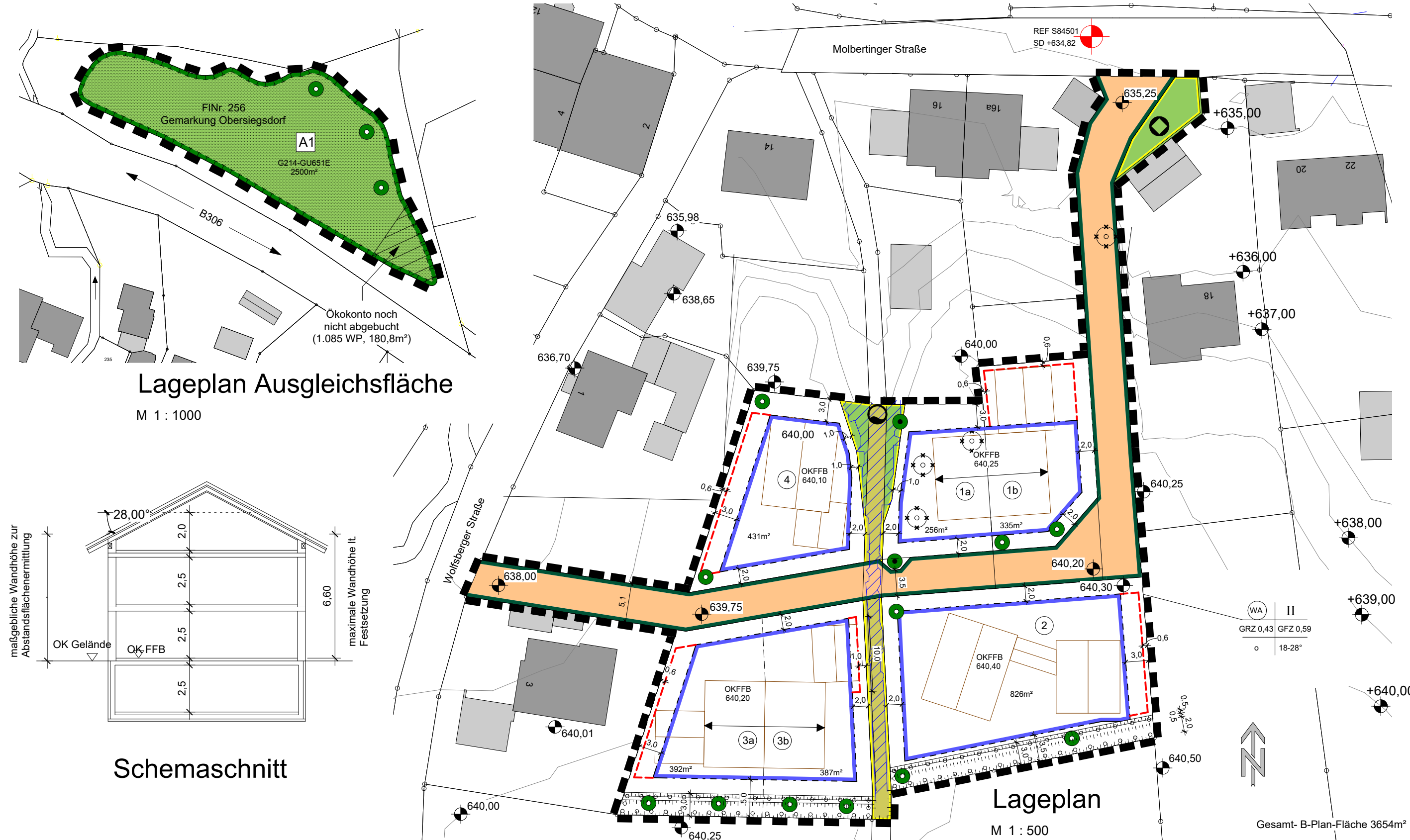




Schemaschnitt

Zeichnerische Festsetzungen:

- (WA) allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO)
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise

Nutzungsschablone

Baugebiet	Voll-geschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

- max. Höhenlage EG-Fertigfußboden (z.B. 640,40m ü. NN.)
- Baugrenze
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
- festgesetzte Schneeablagerungsflächen
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Geländeanfüllung zur Wasserführung
- Geländemulde zur Wasserführung
- Baumbestand, zu sichern und zu erhalten
- Baum, neu anzupflanzen (Standortvorschlag)
- naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
- G214-GU051E auf 2500m², Ausgangszustand G211
- Grenze des Geltungsbereiches

