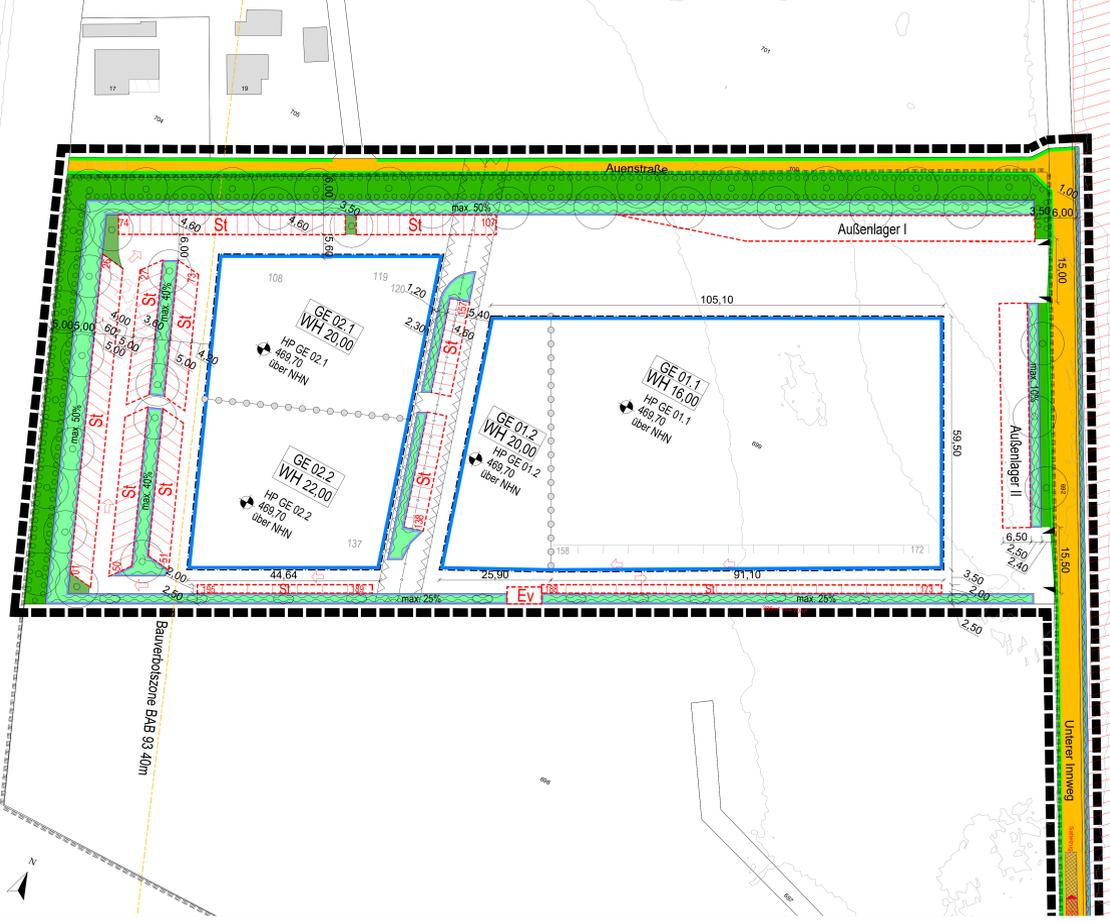


PLANZEICHNERISCHE FESTLEGUNGEN FÜR DAS VORHABENSGBIET M 1:750



LEGENDE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTLEGUNGEN FÜR DAS VORHABEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - VH 18.00: Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier 18,00m; Höhenbegrenzung siehe OK RF max.
 - AN 02: Angabe des Höhenpunktes (HP) im jeweiligen Baubereich (hier GE 02.1) in Meter über Normalhöhen (NN), als Bezugspunkt für die Höhensteuerung der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) im Erdgeschoss, hier z.B. 489,70
- Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, Gestaltung**
 - Baugrenze
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen; Abgrenzung von Gebieten mit verschiedenen Wandhöhen
- Verkehrsfächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Bereiche für Zufahrten für LKW und PKW
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung: Geh- und Radweg, Parkplatz
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
 - Fläche für Nebenanlagen: Außenlager mit Nummerierung, hier Nr. 1
 - Fläche für Stellplätze, Dimensionierung für Pkw
 - Flächen für Energieverteilungsanlagen: Trafostation
- Grünordnung**
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Hecke
 - Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Gehölzbestand am Parkplatz
 - Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün im Bereich der Stellplätze
 - Baum zu pflanzen, Arten und Mindestqualität entsprechend der Liste Ziffer III 3.1
