

Die Gemeinde Marquartstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 diesen Bebauungsplan als

**S A T Z U N G.**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ je nach Angabe in den Nutzungsstablonen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, und als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3, sowie Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen nicht zulässig.

1.1.2 Im Bereich des Mischgebietes (MI) sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgezählten Betriebe nicht zulässig.

**1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE) gilt folgende Festsetzung:**

Nicht zugelassen sind Einzelhandelsobjekte, Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO). Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben. § 8 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil der Satzung und wird somit ausgeschlossen. Betriebsleiterwohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

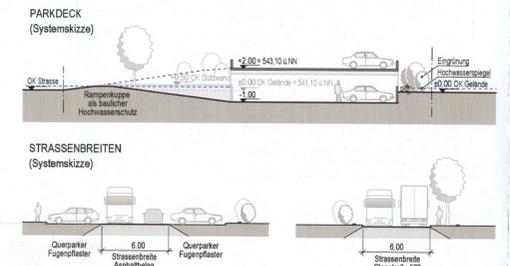
**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Siehe sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung bzw. den Nutzungsstablonen angegebenen Werte. FOK EG m 0,11N: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Meter über Normal-Null. Grundfläche 1 (GR1): max. Grundfläche der Hauptgebäude gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Grundfläche 2 (GR2) betrifft die Grundfläche aller baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und darf die Grundflächen in der Satz 1 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Geschossfläche (GF): gem. § 21 BauNVO. Baumassenzahl (BMZ): gem. § 21 BauNVO. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung in WA- und MI- Gebieten wird bestimmt durch die Grundfläche GR1, die Geschossfläche (GF) und die maximale Wandhöhe (WH). In den GE-Gebieten durch die Festsetzungen der Grundfläche GR1, der Baumassenzahl (BMZ) und der maximalen Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen.

<b>Parzelle 1</b> Gemeindegrund mit bestehendem Gerätehaus	<b>Parzelle 2 (WA 2)</b> Gebäude FOK EG = 541,35 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 7,50 m Grundfläche 1 (GR1): 750 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 1.500 m <sup>2</sup>	<b>Parzelle 3 (MI)</b> FOK oberes Parkdeck = 543,10 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 3,5 m Grundfläche 1 (GR1): 650 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 1300 m <sup>2</sup>
<b>Parzelle 4 (MI 1)</b> Gebäude FOK EG = 541,30 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 9,00 m Grundfläche 1 (GR1): 260 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 780 m <sup>2</sup>	<b>Parzelle 5 (MI 2)</b> Gebäude FOK EG = 541,30 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 7,5 m Grundfläche 1 (GR1): 260 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 520 m <sup>2</sup>	<b>Parzelle 6 (GE)</b> Gebäude FOK EG = 541,05 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 9,0 m Grundfläche 1 (GR1): 380 m <sup>2</sup> Baumassenzahl (BMZ): 2,5
<b>Parzelle 7 (MI 2)</b> Gebäude FOK EG = 541,20 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 7,50 m Grundfläche 1 (GR1): 385 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 650 m <sup>2</sup>	<b>Parzelle 8 (MI 2)</b> Gebäude FOK EG = 540,95 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 7,50 m Grundfläche 1 (GR1): 450 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 900 m <sup>2</sup>	<b>Parzelle 9 (GE)</b> Gebäude FOK EG = 540,95 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 9,0 m Grundfläche 1 (GR1): 400 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 1.470 m <sup>2</sup>
<b>Parzelle 10 (GE)</b> Gebäude FOK EG = 541,10 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 9,0 m Grundfläche 1 (GR1): 825 m <sup>2</sup> Baumassenzahl (BMZ): 3,0	<b>Parzelle 11 (MI 1)</b> Gebäude FOK EG = 541,25 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 9,0 m Grundfläche 1 (GR1): 400 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 915 m <sup>2</sup>	<b>Parzelle 12 (WA 1)</b> Gebäude FOK EG = 541,65 m 0,11N Wandhöhe max. (WH) = 6,75 m Grundfläche 1 (GR1): 400 m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF): 1.470 m <sup>2</sup>

