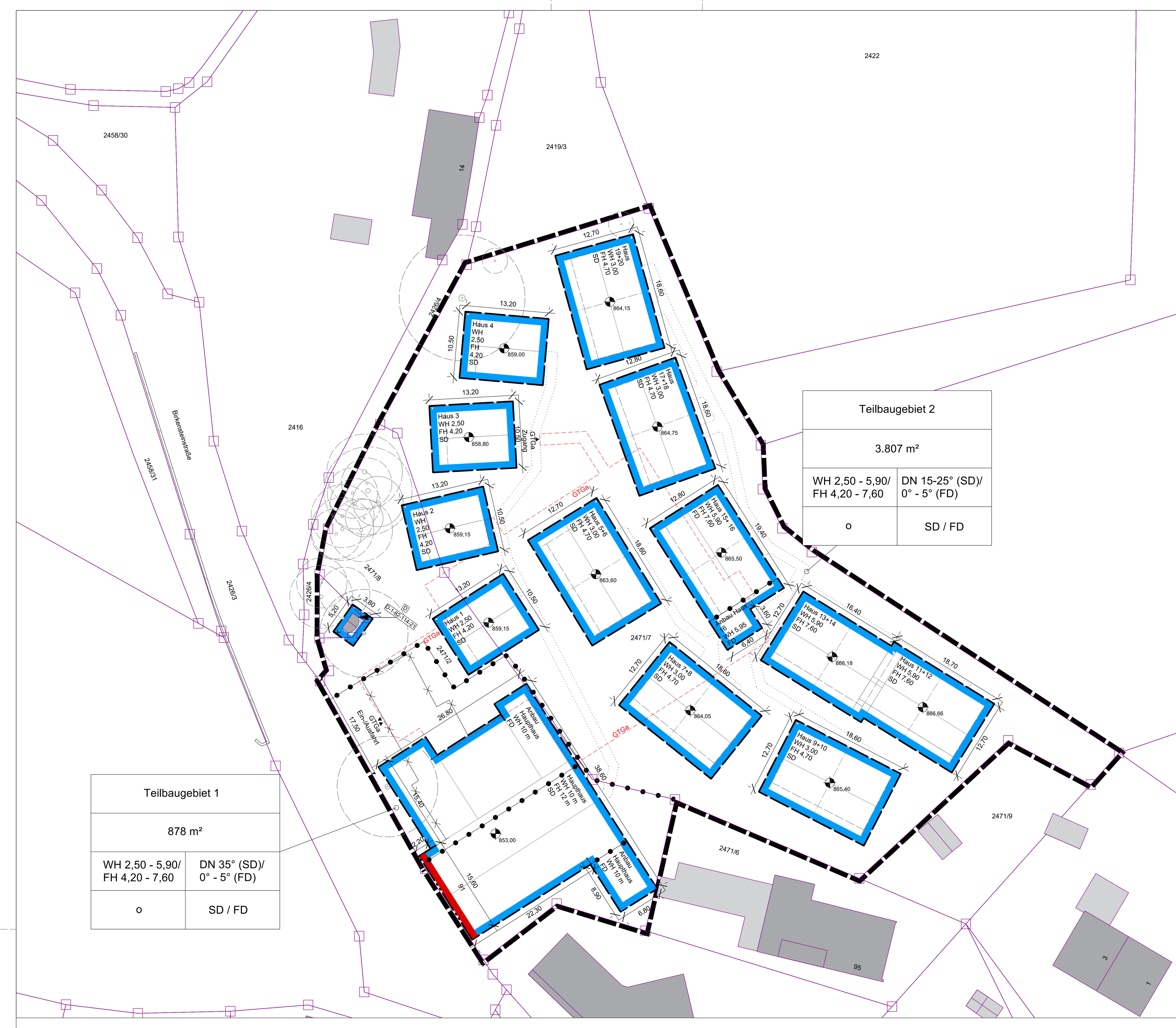


PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 und des § 12 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 38 „Birkenstein“ als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage
Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 „Birkenstein“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus

der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen (Fassungsdatum 26.10.2026),

dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassungsdatum 18.05.2026),

der Begründung mit Umweltbericht (Fassungsdatum 26.10.2026),

dem Schalltechnischen Gutachten (Fassungsdatum 14.09.2026),

der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fassungsdatum 30.09.2026).