 - Struchgruppe aus 3 Einzelbäumen: Arten und Mindestqualität entsprechend der Liste Ziffer III 3.1
 - Baum zu erhalten
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Entwässerungsräume mit Topfentwässerung; Festsetzung des maximal zulässigen Befestigungsanteils bezogen auf die Länge der Mulde, hier z.B. 10%

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

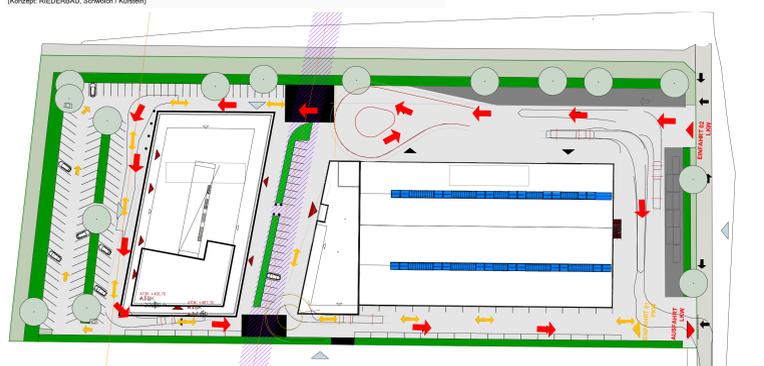
- Grundstücksgrenze mit Flurnummer; Kartellgrundlage OFK 2024
- Sichtdreieck (Scherkelllänge 70m bei Höchstgeschwindigkeit 50km/h)
- Bauverbotsschranke: 20m ab Einmündung zur Bundesstraße 93; 25m ab Fahrbahnrand zu St 2000 (gemäß Luftbildaufwertung)
- Neuerdung und -erläuterung Geh- und Radweg in Verbindung mit Ausbau der Ausfahrt
- Maßzahlen in Meter
- TAL: Transalpine Erdwärmelung mit Schutzzone, Bestand (Bereich ohne Bebauung)
- Stellplatzentwässerung innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze geplant (rot); geplante Stellplätze innerhalb der Baugrenzen (grau) jeweils mit Nummerierung
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Tental Süd"
- Stützflächen gemäß amtliche Alpenbauplanung, Stand 2003; Teilflächen mit Schutz nach § 30 BauNVO in Verbindung mit Art. 25 BauNVO
- Höhenlinien generiert aus dem Digitalen Geländemodell; Höhenlinienabstand 1m
- Nutzungsschablone: GE 01.1 - Art der zulässigen Nutzung und Nummer des Baubereichs; VH 18.00 - maximal zulässige Wandhöhe (m)

III. TEXTLICHE VORGABEN FÜR DAS VORHABEN (I)

In Vorbereitung für das Vorhaben gelten zusätzlich zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet "An der A93" nachfolgende Anforderungen:

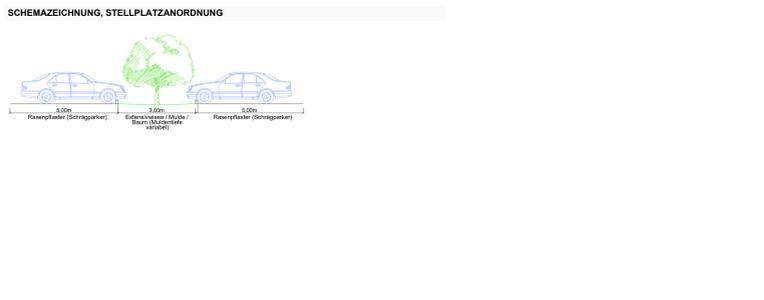
- Nutzungen und Grundflächen, gestaltet nach Geschossen**
 - Im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Es gelten nachfolgenden Anforderungen an die Nutzung und Kubatur der Gebäude in den einzelnen Teilbereichen:
 - GE 01.1 Produktions-/Montage/Verwaltung/Außenbereich:** Anforderungen an die Kubatur: Der Baubereich ist als Halbobergeschoss mit einer ruhigen Fassade ohne Vor- und Rücksprünge zu gestalten.
 - GE 01.2 Verwaltung:** Das Erdgeschoss darf in der Grundfläche um maximal 20% höher errichtet werden als die beiden darüber liegende Obergeschosse. Die Obergeschosse sind in der Größe der Grundfläche untereinander einheitlich ohne Vor- und Rücksprünge in der Fassade zu gestalten.
 - GE 02.1 Produktions-/Montage/Verwaltung/Außenbereich/Lager:** Das Erdgeschoss darf in der Grundfläche um maximal 40% höher errichtet werden als die beiden darüber liegenden Obergeschosse. Die Obergeschosse sind in der Größe der Grundfläche untereinander einheitlich ohne Vor- und Rücksprünge in der Fassade zu gestalten.
 - GE 02.2 Technik/Verwaltung:** Im Baubereich ist ein zusätzliches drittes Obergeschoss mit einer maximalen Grundfläche von 600m² zu errichten, um das Gesamtertragsniveau aufzubohren. Die Außenwände dieses Geschosses sind gegenüber denen des darunter liegenden Geschosses jeweils um mind. 3m nach Innen versetzt zu errichten.
- Gestaltung der Gebäude**
 - Dachform / Dachgestaltung:** Als Dachform ist ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig. Auf allen Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Solaranlagen und PV-Module sind aufzulassen bis 30° zulässig. Auf den Dachflächen im Baubereich GE 02 ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Unbeschichtet, metallische Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig. Dazu zählt insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder beschichteten Metallen.
 - Fassadengestaltung:** In den Baubereichen GE 01.1 und 2 sind Fassaden aus Beton- und Aluminiumelemente in den weichen, grauen und schwarzen Farbtonen zulässig. Metallische Farbtonen sind unzulässig, um ein ruhiges Fassadenbild gewährleisten zu können. Holz- und Holzwerkstoff-Farbtonen sind unzulässig. Holzwerkstoffe sind in natürlicher Holzfarbe oder mit einem hellbraunen Farbtonstrich zulässig.
- Betriebszeiten**
 - Produktionszeiten: ganztägig von Montag 06:00 Uhr bis Samstag 19:00 Uhr
 - Pkw- und Kleintransport: 600 Bewegungen am Tag (20 Zu- und Abfahrten) zwischen 07:00 - 20:00 Uhr; 120 Bewegungen während der Ruhezeit (80 Zu- und Abfahrten) zwischen 08:00 - 07:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr; 40 Bewegungen im Betriebszeitraum Nacht zwischen 22:00 - 06:00 Uhr
 - Lkw: 120 Bewegungen im Durchschnitt pro Woche (80 Zu- und Abfahrten) zwischen 07:00 - 20:00 Uhr; 24 Bewegungen am Tag; 24 Bewegungen im Durchschnitt pro Woche in der Ruhezeit (12 Zu- und Abfahrten) zwischen 08:00 - 07:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr; 5 Bewegungen am Tag
