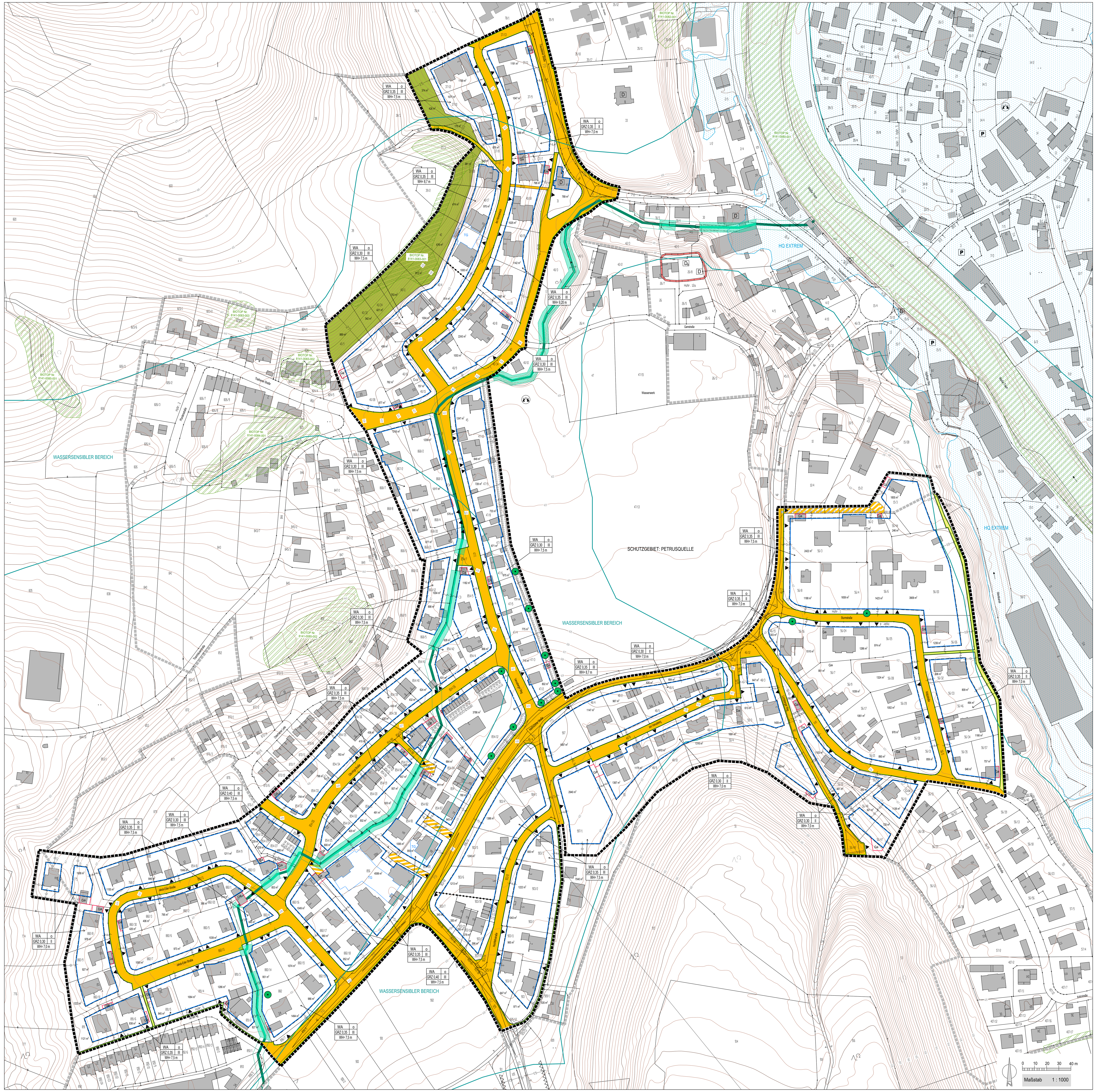


Maßstab 1 : 1000

Die Gemeinde Siegsdorf erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zeichen	Bedeutung
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
o	OFFENE BAUWEISE
GRZ 0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL, z.B. 0,35
II	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE z.B. 2 VOLLGESCHOSSE
WH	MAXIMALE WANDHÖHE FÜR HAUPTGEBÄUDE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUHÖHE
	BAUGRENZE
Ga / Ng	UMGRENZUNG VON FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN GARAGE / CARPORT NEBENGEBÄUDE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - FUSSWEG
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	ZU ERHALTENDER LAUBBAUM
	FREIZUHALTENDES SICHTFELD
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (KANAL UND WASSERLEITUNG)
3	MASSZAHLEN IN METERN, z.B. 3 m
	GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Zeichen	Bedeutung
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
155/2	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 155/2
	BESTEHENDES GEBÄUDE
▲	EINFAHRT
660	HÖHENLINIEN QUELLE: OPENDATA BAYERISCH VERMESSUNGSVERWALTUNG
	GESCHÜTZTES BIOTOP
	GEWÄSSER - AICHERGRABEN OFFEN - MIT BACHFREIHALTEZONE
	GEWÄSSER - AICHERGRABEN VERROHRT - MIT BACHFREIHALTEZONE
	HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHE - HQ extrem
	WASSERSENSIBLER BEREICH
D	BAUDENKMAL
D_B	BODENDENKMAL
1316 m²	UNGEFÄHRE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	ANBAUVERBOTSZONE (15 m AB FAHRBAHNRAND)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig.

2. Bauweise
Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Hauptgebäude sind bis zu einer Gesamtgebäudelänge von maximal 35 m und einer Gesamtgebäudetiefe von maximal 20 m zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,65 zulässig.
Bei Errichtung einer Tiefgarage ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,80 zulässig, sofern mindestens 50 % der außerhalb von Gebäuden gelegenen Tiefgarage mit mindestens 0,50 m Boden überdeckt und als begrünte Grundflächen hergestellt werden.

3.2. Seitliche Wandhöhe