§ 3 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 „Birkenstein“ mit integriertem Grünordnungsplan ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

GR	max. zulässige Grundläche (GR)
WH 2,50 m	Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über dem Höhenbezugspunkt
FH 4,20 m	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über dem Höhenbezugspunkt
567.60	Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in m über NHN
WH	Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
FH	Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

§ 5 Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze
	Baulinie
o	offene Bauweise
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Bauräume: Abgrenzung von Dachformen, Dachneigungen, Wandhöhen außerhalb der Bauräume: Abgrenzung von Teilbaugebieten

§ 6 Verkehrsflächen

GTGa Ein- / Ausfahrt	Kombinierte Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
GTGa Zugang	Ein-/ Ausgang Tiefgarage

§ 7 Gestalterische Festsetzungen

FD (DN 0-5°)	Dachform Flachdach, zulässige Dachneigung 0-5°
SD (DN 35°)	Dachform Satteldach, zulässige Dachneigung 15-25°

§ 8 Sonstige Planzeichen

GTGa	Umgrenzung von Flächen für (Gemeinschafts-)Tiefgaragen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
18,60	Maßzahl in Metern

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 9 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 3 festgelegten Grenzen des Geltungsbereichs sind folgende Nutzungen zulässig:
- Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen mit ständig wechselnder Belegung, d.h. einer Verweildauer von jeweils max. 10 Wochen, sowie folgende, ergänzende Nutzungen:
  - Seminar-, Tagungs- und Konferenzräume,
  - Rezeption, Küche, Büroräume,
  - SPA- bzw. Wellnesseinrichtungen (Schwimmbad, Sauna, Massage-, Fitness- und Behandlungsräume), Einrichtungen für untergeordnete medizinische Dienstleistungen sowie untergeordnete Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfs der Gäste (touristische Kleinwaren, z.B. Bücher, Zeitschriften, Andenken und Bekleidung),
  - Personalräume und -wohnungen,
  - Anlieferung, Lager- und Technikräume;
- Schank- und Speisewirtschaften (Restaurant, Bar).
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen einschl. deren Zufahrten.
- In Baufeld "Haus 1-4" ist zusätzlich Wohnen zulässig.
- In Baufeld "K" sind ausschließlich Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (Kapelle) zulässig.
- Sonstige, den vorstehenden Nutzungen dienende Neben-, Erschließungs- und Außenanlagen.

(2) Im Rahmen der zulässigen Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 10 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Wandhöhe und der Firsthöhe.

(2) Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um + / - 50 cm abgewichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).

(3) Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

§ 11 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen:
(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und -grenzen im Plan festgesetzt.

(2) Die Baulinien und -grenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO (z.B. Balkone, Dachüberstände, Erker, Kamine und Vordächer) um maximal 1,5 m überschritten werden.

(3) Kfz-Stellplätze und Garagen mit ihren Zu- / Ausfahrten, Flächen für die dauerhafte Müllaufstellung, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Oberirdische Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(5) Terrassen, Schwimmbäder und die Anlieferung sind innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abstandsflächen:
(6) Es gelten die Abstandsflächen die sich bei Ausnutzung der Bauräume und festgesetzten Wand- und Firsthöhe ergeben.

(7) Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für alle Teilbaugebiete angeordnet.

§ 12 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes von über 80 cm sind nur im Bereich über- bzw. unterbaubarer Flächen und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss höhengleich hergestellt werden, sofern keine Stützmauern errichtet werden.

§ 13 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:
(1) Dachform, Dachneigung sowie Hauptfirstrichtung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für überdachte Nebenanlagen sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 25° zulässig.

(2) Dacheindeckungen sind nur in naturroten und -grauen Farbtönen zulässig.

Flachdächer sind, unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen zu begrünen. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Flachdächer von überdachten Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(3) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

(4) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten.
Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern.

Fassaden:
(5) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen sowie in untergeordnetem Umfang Glas und Sichtbeton.
Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedungen:
(6) Einfriedungen sind als farblich unauffällige Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Bei einer Verbretterung darf keine geschlossene Fläche entstehen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

(7) Einfriedungen müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Zauntore und -türen dürfen nicht in den Lichtraum des der öffentlichen (Straßen-)Verkehrsflächen hinein aufschlagen. Zäune sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen.

(8) Nachträglich angebrachte Bespannungen bzw. Verkleidungen von Einfriedungen, z.B. mit Kunststoffmatten bzw. -platten, sind unzulässig.

(9) Stützmauern sind als geschlossene Mauern aus verputztem Beton bzw. Sichtbeton und verputztem Mauerwerk in Weiß- und Grautönen bis zu einer Höhe von 2,0 m, im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m, zulässig.