 - Bau- und Erdarbeiten/Logistik: MZ 2 Stapler im Freien, maximal je 5 Stunden am Tag und maximal je 3 Stunden während der Ruhezeit, in der Halle mit einem Kran
- Verkehrerschließung, Parkierung, Flächen für die Verankerung**
 - Verkehrerschließung:** Die Verkehrerschließung erfolgt ausschließlich von Osten über die festgesetzten Zu- und Ausfahrten entsprechend den Planlinien "Innere Erschließung" und "Äußere Erschließung". Die Fahrten sowie die Lagerflächen sind zu erschließen. Private Fußwegeverbindungen und Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Materialien (Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasengitterplatten, wasserundurchlässige Deckel) auszubauern. Entlang des Unteren Innwegs ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche eine mind. 1m breite Barriere zur Entlastung auszubauen.
 - Stellplätze für Pkw:** Die festgesetzten Flächen für Pkw-Stellplätze sehen bezüglich der Längenausdehnung der Schräg- und Senkrechten einen Trenn-Überhang von max. 0,70m in die angrenzenden Grün- und Sockelbereiche vor. Die angrenzenden Flächen sind mit einem Hochrost vor Befahren zu schützen. Dabei sind zwischen den Kennlinien im Längs zum Aufbau des Oberflächenniveaus vorzusehen. Das Oberkante des Hochrosts darf die Oberkante der Stellplätze um nicht mehr als 0,05m überschreiten (vgl. nachfolgende Prinzipskizze). Die Stellplätze sind mit einer Mindestbreite von 2,00m vorzusehen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind mindestens 3,50m breit zu bemessen.
 - Stellplätze für Lkw:** Lkw die aufzufahrt von Betriebs- oder Ladestellen auf dem Gelände verbleiben, sind nach dem Bereich der befristigen Bewegungsflächen oder der kombinieren Lage- und Verkehrsflächen gemäß Planzeichen Ziffer I 5.1 abzustellen. Das Ausweisen von speziellen Lkw-Stellplätzen ist nicht erforderlich.
 - Flächen für die Erweiterung:** Die festgesetzten Flächen für die Erweiterung sind entsprechend des Entwässerungskonzepts des Ingenieurbüros ROPPLAN, Rosenheim als Maßstab auszubauen und entsprechend der dortigen Vorgaben mit Regen zu kombinieren. Die Teile der Mulden wird im Rahmen der Entwässerungsplanung festgesetzt. Für die Befestigung der Mulden gelten die Vorgaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Zetelblauf für die Umsetzungsverpflichtung / Baureihenfolge**
 - Phase 1:** Die Produktions- und Montageflächen sowie die Verwaltungsgebäude im Baubereich GE 01 (mit GE 01.1 und GE 01.2) werden innerhalb von 7 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bezugsfertig hergestellt.
 - Phase 2:** Die Lager- und Produktionsflächen mit dritter liegendem Verwaltungsstrahl im Baubereich GE 02 (mit GE 02.1 und GE 02.2) werden innerhalb von 13 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bezugsfertig hergestellt.

