-style-type: none"> - Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten - großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebraunen Farbtönen zu versehen; auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden - Metalloberflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten

Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.

Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden.

Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung aus reichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.

6.2.7d Fenstergitter werden ausschließlich als notwendige Schutzgitter erlaubt, - sie dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden;
vorrangig schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig.
Verzinkte graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.2.8d Geländer an Außentreppen, Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.3d **Materialien (nicht zugelassen)**

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

Begründung zur 6. vereinfachten Bebauungsplanänderung vom Juni 2008

Die zulässige Nutzung für die Teilgebietsfläche IV wird entsprechend den geänderten betrieblichen Nutzungsvorgaben angepasst.

1. **Die zulässige maximale Giebelbreite wird von 26,0 m auf 28,25 m erhöht.**
2. **Die zulässige Traufhöhe der Halle wird erhöht.**
3. **Es wird Baurecht geschaffen für ein Vordach.**
4. **Die Lage der LKW-Ladebrücken wird modifiziert.**
5. **Die zulässige Geschossfläche der Halle wird erhöht.**
6. **Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird von II auf III erhöht.**

Begründung zur 7. vereinfachten Bebauungsplanänderung vom April 2009

1. **Die zulässige Nutzung für die Teilgebietsfläche IV wird entsprechend den geänderten betrieblichen Nutzungsvorgaben angepasst.**
 - a) **Das Baufenster für die Produktionshalle wird in Richtung Westen um ca. 5,50 m verlängert mit entsprechender Anpassung der zulässigen Grund-/bzw. Geschossfläche.**
 - b) **Nördlich anschließend an die Halle wird Baurecht für die Errichtung eines Flugdaches mit den Abmessungen von ca. 10,70 x 14,70 m geschaffen.**

2. **Das Baurecht und die getroffenen Festsetzungen für die Gebietsfläche II werden aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**

Für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird eine zusammenhängende Baufläche innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche mit ca. 9.360 m² Baugebiet (II) – wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt.

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplannerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text für das **Baugebiet (II)** zusätzliche Vorschriften erlassen:

	6.e	Örtliche Gestaltungsvorschriften
Höhenlage, Wandhöhe	6.1.0e	Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen: (abweichend von der BayBO) von der Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Bauteils bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, senkrecht zur traufseitigen Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Zur besseren Anpassung der Gebäude an die Topographie des Geländes sind Überschreitungen bei der Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 0,50 m zulässig.
Baugestaltung	6.1.1e	Betriebsgebäude Betriebsgebäude die Hauptbaukörper sind entsprechend der einheitlichen Zonierung giebelständig anzuordnen; Giebelbreiten dürfen höchstens 36,0 m betragen. Die Fassade ist durch sinnvolle vertikale Zäsuren zu gliedern.
Dachformen	6.1.2e	Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen: 0,30 m / 1,20 m Vordächer über Hauseingängen und Überdachungen im Bereich von Anlieferzonen sind nur in geeigneten Dachformen zulässig.
Werbeanlagen	6.1.3e	An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden; je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig. Werbeflächen auf dem Grundstück Die Werbeanlagen müssen mit dem Gebäude verbunden sein und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Ausführung der Werbeanlagen bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde und ist im Detail mit der Gemeinde abzustimmen. Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; sieben (7) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 8,00 m sind zulässig.

-
- Bauart Baumaterialien
- 6.2.1e Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ voll durchgeplanten Details.
- Zulässig sind:
- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel- und Simsausbildungen
 - Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)
 - Wandverkleidungen aus Metallen in Paneel- und Profiblech - Bauelementen
- sowie entsprechende Mischbauweisen.
- Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern.
- Fensterlose, Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentransparenz ersetzt wird.
- 6.2.2e Balkone an der Traufseite dürfen errichtet werden. Sie dürfen bis zu 2,00 m vor die Fassade vortreten; unauffällige handwerklich einfache Konstruktionen sind zugelassen.
- 6.2.3e Dächer für Dachflächen ist Metalldeckung in grauem Farbton vorgeschrieben, - Blecheindeckungen; in handwerklicher Verarbeitung als Stehfalz-Blechdeckung oder mit industriell vorgefertigten Profiblech-Elementscharen. Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein. Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.
- 6.2.4e Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten im Bereich des Treppenhauses des Verwaltungsgebäudes in Form einer Satteldachgaube sind ausnahmsweise zulässig. Dachfenster und Dachverglasungen sind zulässig. Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben. Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche um maximal 75 cm überragen. Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.