§ 14 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Einfahrten in bzw. Ausfahrten aus privaten Grundstücksflächen sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein- / Ausfahrtsbereichen zulässig.

(2) Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind nur integriert in Gebäuden und in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.

(3) Freistehende oder auf Dächern und Fassaden montierte Empfangsanlagen für Mobilfunk, Fernsehen und Radio sind unzulässig.

(4) Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

§ 15 Grünordnung

(1) Baum- und Strauchpflanzungen

Auf privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bzw. II. Ordnung oder mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Juglans nigra (Schwarznuss), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde).

Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides 'Allershausen' (Spitz-Ahorn 'Allershausen'), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Populus tremula 'Erecta' (Säulen-Zitter-Pappel), Quercus pubescens (Flaum-Eiche), Sorbus domestica (Speierling), Tilia euchlora (Krim-Linde).

Bäume III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):
Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), Acer monspessulanum (Felsen-Ahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere).

(2) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, auch innerhalb der Baugrenzen, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt und nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. Stellplätze) benötigt, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten. Dabei sind mindestens 10 % der begrünbaren Flächen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen.
Kunstbeläge (z.B. Kunstrasen) und großflächige Schüttungen (z.B. Kies- und Schotterschüttungen) sind, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, in den zu begrünenden Flächen unzulässig.

Pflanzliste 2
Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm):
Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa spec. (Heimische Wild-Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

(3) Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese in der Vegetationsperiode nach Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

(4) Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(5) Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume und Sträucher bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die flächenbezogen nachzuweisenden Pflanzungen angerechnet.

(6) Der durchwurzelbare Raum für Baumneupflanzungen wird wie folgt festgesetzt:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24-36 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20-24 m³

Die Tiefe der Baumgrube beträgt jeweils mind. 1,5 m, sofern nicht für unterbaute Flächen bzw. Dachflächen anderweitig bestimmt.

(7) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, auch innerhalb der Baugrenzen, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt und nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. Stellplätze) benötigt, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten.
Kunstbeläge (z.B. Kunstrasen) und großflächige Schüttungen (z.B. Kies- und Schotterschüttungen) sind, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, in den zu begrünenden Flächen unzulässig.

(8) Zäune sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu hinterpflanzen.

(9) Die Vegetationstragschicht für extensive Dachbegrünungen muss mindestens 6 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist ausnahmsweise zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(10) Die Vegetationstragschicht für intensive Dachbegrünungen muss mit einer Dicke von mindestens 40 cm hergestellt werden. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden.

(11) Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über unterbauten Freiflächen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 120 cm hergestellt werden.

(12) Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

§ 16 Artenschutz

(1) Maßnahmen zur Vermeidung
Als Maßnahmen zur Vermeidung ("mitigation measures" - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabenbedingte Schädigungs- und Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. §§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. §§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme 1
Falls es im Rahmen des Vorhabens zur Rodung von Gehölzen kommt, dürfen die Fällungen der Gehölze auf der Fläche nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Das heißt die Fristen gemäß §39 Abs. 5 (BNatSchG, 2009, früher Art. 13e BayNatSchG) für notwendige Fällungsarbeiten (Verbot von 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden. Dabei müssen die Wurzelstöcke wegen möglicher überwinternder Reptilien zunächst im Boden verbleiben. Eine Rodung der Wurzelstöcke kann dann im April zur Aktivitätszeit der Blindschleiche erfolgen. Die Fläche kann dann durch abschnittsweise Mahd und Entfernung potenzieller Verstecke für Reptilien unattraktiv gemacht werden.

Vermeidungsmaßnahme 2
Die notwendigen Eingriffe in Gehölze sind generell so gering und kleinflächig wie möglich zu halten. Außerdem ist bei der Beleuchtung von Baustellenflächen als auch den späteren Außenbeleuchtungen darauf zu achten, dass ein Anleuchten von Gehölzen möglichst vermieden wird.