Die seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen. Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen eine seitliche Wandhöhe von max. 3,60 m aufweisen, sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss (bzw. bei Garagen vom fertigen Garagenboden) bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Hinsichtlich der Berechnung der Abstandsflächen ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO die Wandhöhe der Gebäude ab der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend.

3.3. Fußbodenhöhe und Geländeanpassungen
Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses darf maximal 30 cm über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt das Mittel der durch das geplante Gebäude angeschnittenen Höhenlinien in Metersprüngen. Wird eine einzelne Höhenlinie angeschnitten, so gilt diese als Bezugshöhe. Sofern keine Höhenlinie angeschnitten wird, sind die beiden nächstgelegenen zu mitteln.
Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unterhalb der fertigen Fußbodenoberkante aufzufüllen. Bei Gebäuden mit Hanggeschoss ist das Gelände im Bereich von mindestens zwei Dritteln der Gebäudelänge bis mindestens 0,40 m unterhalb der Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses aufzufüllen.
Das Gelände muss, um Wasserübertritt (Niederschlagswasser) auf Nachbargrundstücke und auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu verhindern, zu diesen Grundstücksgrenzen jeweils auf deren Niveau angepasst werden. Die Niveauanpassung hat bereits in einem Abstand von mind. 0,5 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu erfolgen.

4. Bauform und Baugestaltung
Als Baugrundrissform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First muss parallel zur Längsseite verlaufen. Anbauten (Erker, Wintergärten) sowie das Aneinanderfügen mehrerer rechteckiger Baukörper sind zulässig.
Bei Einzel- und Doppelhäusern darf die Gesamtlänge des Hauptgebäudes 25 m nicht überschreiten. Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von mehr als 25 m können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind durch Vor- und/oder Rücksprünge der Außenwand um mindestens 1,5 m baulich zu gliedern.
Hausgruppen sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 35 m zulässig. Bei einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind diese in optisch klar voneinander abgrenzbare Baukörper zu gliedern. Jeder Baukörper darf dabei eine maximale Länge von 15 m nicht überschreiten und die Gliederung ist durch Vor- oder Rücksprünge von mindestens 2 m zu gestalten.

