C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird als Nutzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Anlagen gem. § 8 Abs. 2, Ziff. 1 BauNVO.

1.2 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Der Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Waakirchen zugrunde zu legen.

1.3 Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen.

1.4 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Anlagen für Tierhaltung sind allgemein nicht gestattet.

1.5 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für jedes Baufenster im Geltungsbereich ist eine Grundfläche als Höchstwert angegeben.
Die Grundfläche ergibt sich aus der von Außenwänden umschlossenen und überdeckten Fläche aller baulichen Anlagen im Erdgeschoss.
Grundflächen von Stellplätzen, Lager- und Betriebsflächen, Verkehrsflächen und nicht überbauten Kellergeschossen dürfen die zulässige Grundfläche überschreiten. Insgesamt darf die Summe aller Grundflächen jedoch nicht mehr als 80% der Gesamt-Grundstücksfläche betragen.

2.2 Die Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer max. Wandhöhe im Plan festgesetzt.

Die Wandhöhe wird definiert als das Maß von der Oberkante des tiefstliegenden Geländeanschnitts am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der traufseitigen Gebäudeaußenwand. Maßgebend ist die Außenwand des Hauptbaukörpers, nicht von untergeordnet vor- oder zurückspringenden Gebäudeteilen.

Die max. zulässige Firsthöhe ergibt sich aus den Höchstwerten der Giebelbreite und Dachneigung (s. Ziff. 3.4)

3. Bauweise, überbaubare Flächen

3.1 Für das Baugebiet ist offene und geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb einer Parzelle zusammengebaute Gebäude sind profilgleich
(d. h. in gleicher Baukörperbreite und mit gleicher Dachart, -neigung und -höhe) auszuführen.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.

Die Baugrenzen dürfen nur durch Vordächer und Laderampen um bis zu 1,5 m überschritten werden, nicht jedoch durch sonstige untergeordnete oder unterirdische Gebäudeteile.

3.3 Nicht überbaute Kellergeschosse (z. B. Tiefgaragen/Tiefgaragen-Abfahrtsrampen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Als Dachform wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Hauptbaukörper angeordnet, mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung und einer Dachneigung zwischen 10° und 23°. Ausnahmsweise darf in dem mit „GR-540“ bezeichneten Baufenster im dargestellten Bereich ein Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und 15° errichtet werden.
Über untergeordneten erdgeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen darf auch ein Flach- oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 18° und 30° ausgeführt werden.
Untergeordnet ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, wenn dessen Grundfläche max. 1/10 der zulässigen Grundflächen beträgt.

3.5 Die Giebelbreite von Gebäuden darf höchstens 24,0 m betragen. Ein unmittelbares Nebeneinandersetzen von Giebelflächen ohne Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO ist nicht gestattet.

4. Baugestaltung

4.1 Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind die landschaftstypischen Merkmale aufzunehmen. Die Gebäude sollen sich in Stellung, Proportion und Gestaltung in die örtliche Situation einfügen. Dabei können durchaus auch zeitgemäße Gestaltungselemente und Bauformen in zurückhaltender Weise verwendet werden.
Die baulichen Anlagen sollen innerhalb der Parzellen einheitlich gestaltet werden.

4.2 Als Dacheindeckung sind naturrote Tondachpfannen oder Betondachsteine in gleicher Einfärbung einzusetzen. Gestattet ist auch die Deckung mit Blechtafeln in hellgrauem oder kupferfarbenem Erscheinungsbild.
Dachaufbauten (soweit nicht aus betriebstechnischen Gründen notwendig), Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.3 Gebäudegestaltung, Baukonstruktionen und -materialien und die Farbgebung der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. Verkehrs- und Betriebsflächen

5.1 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.2 Stellplätze, Verkehrswege, Lager- und Betriebsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen:
- Pflasterbeläge mit offenen Fugen bei häufig genutzten Flächen
- Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch oder Schotterrasen bei seltener oder weniger intensiv genutzten Flächen

Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege zugelassen.

Flächen für Betriebstätigkeiten, durch die Boden- oder Grundwasserverunreinigungen verursacht werden können, sind wasserundurchlässig auszubilden. Bei Einzelbauvorhaben sind Größe und Lage dieser Flächen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen.
Der Anteil der wasserdurchlässigen, befestigten und begrünten Flächen muss mind. 40% der Gesamt-Grundstücksfläche betragen.

5.3 Das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Verunreinigtes Wasser ist über geeignete Abscheider der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

6. Grünordnung, Freiflächengestaltung

6.1 Nicht bebaute und betrieblich nicht genutzte Flächen sind zu begrünen. Dabei sind die Hinweise zur Grünordnung im Merkblatt Nr. 5 „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach vom März 1993 zu beachten. Die Grünflächen sind standortgerecht zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.
Insbesondere ist entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs durch die Anpflanzung unterschiedlicher Gehölze eine Randeingrünung zu schaffen. Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher ist die Pflanzliste des vorgenannten Merkblatts bindend.
Lage und Art der Bepflanzung ist so zu wählen, dass das Lichtraumprofil der Gleisanlagen nicht beeinträchtigt wird. Die Endwuchshöhe von Bäumen muss geringer sein als deren Abstand zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises.
Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperioden durchzuführen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Bestehende Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht im unmittelbaren Bereich der Bebauung liegen.