Vermeidungsmaßnahme 3
Um eine Steigerung des Tötungsrisikos (Vogelschlagrisikos) an Glasflächen/Fenstern neu errichteter Gebäude zu vermeiden, müssen die Fassaden entsprechend der Beschlüsse der Länderarbeitsgemeinschaft der Vofelschutzwarten (2021) gestaltet werden. Durchgehende Glasfronten, großflächige spiegelnde Flächen oder transparente Eckbereiche sind bei der Planung der Neubauten oder anderer struktureller/gestalterischer Elemente komplett zu vermeiden. Falls größere Fensterscheiben geplant sind (d. h. Glasflächen, die das Ausmaß der Fenster in einer üblichen Lochfassade übersteigen, s. a. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021), müssen sie so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Dies kann z. B. durch die Materialwahl (mattiertes, sandgestrahltes, geätztes Glas) oder eine flächige Markierung mit einem als wirksam geprüften Vogelschutzmuster (Rössler et al., 2022) bewerkstelligt werden. Alternativ bzw. zusätzlich können vorgelagerte Strukturen angebracht werden (Fassadenbegrünung, Brise soleil o. ä.). Diese gestalterischen Maßnahmen müssen bereits bei der Planung Berücksichtigung finden, da nachträgliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag nur bedingt geeignet sind. Detaillierte Leitfäden finden sich u. a. in Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021) und Rössler et al. (2022).

Vermeidungsmaßnahme 4
Sollten Abriss- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden im Südosten vorgesehen sein, müssen diese vorher noch einmal durch einen Experten auf ruhende Fledermäuse und falls die Arbeiten nicht außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden können, auf Gebäudebrüter untersucht werden.

(2) Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. §§ 44 Abs. 5 Satz 3 (BNatSchG) sind durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten zu sichern.

CEF-Maßnahme
Nach aktueller Planung gehen im Zuge von Rodungsarbeiten auf einer Fläche von ca. 700 m² Habitatstrukturen für die Haselmaus verloren, die gleichwertig auszugleichen sind. Dies umfasst die Pflanzung von nuss- und beerentragenden Sträuchern, idealerweise mit Anschluss an ein Gehölz mit größeren Bäumen und Überwinterungspotenzial. Ersatzweise können auch 5 Haselmauskästen ausgebracht werden. Für den Ausgleich können auch vorhandene Strukturen durch Haselmauskästen und zusätzliche Nahrungspflanzen optimiert werden. Das Ausgleichshabitat muss vor Verlust der aktuellen Habitatstrukturen funktionstüchtig sein.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

	Flurstücksgrenze Bestand (im Geltungsbereich aufzuheben)
2334	Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude
	Gehölz Bestand
	Wege (geplant)
	Gebäude inkl. Dachfläche und Terassen (geplant)
	Gebäude Abbruch

Teilbaugebiet	
Grundfläche	
Wandhöhe/ Firsthöhe	Dachnei- gung
Bauweise	Dachform

Nutzungsschablone

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D D-1-82-114-21	Baudenkmal mit Nummer (amtliche Kartierung)

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. 30.09.) zu beachten ist. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Zusätzlich besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Spalten, Risse und Höhlungen) von qualifiziertem Personal überprüft werden. Sind entsprechende Quartiere vorhanden, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete artenschutzfachliche Maßnahmen zu prüfen bzw. umzusetzen.

Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (Voith, J. & Haiß, B. (2019). Lichtverschmutzung Ursache des Insektenrückgangs?-ANLiegenNatur, 41(1), 57-60. https://www.anl.ba-yern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

2. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Satz 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

3. Bodenschutz
Der belebte Oberboden (und ggf. kulturfähige Unterboden) ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen.
Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

4. Baumschutz
Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und / oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

5. Altlasten
Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Miesbach oder das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu verständigen.

6. Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

7. Entwässerung / Versickerung
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

8. Regenwassernutzung / Starkniederschläge
Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Miesbach vorzulegen.

9. Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

10. Landwirtschaftliche Immissionen
Die von den angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im gesetzlich zulässigen Rahmen zu dulden.

11. Energie
Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden (Gebäudemodernisierungsgesetz GModG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), verwiesen.

12. Freiflächengestaltung
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

13. Immissionsschutz
Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO gleich gesetzt.

14. DIN-Vorschriften
Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Fischbachau eingesehen werden.

4. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Birkenstein mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 38 "Birkenstein" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2026 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 38 "Birkenstein" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2026 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 "Birkenstein" mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom .... wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am .... gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 "Birkenstein" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 "Birkenstein" in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: digtale Fassung und Druckfassung der Unterlagen, ... im Rathaus, Zimmer ...., Anschrift: Kirchplatz 10, 83730 Fischbachau, während folgender Zeiten: .... bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

7. Die Gemeinde Taufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

   Fischbachau, den ....
   (Siegel)
   ....
   (Stefan Deingruber, 1. Bürgermeister)