- Firstrichtung zwingend
- Maßzahl in Metern (z.B. 6m)
- erf. R'w.ges = 37dB
- erf. R'w.ges = 36dB
- erf. R'w.ges = 35dB
- erf. R'w.ges = 34dB
- erf. R'w.ges = 30dB

Zeichnerische Hinweise:

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Parzellennummer (z.B. Parzelle 2)
- anrechenbare Parzellenfläche zur Berechnung GRZ/GFZ
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag Haupt und Nebengebäude

- Höhenkote Bestandsgelände (z.B. 640,00m. ü. NN.)
- Baumbestand, zu roden
- Referenzpunkt als Höhenbezug (z.B. Schacht S84501)
- Schachtdeckel auf 634,82m ü. NN
- Einlaufbauwerk zur Oberflächenwasserableitung, OK=636,86m ü. NN
- Berechnete Wasserfläche lt. Simulation HQ100

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

- Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von min. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite und mittig der Giebelfassade anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandflächen müssen dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur stehende Öffnungsformen zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend symmetrisch zu unterteilen.
- Die sichtbaren Oberflächen von Außenwänden dürfen nur aus ortsbildlichen Baustoffen, wie Verputz mit gestrichener Oberfläche und Holzverschalung, bestehen.
- 1.3 Balkone dürfen eine Tiefe von 2,5m nicht überschreiten.
- 1.4 Doppelhäuser sind profilgleich auszuführen.

2. Bauweise

- 2.1 Festgesetzt ist eine offene Bauweise.
- 2.2 Auf den Parzellen 1 und 3 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Die Parzellen 1a und 1b sowie 3a und 3b bilden jeweils ein Doppelhaus.

3. Maß der baulichen Nutzung:

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstmaß 0,43
- Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstmaß 0,59

4. Mindestgröße der Grundstücke

- Einzelhäuser: 450m²
- Doppelhäuser (je Haushälfte): 275m²

5. Gestaltung der Dächer

- Dachform: symmetrisches Satteldach
- Dachneigung: 18° - 28°
- Dachdeckung: kleinteilig, naturrot, rotbraun oder anthrazit

An allen Gebäuden sind ortsbildliche Dachüberstände wie folgt auszubilden:
Hauptgebäude : Traufen mind. 80cm, Ortgang mind. 1,20m
Garagen : Traufen mind. 60cm, Ortgang mind. 60cm

Dachaufbauten

Bei Hauptgebäuden sind in einer Dachfläche Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Quergiebelst muss dabei mind. 0,3m unter dem Hauptdachfirst liegen. Die Quergiebeltraufe darf max. 0,8m über der Hauptdachtraufe liegen. Die Dachneigung des Quergiebels muss mindestens gleich der Hauptdachneigung sein oder kann bis zu 5 Grad steiler als das Hauptdach ausgeführt werden. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind ausdrücklich zugelassen.

6. Einfriedungen, Zufahrten

Einfriedungsmauern dürfen nicht höher als 1,00m, gemessen ab Oberfläche Gelände sein. Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, sowie Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen. Zaun-Sockelmauern sind unzulässig. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun ist für die Tierwanderung ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Entlang des zentral verlaufenden Hohlgrabens sind die Flächen für Abwasserbeseitigung sowie ein 1m breiter Streifen an der Grundstücksgrenze von Einfriedungen freizuhalten. Tore oder sonstige offenbare Absperrungen, wie Ketten oder Planken, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 5,00m entfernt sein. Türen und Tore in Einfriedungen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hinein aufschlagen. Die Länge der an die öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar anschließenden Flächen für Stellplätze, Garagen und/oder deren Zufahrten darf pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte insgesamt maximal 6,00 m betragen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

7. Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung

Im Bereich des Bebauungsplans sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, wie z.B. steigendes Grundwasser oder Hochwasser zu treffen. (Wasserdichte Keller und Lichtschächte, bzw Kellerfenster, Rücktauschierungen, Auftriebsicherungen bei unterirdischen Lagerbehältern)

8. Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass mindestens die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:

- Parzelle 1a und 1b Nordfassade erf.R'w.ges >=37dB, Ostfassade erf.R'w.ges >=36dB Südfassade erf.R'w.ges >=35dB, Westfassade erf.R'w.ges >=35dB
- Parzelle 2 Nordostfass erf.R'w.ges >=36dB, Ostfassade erf.R'w.ges >=35dB Südfassade erf.R'w.ges >=30dB, Westfassade erf.R'w.ges >=34dB
- Parzelle 3a und 3b Nordfassade erf.R'w.ges >=36dB, Ostfassade erf.R'w.ges >=34dB Südfassade erf.R'w.ges >=30dB, Westfassade erf.R'w.ges >=35dB
- Parzelle 4 Nordfassade erf.R'w.ges >=37dB, Ostfassade erf.R'w.ges >=35dB Südfassade erf.R'w.ges >=34dB, Westfassade erf.R'w.ges >=35dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) und deren Außenbauteile ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß R'w.ges >30dB(A) aufweisen müssen Einrichtungen zur Raumluftumwälzung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmuln, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im

bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind. Schallmindernde Anlagen Zum Schutz der Nachbarschaft sind im Plangebiet nur solche schallmindernden Anlagen (insbesondere Lüftwärmepumpen) zulässig, die an der nächstgelegenen Grenze benachbarter Baugrundstücke den jeweiligen zulässigen baugrubenspezifischen Immissionsrichtwert (IRW) nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10dB(A) unterschreiten, hier für allgemeine Wohngebiete: IRWNacht -10dB(A) = 40dB(A) -10dB(A) = 30dB(A) nachts Die Aufstellung dieser Anlagen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

9. Kfz-Stellflächen, Schneeablagerung

- 9.1 Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung im Bauantrag nachzuweisen. 9.2 Zusätzlich sind je Wohneinheit 6m² Schneeablagerungsfläche angrenzend an Verkehrsflächen frei zu halten. Die Kfz- und Schneeablagerungsflächen sind im Zuge der Bauantragstellung nachzuweisen.
- 9.3 Auf den Parzellen sind Verkehrsflächen und Stellplätze, sowie nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche mit sickerfähigen Belägen auszustatten. Versiegelung z.B. durch Asphalt o.ä. ist nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind überdachte Bereiche.

10. Höhenlage, seitliche Wandhöhe

- 10.1 Der Erdgeschossfußboden (OK FFB) von Hauptgebäuden ist in der im Planteil festgesetzten Absoluthöhe (ü.NN) herzustellen. Abweichungen von dieser Höhe sind bis zu 0,20 m nach oben oder unten zulässig.
- 10.2 Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird bei Hauptgebäuden mit max. 6,00m und bei Nebengebäuden mit max. 3,00m festgelegt. Die seitliche Wandhöhe ist das Maß von Oberfläche Fertigfußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beispiel siehe Schemaschnitt.
- 10.3 Unbeschadet der Ziffer 10.2 sind Abstandsflächen nach den Regeln der BayBO Art. 6 nachzuweisen.

11. Grünordnung

- 11.1 Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die Bäume fachgerecht gemäß RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
- 11.2 Nicht bebaubare Flächen sind zu begrünen. Stein- und Schottergärten, die vor Bewuchs geschützt werden, sind nicht zulässig.
- 11.3 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- 11.4 Je Baugrundstück sind mind. zwei Bäume unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes zu pflanzen. Zu erhaltene Bäume können auf die Anzahl angerechnet werden. Von dem, in der Planzeichnung dargestellten Standort kann abgewichen werden.
- 11.5 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen müssen innerhalb von 12 Monaten nach Baufertigstellung, spätestens jedoch 36 Monate nach Genehmigungs- bzw. Freistellungsbescheid erfolgen.
- 11.6 Für alle Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes 6.2 „Alpen“ mit einer Mindestpflanzqualität von Str., 2xv, H 60-100 (Sträucher) bzw. Hochstamm (HST), 3xv, Stü 16-18 cm (für Bäume) zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstamm Stü 12-14 cm zu pflanzen.
- 11.7 Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

- | | |
|------------------------------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | - Corylus avellana (Hasel) |
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) |
| - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Malus sylvestris (Wildapfel) |
| - Quercus robur (Stiel-Eiche) | - Prunus spinosa (Schlehe) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | - Prunus padus (Europäische Traubenkirsche) |
| | - Pyrus communis (Wildbirne) |
| | - Rosa canina (Hundsrose) |
| | - Salix aurita (Ohrenchen-Weide) |
| | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| | - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |

- 11.8 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeinsparung nach Süden sind mit einer Strauchpflanzung zu versehen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m, versetzt in Kleingruppen von 3 - 5 gleicher Art. Der Zwischenraum zwischen den Heckenpflanzen darf max. einmal jährlich, nicht vor dem 15.09. gemäht werden. Die Pflanzungen erfolgen in einer Mulde und auf einem Wall von 30-50 cm Höhe, um das Hangwasser vor der Siedlung in Richtung Hohlweg abzuleiten.
- 11.9 Die öffentliche Grünfläche Graben ist zum besseren Oberflächenwasserabfluss weiter zu vertiefen und nach den wasserwirtschaftlichen Vorgaben (Abführung wild abfließendes Wasser) zu pflegen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- 11.10 Die private Grünfläche ist zu begrünen und extensiv zu pflegen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Es darf max. eine jährliche Mahd, nicht vor dem 15.09. erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

12. Artenschutz

- 12.1 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 m² im Plangebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzgläser), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Zäune, Brüstungen bzw. Absturzsicherungen aus Glas sind unzulässig.
- 12.2 Beleuchtung
- 12.2.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.
- 12.2.2 Leuchtengehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60° C nicht übersteigen.
- 12.2.3 Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, oder über die Horizontale aufweisen (Full-Cut-Off-Leuchte).
- 12.2.4 Wegebeleuchtung muss bodennah erfolgen und darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
- 12.2.5 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung (z.B. Fassaden, Gärten, Geländer, Brüstungen, etc.) muss ab spätestens 23 Uhr bis 7 Uhr abgeschaltet werden.
- 12.2.6 Beleuchtungseinrichtungen (z.B. für Parkplätze, Außenbereiche) sind zu vermeiden und so anzuordnen, dass eine Beleuchtung von Flächen auf Nachbargrundstücken oder privaten Verkehrsflächen ausgeschlossen ist. Bewegungsmelder sind so einzustellen, dass eine Aktivierung von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken nicht möglich ist.
- 12.2.7 Da ein vollständiger Erhalt des Obstgehölzes im Zentrum nicht möglich ist, sind vorab Ersatzpflanzungen im selben Umfang (3 Bäume der Arten Kirsche, Apfel, Berg-Ahorn) auf der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche anzulegen.
- 12.2.8 Zusätzlich sind folgende Nisthilfen anzubringen (auf Ausgleichsfläche, Verortung und Anbringen durch LPV):
 - 2 Flachkästen und 2 Rundkästen für Kleinfledermäuse
 - 2 Rundkästen für den großen Abendsegler
 - 6 Vogelnistkästen für Star (2), Grauschnapper (2) und Feldsperling/ Gartenrotschwanz (2)

13. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- 13.1 Der Ausgleich nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 256, Gemarkung Obersiedsorf mit einer Fläche von 2.500 m² erbracht. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands festgelegt.
- 13.2 Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Aushagern der Ausgleichsfläche mindestens in den Jahren 2026 und 2027 (ggf. auch länger) mit 4-maliger Mahd/ Jahr und Mahdgutabfuhr, keine Düngung
 - Tiefes Abmahnen der Wiese
 - Vorbereitung des Saatbetts mit Umkehrfräse und Ackerfräse (mehrmaliges Fräsen), bis feinkrümeliges Saatbett entstanden ist
 - Streifenweises Einsaat frühestens im Frühjahr 2028 quer zur Bewirtschaftungsrichtung auf 50% der Fläche mit Regiosaatgut aus der Herkunftsregion 17 von einem geeigneten Saatguthersteller (Artenzusammenstellung vom LPV)
 - Alternativ zum Regiosaatgut Mahdgutübertragung von einer artenreichen Spenderfläche des gleichen Wiesentyps aus der Umgebung von Siegsdorf
 - Schröpschnitt im Jahr der Ansaat bei ca. 20-30 cm Aufwuchshöhe mit Schnitthöhe 10 cm
 - 2 - 3 Schnitte im Jahr (1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt ab Anfang September, evtl. 3. Schnitt Ende Oktober)
 - Verzicht auf Düngung und Mulchen
 - Dokumentation/ Monitoring