6.2 Böschungen sind im natürlichen Gefälle auszubilden und zu bepflanzen. Ausnahmsweise erforderliche Befestigungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, die Verwendung von Beton-Böschungselementen soll vermieden werden.

6.3 Zulässige Einfriedungen:
An Südwest-/Südostgrenze
- max. 2 m hohe, sockellose Maschendraht- oder Metallgitterzäune, die mit heimischen Sträuchern dicht zu hinterpflanzen sind.
- max. 1,20 m hohe, sockellose Holzzäune

An Nord-/Nordwestgrenze
- max. 4,50 m Lärmschutzwand aus Mauerwerk/Beton/Gabionen

6.4 Den Bauanträgen sind Freiflächenpläne beizulegen, mit Angaben über die Nutzung, Gestaltung, Bepflanzung und Entwässerung der Freianlagen, Art und Umfang der Einfriedungen, Böschungsausbildungen, Aufstellung von Abfallbehältern und sonstiger Anlagen in Freiflächen.

7. Immissionsschutz

7.1 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen in Richtung Nordwesten folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten.
Teilfläche Süd: 64 dB(A)/m² tagsüber und 49 dB(A)/m² nachts (22:00 – 06:00 Uhr).
Teilfläche Nord: 65 dB(A)/m² tagsüber und 50 dB(A)/m² nachts

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den oben genannten Werten ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteilen der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte in Schallausbreitungsrichtung nach Nordwesten (allgemeines Wohngebiet nordwestlich der Bahnlinie) zu führen.
Die Festsetzung der oben genannten Pegelwerte gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes.
Innerhalb des Gewerbegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen baulichen Anlagen (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 und 4.1 DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im gesamten Gewerbegebiet Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Vom Antragsteller ist im Zuge des Genehmigungsfreistellungs- oder Baugenehmigungsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten einer nach § 26 BImSchG anerkannten Messstelle die Einhaltung der festgesetzten Pegelwerte nachzuweisen.
Der Nachweis muss im Rahmen einer Immissionsprognose nach Ziffer A2 des Anhangs zur TA-Lärm 98 unter Heranziehung der mit den flächenbezogenen Schallleistungspegeln an den maßgeblichen Immissionsorten im nordwestlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet korrelierenden Immissionsrichtwertanteilen erfolgen. Bei der Ermittlung dieser Anteile ist nur das Abstandsmaß nach Gleichung 4 der VDI-Richtlinie 2714 für die Schallausbreitung im Vollraum (Ko=0 dB) ohne Zusatzdämpfung zu berücksichtigen.

Hinweis:
Soweit erforderlich, sind im Gutachten bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen festzulegen, die die Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel gewährleisten. Bei den Maßnahmen ist insbesondere an die lärmabgeschirmte Anordnung lärmintensiver Verladebereiche, ausreichende Bauschalldämmmaße der neuen Hallen und auch die Verwendung von dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechenden Baggern, Radladern etc. zu denken.
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn es sich offensichtlich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

7.2 Die bestehende Lärmschutzwand an der Nordwestgrenze des Geltungsbereichs mit einer Höhe von 4,5 m über Gelände ist bis zum nördlichsten Punkt der Nordwestgrenze zu verlängern und im fugendichten Zustand zu erhalten.

8. Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

9. Bodenschutz

9.1 Vor der Realisierung genehmigungspflichtiger Vorhaben ist der mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Boden abzutragen bzw. auszutauschen. Das verunreinigte Aushubmaterial ist zu beproben und nach Vorlage der Analytik einer vorschriftsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

A. VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

2. ÄNDERUNG des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Waakirchen
für das Gebiet „Bahnhof-Schaftlach“

1. Der Gemeinderat von Waakirchen hat in seiner Sitzung am ……. beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.
Der Änderungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, öffentlich ausgelegt.

3. Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Planentwurf und die Begründung zugesandt und in der Zeit vom ……. bis ……. Gelegenheit zur Stellung gegeben.

4. Der Gemeinderat von Waakirchen hat in seiner Sitzung am ……. die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Waakirchen für das Gebiet „Bahnhof Schaftlach“ mit dazugehöriger Begründung in der Fassung vom ……. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