5. Dächer
Die Dachform der Hauptgebäude sowie freistehender Nebengebäude ist als gleichseitig geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 20°- 30° auszuführen. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dachmaterial einzudecken. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche Deckung zu verwenden. Dachüberstände haben sich den Proportionen des Gebäudes anzupassen.
Bei Einzelhäusern ist pro Dach die Errichtung eines mittig angeordneten, aus der Traufe entwickelten Quergiebels zulässig, wobei die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Bei Einzel- und Doppelhäusern mit einer Gebäudelänge von mehr als 18 m können ausnahmsweise zwei Quergiebel zugelassen werden, sofern diese gemeinsam nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge aufweisen und einen Abstand von mind. 3,50 m zueinander einhalten.
Der Hauptfirst muss um mind. 0,50 m höher liegen als der Ansatz des Quergiebels. Die Dachneigung des Quergiebels darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein.
Dächer von Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige Vordächer und Anbauten im Erdgeschoss dürfen auch als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung bis zu 15° ausgeführt werden. Bei diesen sind auch andere Dachmaterialien wie z. B. Glas- oder Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

6.1. Vortretende Gebäudeteile
Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist ein Überschreiten der Baugrenze mit vortretenden Gebäudeteilen wie Balkonen, Vordächern und Eingangsüberdachungen bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese nicht in die Bachfreihaltezone ragen. Dies gilt auch für erdgeschossige Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,5 m und einer max. Länge von 6,0 m. In Wintergärten sind keine Aufenthaltsräume sowie schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zulässig. Ein Hineinragen in die Bachfreihaltezone ist nur erlaubt, wenn sich die zuvor genannten Bauteile in einer Höhe von mindestens 5 m über dem Gelände befinden.

6.2. Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Stellplätze
Garagen, Tiefgaragen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt, allerdings nicht in den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer Wandhöhe von maximal 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sowie die Abstandsflächen gemäß der BayBO eingehalten werden.

7. Beschaffenheit von Zufahrten für Garagen, Carports und Stellplätze
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 und bei Mehrfamilienhäusern insgesamt maximal 12,00 m betragen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
Der zufahrtsseitige Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5 m betragen. Tiefgaragenzufahrten an Kreisstraßen dürfen nur dann mit einem Tor abgeschlossen werden, wenn zwischen Toranlage und Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten wird.
Bei der Neuerrichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist ein rückwärtiges Ausfahren auf die Kreisstraßen unzulässig. Auf dem jeweiligen Grundstück ist eine ausreichende Wendemöglichkeit vorzusehen, sodass das Ein- und Ausfahren auf die Kreisstraße ausschließlich in Vorwärtsfahrt erfolgen kann.

8. Sichtfelder
Innerhalb der Sichtfelder dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante um max. 0,8 m übersteigen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitenden Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert werden.

9. Wasserflächen
Im Geltungsbereich verläuft der Aichergraben, welcher überwiegend verrohrt ist. Die in Teilbereichen offenen Bachabschnitte sind in ihrem bestehenden Verlauf unverändert zu erhalten. Beiderseits des Aichergrabens ist ein Mindestabstand von 3 m von der Uferkante des offenen Gewässerabschnitts bzw. von der Verrohrung einzuhalten. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten und für den Gewässerunterhalt zugänglich zu halten. Dachüberstände dürfen in den Freihaltebereich hineinragen, sofern sie sich in einer Höhe von mehr als 5 m befinden. Die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Bachfreihaltezone ist zulässig.