14. Niederschlagswasser, Rückhaltung und Ableitung

Für Niederschlagswasser aus Dach- und Zufahrtsflächen ist je Parzelle ein Speichervolumen (Zisterne) von mind. 2m³ herzustellen. Darüber hinaus ist ein versickerbares Volumen (Speicherraum inkl. Ringraum/Verfüllung) von 6 Liter je m² Grundstücksfläche nachzuweisen. Das darüber hinausgehende Volumen ist, 1. aus den Parzellen 1a, 1b und 2 über einen gedrosselten Notüberlauf (Größe DN100) in den zentral verlaufenden Hohlgraben und 2. aus den Parzellen 3a, 3b und 4 über einen ungedrosselten Notüberlauf über die Straßenentwässerung der Wolfsberger Straße in den Wolfsberggraben abzuleiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländemodellierung (Wall-/Muldenstruktur) in den Parzellen 2, 3a und 3b ist entsprechend den Vorgaben der hydrotechnischen Untersuchung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Ableitungsfunktion in Richtung der mittleren Geländemulde darf nicht beeinträchtigt werden.

Textliche Hinweise:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. die Erlaubnispflicht sind eigenverantwortlich zu prüfen. Wenn die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGWV) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei einem Anschlag von mehr als 1000 m² befestigter Fläche pro Einleitungsstelle einer Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Als Grundlage zur Bemessung von Versickerungsanlagen ist ein Kf-Wert von 7,1E-06m/s zu verwenden. Auf den geotechnischen Bericht des IB Gebauer vom 21.10.2024 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Entwässerungsplanung wird nach der Bauleitplanung erstellt. Sie ist Teil der einzelnen Baugenehmigung und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

2. Starkniederschläge, Überschwemmungsgefahr

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Durch die Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen mit einer Entfernung von weniger als 60 Metern von der Uferlinie des Schmidgrabens ein Antrag auf eine wasserrechtliche Anlageneinweisung nach Art. 20 BayVG zu stellen ist, soweit nicht ohnehin eine Baugenehmigung notwendig ist. Auf den Bericht zur hydrotechnischen Untersuchung des IB BG-Trautal vom 22.06.2026 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem i.S. §55 Abs. 2 WHG, d.h. dass nur die Schmutzabwässer in die gemeindliche Abwasseranlage eingeleitet werden dürfen. Soweit die Kanal- und Trinkwassererschließung über Privatgrundstücke erfolgt, ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit für ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

4. Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen befindet. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabensträger zu übernehmen.

5. Denkmäler – Bodendenkmäler

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen auftretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundort und Fundgegenstände sind bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Bewegliche Funde sind gemäß Art. 9 BayDSchG dem BLfD zu übergeben.

6. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

In der Umgebung des Baugebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hiervon ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

7. Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. 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.

8. Altlastenverdachtsflächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

9. Vorsorgender Bodenschutz

Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 16915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“. Ausgehoher Boden ausgebaut soll möglichst wiederverwendet werden. Überschüssiger Boden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

10. Artenschutz

Unvermeidbare Fällungen / Rodungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden.

11. Umsetzung der Grünordnungsplanung

Bei der Vorlage eines Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit mindestens einem Geländechnitt in einem ausgesetzten Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderliche Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

GEMEINDE SIEGSORF

Bebauungsplan MOLBERTING-SÜD-OST

Aufstellung gemäß §2 BauGB für den Geltungsbereich Molberting-Süd-Ost

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

Siegsdorf, den 1. Bürgermeister, Scheck (Siegel Gemeinde)

Siegsdorf, den 1. Bürgermeister, Scheck (Siegel Gemeinde)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Siegsdorf, den 1. Bürgermeister, Scheck (Siegel Gemeinde)

Planungsbüro Eisenbichler - Stefan Eisenbichler
staatl. gepr. Bautechniker - Energieberater - Molberting Straße 21 - 83313 Siegsdorf
Tel 08662/668833 - Fax 08662/668844 - info@eisenbichler.de - www.eisenbichler.de

Entwurf verfasst SE
geändert

Siegsdorf, 30.08.2023
12.12.2023, 09.04., 08.05., 02.07., 03.07., 15.07.2024, 21.08., 16.12.2025, 20.05., 28.05., 11.06., 23.06., 06.07. 29.07. 26.08. 07.09.2026