Dachaufbauten	6.2.5e	<p>Solarkollektoranlagen müssen geordnet, einreihig parallel zu First bzw. Traufe und ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper angeordnet werden. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.</p>
Farbgebung Materialien	6.2.6e	<p>Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten - großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebraunen Farbtönen zu versehen; auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden - Metalloberflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten <p>Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.</p> <p>Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden. Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung ausreichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.</p>
	6.2.7e	<p>Fenstergitter werden ausschließlich als notwendige Schutzgitter erlaubt, - sie dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden; vorrangig schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig. Verzinkte graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.</p>

- 6.2.8e Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.3e Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

Begründung zur 8. vereinfachten Bebauungsplanänderung vom Juni 2009

Die zulässige Nutzung für die Teilgebietsfläche II wird entsprechend den geänderten betrieblichen Nutzungsvorgaben angepasst.

1. Die zulässige maximale Giebelbreite wird auf 36,0 m erhöht.
2. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden ergänzt.
3. Die Festsetzungen zu Balkonen werden ergänzt und präzisiert.
4. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden modifiziert.
5. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird von III auf IV erhöht.
6. Die zulässige Traufhöhe des Bürogebäudes wird erhöht.
7. Die zulässige Traufhöhe Halle an der einspringenden Nordseite wird gesondert festgelegt.

Begründung zur 9. vereinfachten Bebauungsplanänderung vom September 2009**1. Baugebiet VII**

Für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird eine zusammenhängende Baufläche innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche mit ca. 2.300 m² Baugebiet (VII) – wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt.

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text für das

Baugebiet (VII) zusätzliche Vorschriften erlassen:

		6.f Örtliche Gestaltungsvorschriften
Höhenlage, Wandhöhe	6.1.0f	Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen: (abweichend von der BayBO) von der Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Bauteils bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, senkrecht zur traufseitigen Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Zur besseren Anpassung der Gebäude an die Topographie des Geländes sind Überschreitungen bei der Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 0,50 m zulässig.
Baugestaltung	6.1.1f	Betriebsgebäude Betriebsgebäude die Hauptbaukörper sind entsprechend der einheitlichen Zonierung giebelständig anzuordnen; Giebelbreiten dürfen höchstens 16,0 m betragen. Die Fassade ist durch sinnvolle vertikale Zäsuren zu gliedern.
Dachformen	6.1.2f	Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen: 0,00 m / 1,20 m Vordächer über Hauseingängen und Überdachungen im Bereich von Anlieferzonen sind nur in geeigneten Dachformen zulässig.
Werbeanlagen	6.1.3f	An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden; je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig. Werbeflächen auf dem Grundstück Die Werbeanlagen müssen mit dem Gebäude verbunden sein und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Ausführung der Werbeanlagen bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde und ist im Detail mit der Gemeinde abzustimmen. Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; drei (3) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 8,00 m sind zulässig.

- Bauart Baumaterialien
- 6.2.1f Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ durchgeplanten Details.
- Zulässig sind:
- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel- und Simsausbildungen
 - Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)
 - Wandverkleidungen aus Metallen in Paneel- und Profilblech - Bauelementen
- sowie entsprechende Mischbauweisen.
Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern.
Fensterlose, Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentransparenz ersetzt wird.
- 6.2.3f Dächer für Dachflächen ist Metalldeckung in grauem Farbton vorgeschrieben, - Blecheindeckungen; in handwerklicher Verarbeitung als Stehfalz-Blechdeckung oder mit industriell vorgefertigten Profilblech-Elementscharen. Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein. Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.
- 6.2.4f Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachfenster und Dachverglasungen sind zulässig. Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben. Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche um maximal 75 cm überragen. Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.