IV. PLANZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE VORGABEN FÜR DIE INNERE ERSCHLIESSUNG, M 1:750

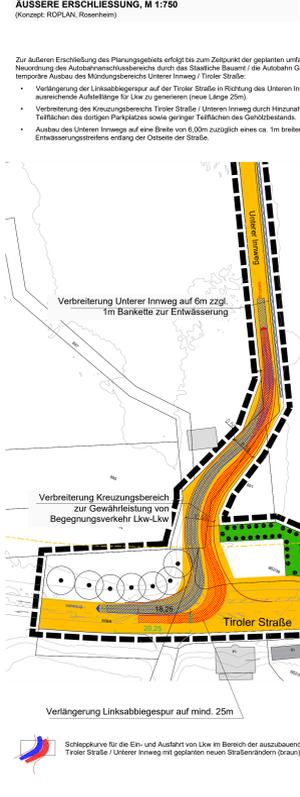


- Lkw-Verkehr:** Zufahrt über südliche Einfahrt zur Nordseite der Montagehalle; Einfahrt über südliche Zufahrt zu den Lagerparken an der südlichen Grundstücksgrenze/Straßenwende; Notwendigkeiten für diese Pkw-Plätze an der Südwestecke der Montagehalle
- Pkw-Verkehr:** Zufahrt über südliche Zufahrt zu den Lagerparken an der südlichen Grundstücksgrenze/Straßenwende; Notwendigkeiten für diese Pkw-Plätze an der Südwestecke der Montagehalle
- Weitere Pkw-Stellplätze auf Mitarbeiterparkplatz im Westen oder zwischen den beiden Hauptbaukörpern; Rückfahrt über selben Weg wie die Einfahrt bei der südlichen Grundstücksgrenze/Straßenwende

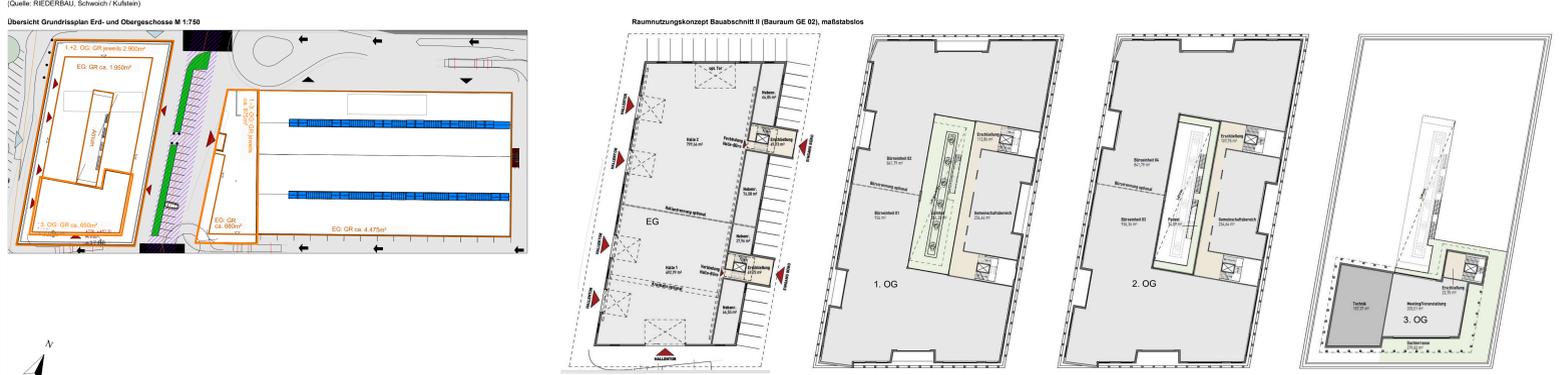
SCHEMAZEICHNUNG, STELLPLATZANORDNUNG



V. PLANZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE VORGABEN FÜR DIE AUßERE ERSCHLIESSUNG, M 1:750



VI. GRUNDRISS- UND RAUMNUTZUNGSKONZEPT



VI. ANSICHTEN, MASSSTABLOS



Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Bebauungsplan mit integrierter
Grünordnungsplanung
Gewerbegebiet "An der A93"

Vorentwurf

erstellt: 14.05.2024
geändert:

Vorhabenträger:
REGROUP Holding GmbH
Wildbacher Straße 2
AT - 6341 Ebersbrunn

Bearbeiterin:
Prof. Dr. U. Probst-Hader
Dipl.-Ing. B. Reiser

Bud Kolffgub, den 14.05.2024
Dr. U. Probst-Hader

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung
- mit Sitz in
Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Probst-Hader
Zustimmung: Dr. Ingrid Landwehrbacher-Böckl

Gepl. Nr. 1
82033 Bad Kollfeld
fax 0894887-72 830
oth@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com