

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

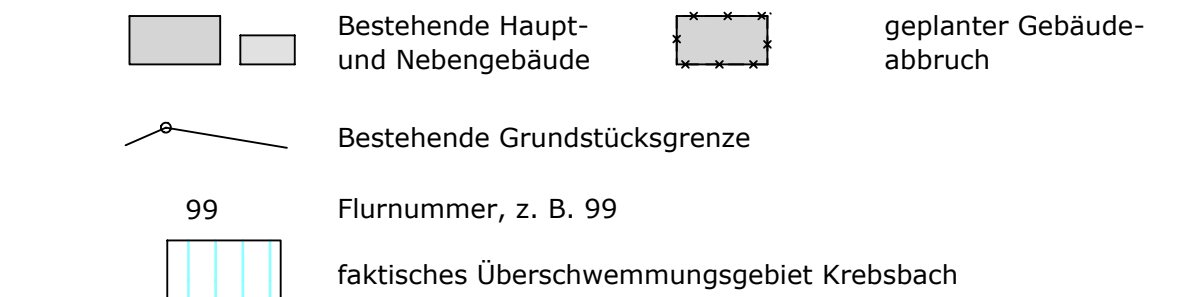
Die Gemeinde Chieming erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10, 12 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum vom 21.08.2024 ist Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



B HINWEISE U. NACHR. ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Vorhaben**
 - Als Vorhaben ist die Errichtung eines Seniorenzentrums mit Altenheim und betreutem Wohnen, einer gewerblichen Küche und den dazugehörigen Nutzungen, soweit sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu deren Durchführung verpflichtet, zulässig.
- Art der baulichen Nutzung**
 - Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrnn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die GRZ ist innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit 0,6 festgesetzt, außerhalb dieses Bereiches ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt.
 - Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 - Die Oberkante Fertigfußboden ist im Planteil festgesetzt.
- Baugestaltung**
 - Als Dachform ist das Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe mit einer Dachneigung von 18 -26 Grad zulässig.
 - Für 1-geschossige Verbindungsbauten ist auch ein Flachdach zulässig. Für Carports und Garagen sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.
 - Für die Dachdeckung sind kleinformatige Materialien in rot- und rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.
 - Je Gebäude sind bis zu 2 Quergiebel je Gebäuseite zulässig. Deren First muss min. 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufattung: bis zu 5° größer als die des Hauptdaches. Breite der Quergiebels an der Traufe gemessen: insgesamt max. 45% der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,8 m über diese hinausragen. Die Tiefe der Quergiebel darf 2,0 m nicht überschreiten.
 - Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m und Aussentreppen um bis zu 2,50 m überschreiten.
 - Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 20 qm je Wohnung zulässig.
 - Gebäude sind als rechteckige Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Die Traufseite muss dabei min. 20% länger sein als die Giebelseite.
 - Von der festgesetzte Firstrichtung darf um bis zu 7 Grad abgewichen werden.
 - Für die Fassaden ist Holz und Putz zulässig.
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberfläche zu errichten.
 - Stützmauern sind zulässig.
 - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- Grünordnung**
 - Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist 1 Laubb Baum der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Diese sind zu erhalten, Ausfälle sind in gleicher Qualität und Art zu ersetzen.
 - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standort- und klimagerechte, heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
 - Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laubbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen.
 - Die festgesetzten Fläche zum Erhalt der Uferbegleitvegetation ist mit standortheimischen Arten zu erhalten bzw. zu entwickeln. Hierfür sind Neophyten und Standortfremde Arten zu entnehmen und durch geeignete Neupflanzungen in der Mindestqualität verpflanzter Strauch, 3 -8 Triebe 100 -150 cm zu ersetzen. Ein Formschnitt der Gehölze ist nicht zulässig. Eine Unterpflanzung oder Ansaat mit heimischem Saatgut ist zulässig. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder die Nutzung als Lagerfläche ist auch temporär unzulässig.
 - Das festgesetzte Retentionsbecken ist mit möglichst flachen Ufern und in organischen Formen bzw. mit unregelmäßigen Randausbildungen sowie mit wechselnden Böschungsnegungen naturnah zu gestalten. Die Verwendung von durchgängigen Regelprofilen ist nicht zulässig. Die Vegetationsflächen sind nach der Ansaat einer geeigneten Saatgutmischung extensiv zu pflegen und, soweit dies mit den Anforderungen an Funktion und Unterhaltung zu vereinbaren ist, durch Sukzession zu standorttypischen Krautfluren feuchter / nasser Standorte zu entwickeln.
- Baulicher Schallschutz**
 - Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume 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 nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

 - Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße R'w,ges zugrunde zu legen:
- Bewohnerzimmer der stationären Pflegeeinrichtung: erf. R'w,ges = 41 dB
- Schlaf- bzw. Aufenthaltsräume (betreutes Wohnen, Tagespflege): erf. R'w,ges = 36 dB
- Büroräume und ähnliche: erf. R'w,ges = 35 dB

- Blütenreiche Extensivwiese**
Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität:
- Aushagerung der Fläche durch mind. 3 Schnitte und höchstens 4 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche erster Schnitt ab Mitte Juni, eine weitere Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, ein Kröpfschnitt ist bis zum 6. Standjahr im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig. Alternativ ist ab dem 3. Jahr eine extensive Beweidung durch Schafe zulässig, eine Standweide ist unzulässig.
- Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung (Gräseranteil max. 40 % z.B. Fa. Rieger-Hoffmann „Feuchtwiese“) des Ursprungsgebietes Nr. 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase nach Anlage des Retentionsbeckens.
- Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen (frühester Schnitzeitpunkt 1. September).
- Blütenreiche Feuchtwiese**
Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen feuchten Grünlands durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität:
- Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung (Gräseranteil max. 40 % z.B. Fa. Rieger-Hoffmann „Feuchtwiese“) des Ursprungsgebietes Nr. 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase nach Anlage des Retentionsbeckens.
- Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen (frühester Schnitzeitpunkt 1. September).
- Erhalt und Entwicklung von Feldgehölzen und Hecken und Bäumen**
Die im Planteil festgesetzte Fläche für den Erhalt und für das Anpflanzen von naturnahen Feldgehölzen bzw. Heckenelementen mit einer Gesamtgröße von 900 m² ist von störenden Eingriffen, Ablagerungen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.
- Bestehende Feldgehölze auf einer Fläche von etwa 400 m² sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Es ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baum- schulware zu verwenden.
- Auf einer Fläche von etwa 620 m² sind neue Heckenstrukturen mit standort- und klimagerechten, heimischen Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Es ist ausschließl ich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden.
- Die Gehölze sind als naturnah, freiwachsende Hecken- und Feldgehölzelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu stauieren. Die Heckenpflanzung ist ausschließlich durch kleine und mittlere Sträucher in der Mindestqualität vStr. 3-8 Tr, Höhe 100 - 150 cm herzustellen.
- Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden.
- Pflanzung im Dreiecksverband mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m.
- Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
- Anfallender Gehölzschnitt ist zu mind. 10 % als aufgeschichteter Asthaufen in der Hecke zu belassen.
- Entwicklung von Obstbaumreihen**
- Innerhalb der, im Planteil entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche mit sind 13 heimische Obst- oder Laubbäume fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln und zu pflegen, Mindestqualität H 3xv vStr 12 -14, die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen.
- Fachmännischer Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 3 - 8 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf vor Verbiss zu schützen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- Totholzstrukturen**
- Es sind 4 Totholzstrukturen herzustellen und dem natürlichen Zerfall zu überlassen.
- Je Totholzstruktur sind mind. 4 x Stämme heimischer Laubholz bäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 30 cm und einer Mindestlänge von. 5 m sowie 1 x Wurzelstock, Stammdurchmesser mind. 30 cm sowie Astmaterial zu verwenden. Zwischenräume zwischen Stämmen sind mit Astmaterial locker zu befüllen.
- Aufkommender Bewuchs innerhalb der Totholzstruktur ist zu belassen.
- Die Anreicherung des Astmaterials der Struktur durch Gehölzschnitt aus der Heckenpflege ist alle 5 Jahr zulässig.
- Freihaltung Uferstreifen**
Entlang des Krebsbaches ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und Gewässerunterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

D HINWEISE DURCH TEXT

Abstandflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Genehmigungsverfahren geltenden Fassung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Gelände veränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bodendenkmäler, Bodeneingriffe

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) einzuholen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

Beleuchtung

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu beachten.

wasserrechtliche Genehmigung

Für bauliche Anlagen im 60 m Bereich des Krebsbaches oder Eingriffe in das Grundwasser ist jeweils eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Chieming, den

.....
Stefan Reichelt
(Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt

Chieming, den

.....
Stefan Reichelt
(Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Chieming, den

.....
Stefan Reichelt
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE CHIEMING
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Seniorenzentrum Chieming"

FASSUNG:	Entwurf	18.03.2025
	Planfassung f. Bekanntm.
ZEICHNUNGSMABSTAB:		M 1 : 1.000
Planung		
plg	Planungsgruppe Strasser	Marienstraße 3 83278 Traunstein www.plg-strasser.de Bearb.: JU / LB
Format 950 / 594		Tel.: 0861 / 98 987 -0 info@plg-strasser.de Projekt-Nr. 23050