Dachaufbauten	6.2.5f	<p>Solarkollektoranlagen müssen geordnet, einreihig parallel zu First bzw. Traufe und ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper angeordnet werden. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.</p>
Farbgebung Materialien	6.2.6f	<p>Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten - großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebraunen Farbtönen zu versehen; auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden - Metalloberflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten <p>Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.</p> <p>Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden. Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung ausreichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.</p>
	6.2.7f	<p>Fenstergitter werden ausschließlich als notwendige Schutzgitter erlaubt, - sie dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden; vorrangig schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig. Verzinkte graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.</p>

6.2.8f Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.3f **Materialien (nicht zugelassen)**

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

Begründung zur 10. vereinfachten Bebauungsplanänderung vom Oktober 2010

1. **Das Gewerbegebiet wird in nordwestlicher Richtung um ca. 0,153 ha erweitert. Begründung und Umweltbericht hierzu in Anhang (Umweltbericht mit Eingriffsregelung IV für Erweiterungsfläche III)**

2. **Redaktionelle Änderung:**
In den Festsetzungen zu Werbeanlagen für Baugebiet VII Pkt 6.1.3f war ein Widerspruch – (*sieben (3) Maste*). Dieser wurde bereinigt.

3. **Das Baurecht und die getroffenen Festsetzungen für die Gebietsfläche II werden aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**

Für die Ansiedlung von zwei Gewerbebetrieben wird eine zusammenhängende Baufläche innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche mit ca. 10.890 m² Baugebiet (II) – wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt.

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text für das

Baugebiet (II) zusätzliche Vorschriften erlassen:

	6.e	Örtliche Gestaltungsvorschriften
Höhenlage, Wandhöhe	6.1.0g	Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen: (abweichend von der BayBO) von der Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Bauteils bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, senkrecht zur traufseitigen Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Zur besseren Anpassung der Gebäude an die Topographie des Geländes sind Überschreitungen bei der Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 0,50 m zulässig.
Baugestaltung	6.1.1g	Betriebsgebäude Betriebsgebäude die Hauptbaukörper sind entsprechend der einheitlichen Zonierung giebelständig anzuordnen; Giebelbreiten dürfen höchstens 41,0 m betragen. Die Fassade ist durch sinnvolle vertikale Zäsuren zu gliedern.
Dachformen	6.1.2g	Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen: 0,30 m / 1,20 m
Werbeanlagen	6.1.3g	An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden; je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig. Werbeflächen auf dem Grundstück Die Werbeanlagen müssen mit dem Gebäude verbunden sein und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Ausführung der Werbeanlagen bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde und ist im Detail mit der Gemeinde abzustimmen. Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; drei (3) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 8,00 m sind zulässig.

- Bauart Baumaterialien
- 6.2.1g Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ voll durchgeplanten Details.
- Zulässig sind:
- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel- und Simsausbildungen
 - Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)
 - Wandverkleidungen aus Metallen in Paneel- und Profilblech - Bauelementen
- sowie entsprechende Mischbauweisen.
Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern.
Fensterlose, Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentransparenz ersetzt wird.
- 6.2.3g Dächer für Dachflächen ist Metalldeckung in grauem Farbton vorgeschrieben, - Blecheindeckungen; in handwerklicher Verarbeitung als Stehfalz-Blechdeckung oder mit industriell vorgefertigten Profilblech-Elementscharen. Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein. Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.
- 6.2.4g Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dachfenster und Dachverglasungen sind zulässig.
Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben.
Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche um maximal 75 cm überragen.
Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.

Dachaufbauten	6.2.5g	<p>Solarkollektoranlagen müssen geordnet, einreihig parallel zu First bzw. Traufe und ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptbaukörper angeordnet werden.</p> <p>In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden.</p> <p>Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.</p>
Farbgebung Materialien	6.2.6g	<p>Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten - großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebraunen Farbtönen zu versehen; auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden - Metalloberflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten <p>Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.</p> <p>Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden.</p> <p>Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung ausreichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.</p>
	6.2.7g	<p>Fenstergitter werden ausschließlich als notwendige Schutzgitter erlaubt, -</p> <p>sie dürfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden;</p> <p>vorrangig schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig.</p> <p>Verzinkte graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.</p>

- 6.2.8g Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.3g Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen

- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

Begründung zur 11. vereinfachten Bebauungsplan-Änderung vom Mai 2011

Das Baurecht und die getroffenen Festsetzungen für die Gebietsfläche II werden wie folgt geändert:

- Die zulässige Grundfläche wird reduziert.
- Die zulässige Geschoßfläche wird reduziert.
- Das Baurecht für die Vordachzone im Bereich des Haupteingangs wird modifiziert.
- Das Baurecht für die seitlichen Vordächer wird modifiziert.
- Das Baurecht für eine Carport-Anbauzone wird gelöscht.
- Das Baurecht für einen unterirdischen Technikraum wird gelöscht.
- Verkehrsflächen, Parkflächen und Grünzonen werden an die neue Situation angepasst.
- Es wird Baurecht geschaffen für ein oberirdisches Technikgebäude.