10. Grünordnung

10.1. Begrünung
Die im Plan dargestellten bestehenden Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, sofern sie nicht der Erschließung der Gebäude dienen; die privaten Gartenanlagen sind dabei mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei ist pro Bauparzelle je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Eine Hecke ist so zu pflanzen und durch regelmäßige Pflegeschnitte so zu pflegen, dass dauerhaft der gesetzliche Grenzabstand von 0,50 m und die maximale Höhe von 2,0 m eingehalten werden. Innerhalb der Sichtfelder dürfen Anpflanzungen die Straßenoberkante um max. 0,8 m übersteigen.
Bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ist ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen.
Bei allen Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten bzw. klimawandelangepasste Arten angrenzender Florenregionen in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Art und Standort von Bäumen sind so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Raumangebot können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher verwendet werden.
Die Bepflanzung hat direkt im Anschluss an die Fertigstellung des Gebäudes bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Gehölze sind bis zum selbständigen Weiterwachsen zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind unaufgefordert zu ersetzen.

10.2. Flächenbefestigung
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Insbesondere sind Garagenvorplätze und private KFZ-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

10.3. Oberboden
Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.

10.4. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,10 m aufweisen. Einfriedungen sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Boden zu errichten (Tierwanderung). Alle Einfriedungen sind optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.
Einfriedungen entlang der Kreisstraßen sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze anzulegen.

10.5. Artenschutz
Vor Abbruch von Gebäuden und dem Beginn sonstiger baulicher Maßnahmen sowie vor der Entnahme von Gehölzen ist durch Fachpersonal eine Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren, Vogelnistplätzen oder sonstiger geschützter Tierarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Sollten geschützte Arten, Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein abzusprechen.

10.6. Entwässerung
Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
Den Kreisstraßen oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von den Straßen darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

11. Baulicher Schallschutz
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.
Räume im allgemeinen Wohngebiet, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), vor denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung 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, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche 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.

12. Luftwärmepumpen
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet.
Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Satzungen der Gemeinde Siegsdorf
Es wird darauf hingewiesen, dass die "Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)" in der jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

2. Artenliste / Eingrünung - Gehölzliste
Auf das Merkblatt "Liste heimischer, gebietseigener Laubgehölze im Landkreis Traunstein für Pflanzungen in der freien Natur" des Landratsamtes Traunstein wird hingewiesen.

3. Beleuchtung
Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
a. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen.
b. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
c. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten" (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
d. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

4. Landwirtschaftliche Immissionen
In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

5. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich sowie im Nähebereich befinden sich folgende Denkmäler:
D-1-89-145-126: Villa Johannes; Villa "Johannes", zweigeschossiges villenartiges Wohnhaus mit asymmetrisch angegliederten Bauteilen, mit barockisierender Putzgliederung, hölzernen Balkonen und Giebelverzierungen, Ende 19. Jh. Adresse: Traunsteiner Straße 15
D-1-89-145-125: Villa Trauneck; Villa "Trauneck" (Villa Kliegl), zweigeschossiger Satteldachbau mit Treppenhausturm, hölzernen Balkonen und barockisierender Putzgliederung, um 1900. Adresse: Traunsteiner Straße 8
D-1-89-145-12: Bäckerei, syn. Pfisterei, Wohnhaus, syn. Wohngebäude; Wohnhaus und Bäckerei, Flachsatteldachbau, im Kern 18. Jh., Sandstein-Türgewände und Oberlicht bez. 1823. Adresse: Traunsteiner Straße 9
D-1-89-145-124: Feldkreuz, syn. Flurkreuz; Feldkreuz, Holzkreuz mit Gusseisenkruzifix, bez. 1850; am Ort der 1809 abgetragenen Peterskirche. Adresse: Gamstraße 12a
D-1-89-145-13: Pestsäule; Pestsäule, Laterne bez. 1643, Schaft erneuert; 2007 im Zuge des Brückenneubaus ca. 5 m vom alten Standort entfernt neu aufgestellt. Adresse: Nähe Traunsteiner Straße; Traun
D-1-89-145-1: St. Nepomuk-Statue; Holzfigur hl. Johann von Nepomuk, 2. Hälfte 18. Jh.; aufgestellt in der im Zuge des Brückenneubaus 2007 neu erbauten Kapelle. Adresse: Nähe Höpflinger Weg
D-1-89-145-79: Bauernhaus; Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss, Balusterlauben und marmorierten Pfettenköpfen, Ende 18. Jh., Glockenständer bez. 1895. Adresse: Osterham 2
D-1-89-145-80: Stattliches Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss, im Kern 2. Hälfte 17. Jh., Dach und Lauben erneuert. Adresse: Osterham 3
Im Nähebereich befindet sich folgendes Bodendenkmal:
D-1-8141-0261: Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Peter auf der Gam").
Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