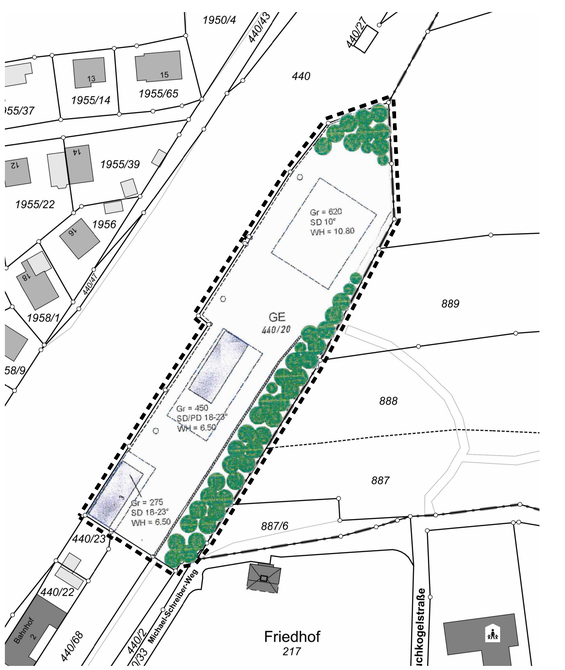
Waakirchen, den _____ _____
Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Waakirchen, den _____ _____
Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

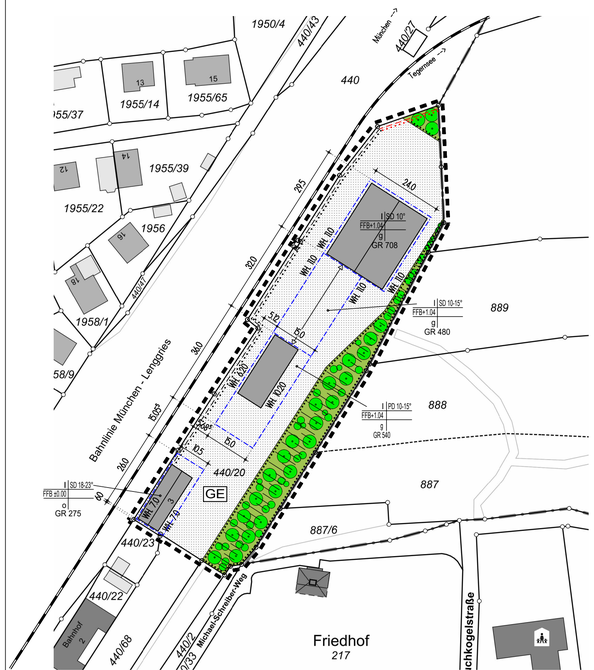
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Waakirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Waakirchen, den _____ _____
Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



TEIL B

PLANZEICHNUNG M 1:1000 (1.ÄNDERUNG)
GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE WAAKIRCHEN
FÜR DAS GEBIET "SCHAFTLACH - BAHNHOF"
IN DER FASSUNG VOM 07.10.2013



TEIL B

PLANZEICHNUNG M 1:1000
GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE WAAKIRCHEN
FÜR DAS GEBIET "SCHAFTLACH - BAHNHOF"
IN DER FASSUNG VOM 25.07.2025

B. PLANZEICHNUNG MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 700 Grundfläche GR als Höchstgrenze in m²
FFB 747.5 Oberkante Fertigfußboden im EG 747.50 m über Normalnull
WH 11.0 Wandhöhe als Höchstgrenze in m (OK FFB im EG bis OK Dachhaut)
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 2 Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
SD Satteldach
PD Pultdach
Firstrichtung
DN Dachneigung

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Bahnanlagen

5. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25, Abs. 6 BauGB)
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Böschung
Flächen mit zu erhaltenden (Baum- und Strauchbestand)

6. IMMISIONSSCHUTZ
(§ ..... BauGB)

Lärmschutzwand Bestand H = 4.50m
Lärmschutzwand (Gabionenwand H = 4.50m zu errichten)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung

C. HINWEISE

9 Bestehende Bebauung mit Hausnummer
527 Flurstücknummern
Bestehende Grundstücksgrenzen
7.5 Maßzahl in m
Bebauungsvorschlag
+0.92 Geländehöhe im m über der Bezugshöhe (= Geländeoberkante an der Südostecke des bestehenden Gebäudes = ±0.00)
Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährenden Stoffen belastet ist

GEMEINDE WAAKIRCHEN LANDKREIS MIESBACH

ENTWURF

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 DER GEMEINDE WAAKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "BAHNHOF - SCHAFTLACH"

IN DER FASSUNG VOM 25.07.2025

Die Gemeinde Waakirchen, Landkreis Miesbach, erlässt aufgrund der

- §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung diese

2. Änderung des Bebauungsplanes NR. 6 für das Gebiet "Schaftlach - Bahnhof"

Satzung

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus

Teil A	Verfahrensvermerke
Teil B	Planzeichnung mit integrierter Grünordnung und Planzeichenerklärung
Teil C	Festsetzung durch Text
Teil D	Begründung

Planungsablauf:
Planfassung vom 25.07.2025

PLANUNG

INGENIEURBÜRO HERBERT WAGENPFEIL
BER. INGENIEUR BDB – STADTPLANER
BERGWERKSTRASSE 1 – 83734 HAUSHAM
Tel. 08026 / 58714 – Fax 08026 / 58766
E-MAIL: info@ib-wagenpfeil.de

Die Bebauungsplanzeichnung ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Stand 07.10.2013 erstellt worden.

Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.