13. vereinfachten Änderung vom November 2012**Das Baurecht und die getroffenen Festsetzungen für die Gebietsfläche II werden wie folgt geändert:**

- Auf dem Flurstück 2959/23 wird Baurecht geschaffen für eine 2-geschossige Parkpalette.
- auf Grund der schwierigen Geländesituation wird OK Gelände als NN-Höhe festgesetzt.
Sie beträgt an der Einfahrt West 699,16 mNN.
- Die Einfügung des Bauwerks in das Gelände / die zulässige Veränderung des Geländes wird mit Querschnitt A _ A festgelegt.

Querschnitt A _ A

- Verkehrsflächen, Parkflächen und Grünzonen werden an die neue Situation angepasst.
- Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen ist die Außenkonstruktion der Parkpalette mit Ausnahme der Fassadenabschnitte der Zufahrten und Zugänge dicht mit Rank- Schling- und Klettergewächsen zu begrünen.

14. vereinfachten Änderung vom Februar 2014

Das Baurecht und die getroffenen Festsetzungen für die Gebietsfläche IV werden wie folgt geändert:

1. Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben werden folgende Änderungen für diese Parzelle durchgeführt:
 - Es wird Baurecht geschaffen für einen eingeschossigen Anbau an die vorhandene Produktionshalle. Die maximalen Abmessungen des Anbaus betragen 21,2 x 15,2 m. Der Anbau erhält ein Pultdach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,9 m. Dach und Wand werden jeweils wie der vorhandene Bestand ausgeführt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

1. Das Baufenster für das Flugdach nördlich der Produktionshalle wird an die Gegebenheiten vor Ort

angepasst.

15. vereinfachte Änderung vom November 2014

Das Baurecht und die getroffenen Festsetzungen für die Gebietsfläche VII werden wie folgt geändert:

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben werden folgende Änderungen für diese Parzelle durchgeführt:

Die Parzellengröße (Fl.-Nr.: 2959/19) wird um eine Teilfläche von ca. 900 m² aus der Fl.-Nr.: 2959/18 erweitert auf dann insgesamt ca. 3.200 m².

1. Es wird Baurecht geschaffen für ein 3-geschoßiges Verwaltungsgebäude, - dem Bestand südlich vorgelagert.
2. Es wird Baurecht geschaffen für die profilgleiche, maßvolle Erweiterung der bestehenden Halle inkl. Vordach in östlicher Richtung. Die Ausführung erfolgt mit den identischen Materialien wie beim Bestandsgebäude.
3. Die Freiflächen und Stellplätze werden neu geordnet.

Hinweis:

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

16. Änderung des Bebauungsplanes vom Juni 2015

1. Das Gewerbegebiet wird in südwestlicher Richtung um ca. 0,975 ha erweitert. Begründung und Umweltbericht hierzu siehe im Anhang

Für die Ansiedlung von vier Gewerbebetrieben wird eine zusammenhängende Baufläche im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet neu ausgewiesen.

- 1.1 Das Baurecht auf den Flurnummern 2960 / 7 und 2959 / 23 wird erweitert um das Baurecht zur Errichtung eines mehrgeschossigen Parkgebäudes.

Um das zu ermöglichen, wird der räumliche Geltungsbereich für diese Baulandparzelle nach Norden um ca. 3,00 m erweitert.

Des Weiteren muss die Grenze zwischen den Parzellen 2960 / 3 und 2960 / 7 und evtl. weiteren beteiligten Parzellen neu geregelt werden, um hier einen baurechtskonformen Zustand zu schaffen.

Auf Grund der schwierigen Geländesituation und der Erfordernis zur Anpassung der Erweiterungsmassnahme an die Bestandshöhen wird die Höhenlage der Parkgarage wie folgt festgelegt. Oberkante Fertigfußboden (=OK FFB) EG + 699,58 m über NN als Obergrenze.

Die Nutzung für die südwestliche Teilgebietsfläche mit ca. 9.750 m²

– wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung zum bestehenden Baugebiet bestimmt.