6. Niederschlagswasser
Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlage, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasser- freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
Bei einem Anschluss von mehr als 1000 m² befestigter Fläche pro Einleitungsstelle einer Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Entwässerungsplan ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit einzureichen.

7. Starkniederschläge
Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Dies kann z.B. durch die um mindestens 25 cm über Gelände- und/oder Straßenniveau erhöhte Ausführung aller Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Terrassentüren etc.) erfolgen. Bei der Errichtung von Kellern (inkl. aller Öffnungen) wird empfohlen die Ausführung als dichte Wanne vorzusehen.
Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

8. Regenwassernutzung
Die Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird empfohlen.
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.

9. Grundwasser
Die Bauherren haben eigenverantwortlich zu ermitteln, ob Auswirkungen (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) auf das Grundwasser oder auf Dritte durch tiefgreifende Baukörper (Keller, Gründungen) zu befürchten sind und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorzusehen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

10. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

11. Bodenschutz
Eine frühzeitige Erfassung (quantitativ und qualitativ) des anfallenden Bodenmaterials (Ober-, Unterboden, Untergrund) wird dringend empfohlen. Ein frühzeitiges Bodenmanagement ermöglicht eine kostensparende Verwertungsplanung. Für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Zwischenlagerzeiten sind ausreichend Zwischenlagerflächen zu berücksichtigen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach DIN 19639, DIN 18915 (Kap. 7.3; 2018) und DIN 19731 zu beachten. Vor dem Abtrag ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Roden oder Abmähen zu entfernen. Beim Ausbau ist der Feuchtezustand bzw. die Konsistenz des Bodens zu beachten. Nur Böden mit einer geeigneten Mindestfestigkeit (DIN 19731, Tab. 4) dürfen ausgebaut werden. Nach nassen Witterungsperioden müssen die Böden daher ausreichend abgetrocknet sein. Der Unterboden sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden.
Die Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist möglichst zu vermeiden. Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen zu schützen. Bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten ist die Miete umgehend mit tiefwurzelnden, winterharten und wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
Bodenmaterial, das nicht auf der Baustelle wiederverwendet werden kann, ist möglichst hochwertig zu verwerten. Die Anforderungen an die Verwertung richten sich nach dem geplanten Verwertungsweg. Die Vorgaben nach DIN 19731 und ggf. abfallrechtliche Vorgaben sind einzuhalten.
Es wird empfohlen, die Belange des Bodenschutzes frühzeitig (bereits in der Planungsphase) zu berücksichtigen und eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu etablieren (insbesondere für Großbaustellen ab 3000 m².