8. Ausgefertigt

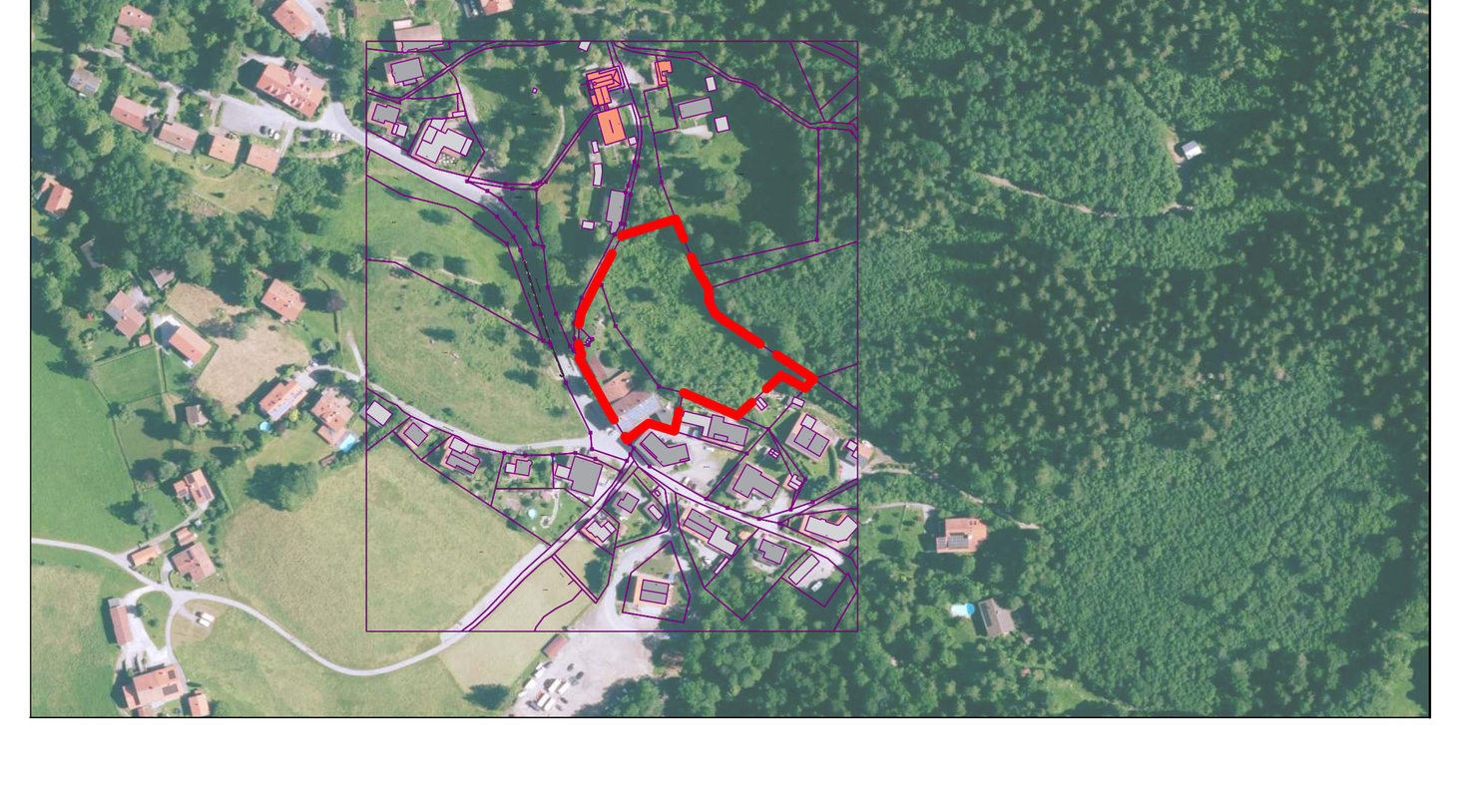
   Fischbachau, den ....
   (Siegel)
   ....
   (Stefan Deingruber, 1. Bürgermeister)

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung
   in Kraft.

   Fischbachau, den ....
   (Siegel)
   ....
   (Stefan Deingruber, 1. Bürgermeister)

V-BBP Nr. 38
"Birkenstein"
Gemeinde Fischbachau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Planung

Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de
Web: www.logoverde.de

Verfahrensstand: § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1

Landshut, den 26.10.2026