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse der Betriebe und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden, ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text für den

Erweiterungsbereich folgende Vorschriften erlassen:

2. Maß der baulichen Nutzung – Klarstellung

- 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gefasst und masslich festgelegt. Diese masslichen Festlegungen zur zulässigen Grund- und Geschosfläche beziehen sich nur auf das Gebäude.
Zusammen mit den sonstigen anzurechnenden Flächen dürfen die Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 nicht überschritten werden.
- 2.2 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

	6.	Örtliche Gestaltungsvorschriften
Höhenlage, Wandhöhe	6.1.0	<p>Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen: (abweichend von der BayBO) von der Oberkante Fertigfußboden im EG des jeweiligen Bauteils bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika, senkrecht zur traufseitigen Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Notwendige Sicherheits-/Absturzgeländer dürfen die zulässige Wandhöhe um die erforderliche Geländerhöhe überschreiten.</p> <p>Die Höhenfestlegung OK FFB EG erfolgt durch die Gemeinde.</p>
Baugestaltung	6.1.1	<p>Betriebsgebäude Die Baukörper sind entsprechend den Vorgaben im Zeichnerischen Teil anzuordnen. Die Fassade ist durch sinnvolle vertikale Zäsuren zu gliedern.</p>
Dachformen	6.1.2	Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.
Werbeanlagen	6.1.3	<p>An den Zufahrten zum Gewerbegebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden; je Betrieb ist eine Tafel mit einer maximalen Größe von 1,50 m x 0,40 m (Breite/Höhe) zulässig.</p> <p>Werbeflächen auf dem Grundstück Die Werbeanlagen müssen mit dem Gebäude verbunden sein und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Ausführung der Werbeanlagen bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde und ist im Detail mit der Gemeinde abzustimmen.</p> <p>Fahnenmasten dürfen auf dem Grundstück aufgestellt werden; drei (3) Maste pro Betrieb mit einer Masthöhe bis maximal 8,00 m sind zulässig.</p>
Bauart Baumaterialien	6.2.1	Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formsprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen, - Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ durchgeplanten Details.

Zulässig sind:

- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton- Wandbauteile und Putz Fassaden
- Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)
- Wandverkleidungen aus Metallen in Paneel- und Profiblech - Bauelementen

sowie entsprechende Mischbauweisen.

Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern.

Fensterlose, Fassaden an Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch der Errichtung wandflächig geschlossener Fassaden zugestimmt werden, wenn durch eine baugestalterische Vielfalt die Fassadentransparenz ersetzt wird.

6.2.3 Dächer

Für geneigte Dachflächen ist Metall- oder Ziegeldeckung vorgeschrieben, Metalldeckung in grauem Farbton, Ziegeldeckung in naturrotem Farbton.

Steigtritte, Laufroste, Leitern und Schneefänge, Dunstrohre und Lüftungsaufbauten, müssen aus Metallwerkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein.

Dachrinnen und deren Fallrohre aus Zinkblech oder in matt grauem oder dunkelgrauem Farbton.

6.2.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachfenster und Dachverglasungen sind zulässig.

Für Dachliegefenster werden liegende dachflächenbündige Formen vorgeschrieben.

Lichtbandfenster dürfen die Dachfläche um maximal 75 cm überragen.

Die Summe aller Glasflächen darf höchstens 15 % der den Dach- und Lichtbandfenstern zugehörigen Dachfläche betragen.

Dachaufbauten

6.2.5 Solaranlagen in oder auf der Dachfläche sind zulässig, sie sollen geordnet in die Dachfläche eingefügt werden.

In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

Die Neigung von Dach- und Kollektorflächen soll gleich sein, eine Aufständigung ist, - wenn technisch begründet, nur im Bereich von Flächdächern zulässig, - die Oberkante der Attika darf durch die Aufständigung nicht überschritten werden.

Farbgebung
Materialien

6.2.6 Farbgebung der Fassadenbauteile - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

- Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten
- großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebraunen Farbtönen zu versehen;
auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen, Stab- und Leistenprofilen können auch Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden
- Metalloberflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten

Fassadengestaltungen, Farbtöne und -kompositionen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur 'Förderung der baugestalterischen Qualität der Vorhaben' abgestimmt und festgelegt werden.

Mustermaterialien von Fassaden- und Dachbauteilen, sowie deren Farbmuster sind in den für eine Darstellung aus reichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.

6.2.8 Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.3 Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher **nicht zulässig** :

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glitzernden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen
- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und in Kunstschmiede-Ausführungen.