12. Leitungen
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht beschädigt werden. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.
Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Ebenso darf der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromleitungen nicht beeinträchtigt werden.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

13. Schallschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet vor allem durch die Geräuschimmissionen der Traunsteiner Straße und der Adelholzener Straße stark geräuschbelastet ist. Die Gebäude im Norden sowie im Osten des Wohngebietes sind darüber hinaus den Gewerbegeräuschen mehrerer Betriebe ausgesetzt, die jedoch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen.
Die erhöhten Geräuschimmissionen durch Gewerbe und Verkehr erfordern baulichen Schallschutz gegen Außenlärm.
Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2026 waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ausreichend:
Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches:
Im Norden des Planungsgebietes in bis zu ca. 25 m Abstand zur Straßenmitte der Traunsteiner Straße
erf.$R'_{w,ges} \geq$ 40 bis 44 dB,
Im Norden des Planungsgebietes ab ca. 25 m Abstand zur Straßenmitte der Traunsteiner Straße sowie im Süden des Planungsgebietes
erf.$R'_{w,ges} \geq$ 35 bis 40 dB,
Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.
Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq$ 35 dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.
Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden.
Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen wird.
Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.
Ein Nachweis über die Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen unter C. 11 benannten Anforderungen zum baulichen Schallschutz ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauherrschaft bzw. deren Entwurfsverfasser vorzulegen.

14. Wasserrechtliche Anlagengenehmigung
Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen die sich im 60 m – Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden ggf. eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich sein kann und dies ggf. auch für geplante Stellplätze gilt.

15. Geogefahren
Gemäß Standortauskunft Geogefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt befinden sich im Nähebereich des Änderungsbereiches Georisk-Objekte. Im südwestlichen bzw. nordwestlichen Randbereich des Änderungsbereichs ist zudem ein Gefahrenhinweisbereich für Rutschanfälligkeit dargestellt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass eine mögliche Gefährdung durch Rutschungen, Kriechbewegungen und Hanganbrüche nicht ausgeschlossen werden kann.
Dies gilt insbesondere bei Eingriffen in den Hang, bei Aufschüttungen und Abgrabungen sowie bei der Ableitung, Versickerung oder Einleitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser. Entsprechende Maßnahmen sind so zu planen und auszuführen, dass die Standsicherheit des Hanges sowie benachbarter Grundstücke, baulicher Anlagen und Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt wird.
Bei Bauvorhaben im Nähebereich wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens zu untersuchen und bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

16. Verkehr, Immissionen und Haftung an Kreisstraßen
Der Verkehrsfluss auf den Kreisstraßen, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraßen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Der Straßenverkehr auf den Kreisstraßen verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraßen werden vom Landkreis nicht übernommen.
Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung der Antragsteller durch das von der Kreisstraße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen den Antragstellern und seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.

17. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt alle bisherigen Regelungen im Änderungsbereich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .... in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Siegsdorf hat mit Beschluss des Bauausschusses vom .... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Siegsdorf, den ....
Christian Scheck
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:
Siegsdorf, den ....
Christian Scheck
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes 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 ....
Christian Scheck
Erster Bürgermeister

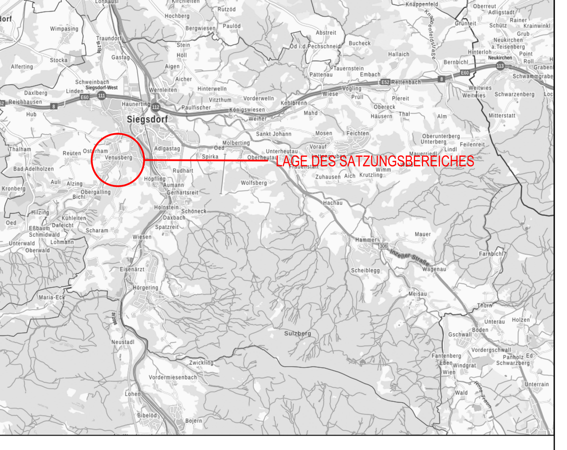
GEMEINDE SIEGSDORF

LANDKREIS TRAUNSTEIN

35. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SIEGSDORF-WEST"

nach § 13a BauGB
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ÜBERSICHTSKARTE DER GEMEINDE SIEGSDORF



DER PLANFERTIGER:
SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB
Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com
Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

26.02.2026
10.08.2026