17. Änderung des Bebauungsplanes vom April 2016

Die Gebietsfläche IV wird nach Westen erweitert.
Die Nutzung auf dieser Fläche wird wie folgt festgesetzt.

- Es wird Baurecht für eine eingeschößige Halle mit angeschlossenem 2-geschoßigem Sozialbereich geschaffen-
- Nördlich angrenzend an die bestehende Halle wird Baurecht für eine Erweiterung mit Vordach geschaffen.
- Es wird Baurecht für die Errichtung eines Flugdaches mit ca. 120 m² Nutzfläche geschaffen.
- Die Nutzung im Erweiterungsbereich wird festgelegt über Festsetzung in der Planzeichnung zu
Baugrenzen
Dachform
Traufhöhe bezogen auf OK FFB mit NN-Angaben
Grundfläche und Geschoßfläche jeweils bezogen auf das Gebäude.
 - Für die betriebsnotwendige Umfahrung der Gebäude und die Eingrünung auf der Parzelle sicherstellen zu können wird der räumliche Geltungsbereich im Norden um ca. 400 m² erweitert.
 - Die bisherige Ausgleichsfläche im Norden wird durch die neue Umfahrung um ca. 230 m² zurückgenommen. Durch die neue Eingrünung im erweiterten Geltungsbereich wird die Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 400 m² wieder hergestellt.

18. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes vom Oktober 2016

I. Das Baurecht und die getroffenen Festsetzungen für die Gebietsfläche VII werden wie folgt geändert:

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben werden folgende Änderungen für diese Parzelle durchgeführt:

- Das Baurecht für das 3-geschoßige Verwaltungsgebäude wird aus organisatorischen Gründen auf der Parzelle verschoben und maßvoll erweitert.
- Das bestehende Baurecht für die Halle wird maßvoll erweitert.
- Die Freiflächen und Stellplätze werden neu geordnet.

Hinweis: Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

II. Fl.-Nr.: 2960 _ Raumschießanlage

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben werden folgende Änderungen für diese Parzelle durchgeführt:

- Baugrenzen und zulässige Nutzung auf der Parzelle werden maßvoll erweitert.

III. Fl.-Nr.: 2959 / 31 Maschinenhalle

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben werden folgende Änderungen für diese Parzelle durchgeführt:

- Baugrenzen und zulässige Nutzung auf der Parzelle werden maßvoll erweitert.

20. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vom Oktober 2018

Allgemein:

Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsagglomerationen werden aufgenommen.

Das Baurecht und die getroffenen Festsetzungen für die Gebietsfläche IV werden wie folgt geändert:

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben werden folgende Änderungen für diese Parzelle durchgeführt:

- Die zulässige Wandhöhe für den Hallenbauteil wird betriebsbedingt erhöht.
- Die zulässige Geschossfläche für den Hallenbauteil wird betriebsbedingt erhöht.
- Baugrenzen und die zulässige Grundfläche werden nicht verändert.
- Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.

- Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

7. Immissionen / Emissionen

- Lärmschutz 7.2.1 Im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise je eine (1) Wohneinheit für den Betriebsinhaber oder dessen Bereitschaftspersonal zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten vom Bauherrn der Nachweis erbracht wird, daß z.B. auf Grund geeigneter Grundrissgestaltung die nach Ziffer 6.1 b) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm(TA-Lärm) vom 26. August 1998 für Gewerbegebiete gültigen Immissionsrichtwerte von 65 dB (A) am Tag und 50 dB (A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) an den maßgeblichen Immissionsorten (d.h. 0,5 m vor den Fensteröffnungen aller schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräume) eingehalten werden können.
- 7.2.2 In der südlichen Baureihe entlang der Autobahn sind in den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Wohn- und Schlafräume der Betriebswohnungen sind auf der der Autobahn abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite belüftet werden können.
Fenster und Fenstertüren in den der Autobahn zugewandten Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutz-Klasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie Nr. 2719) entsprechen.
Für Schlafräume werden zusätzlich schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.

Planung: **werkbureau**_Architekten + Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstraße 3, 81371 München
Tel.: 089 . 3195432 ; Fax.: 089 . 20000080
Email: info@werkbureau.de
http: www.werkbureau.de

Erschließungsplanung: Europplan Ingenieure GmbH
Bahnhofstraße 7; 83093 Bad Endorf
Tel.: 08053 . 798530; Fax.: 08053 . 7989990
Email: info@europplan.de

München, im Oktober 2018