**PARKDECK**  
(Systemskizze)

**STRASENBREITEN**  
(Systemskizze)



**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA	ALGEMEINES WOHNGEbiet GEMÄSS § 4 BAUNVO
MI	MISCHGEBIET GEMÄSS § 6 BAUNVO
GE	GEWERBEGEBIET GEMÄSS § 8 BAUNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

NUTZUNGSSTABLONE

FÜR WA- UND MI-GEBIETE	FÜR GE-GEBIETE
ART BAUGEBIET	ART BAUGEBIET
MAXIMALE / MAX. ANZAHL WANDHÖHEN / VOLLGESCHOSSE	MAXIMALE / MAX. BAU- WANDHÖHE / MASSENZAHL

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PKW-STELLPLÄTZE**

**VERKEHRSSCHLÄCHEN**

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

**AUSGLEICHSFLÄCHE**

**PLANLICHE HINWEISE**

BESTEHENDE FLURSTRECKENGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTRECKENGRENZE NEU ZU VERMESSEN

VORGESCHLAGENE BEBAUUNG INNERHALB DER BAUGRENZEN

FLURSTRECKENNUMMER

BAUPARZELLE

BAUM NEU ZU PFLANZEN

VORHANDENE BÄUME ERHALTEN

STRÄUCHER ZU PFLANZEN

VORGESCHLAGENE EINFAHRT

VORGESCHLAGENER EINFAHRTSBEREICH

MASSLINIE IN METERN

BESTEHENDE GEBÄUDE

ÖFFENTLICHE GRUNDFLÄCHE / VERKEHRSSCHLÄCHEN

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN Z.B. TRANSSTATION

ABFLUSSKORRIDOR (-GRABEN) FÜR OBERFLÄCHENWASSER



**2.0 GEBÄUDEFORM**

Baugrenzen und Baulinien überschreitende untergeordnete Bauteile wie Kamine, sowie Balkone werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5 der BayBO eingehalten sind.

**2.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) gelten folgende Festsetzungen:**

Innerhalb eines Baufensters ist die vorgegebene Firstrichtung einzuhalten. Bei Hauptgebäuden muss die Traufseite mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.

**2.2 Für das Gewerbegebiet (GE) gelten folgende Festsetzungen:**

Zulässig sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung Gebäudebreiten bis maximal 20 m für Hauptgebäude.

Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper auszuführen. Die Traufseite muss mindestens 20 % länger sein als die Giebelseite. Sie dürfen durch erdgeschossige Gliederungsbauten untereinander verbunden werden.

**3.0 GEBÄUDEHÖHEN**

Die Höhe der baulichen Anlagen darf die auf der Planzeichnung angegebenen maximalen Wandhöhen nicht überschreiten. Die Ermittlung der Wandhöhe ergibt sich aus der in der Planzeichnung definierten Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) bis zum Schmittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl. Die für jede Parzelle extra vorgegebenen FOK-Höhenkote bezieht sich auf das Höhenbezugsystem nach DINM2016. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6, Abs. 5 BayBO einzuhalten. Eine städtebauliche Satzung bzgl. Abstandsflächen nach Art. 81, Abs. 1 Nr. 6 BayBO existiert nicht.

3.1 Die maximale Höhe der Außenwand beträgt für Gebäude im WA 1: 8,75 m (= II Vollgeschosse) für WA 2: maximal 7,50 m (= II Vollgeschosse) und für WA 3: maximal 6,40 m (= II Vollgeschosse).

3.2 Die Höhe der seitlichen Außenwand beträgt für Gebäude im MI 1: 9,0 m (= III Vollgeschosse) und im MI 2: 7,5 m (= II Vollgeschosse).

Die Höhe der seitlichen Außenwand beträgt für Lager- und Produktionshallen im GE maximal 9,0 m. (Systemskizze)

**4.0 DACHFORM**

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt: Als Dachform wird für alle Hauptgebäude ein Satteldach vorgeschrieben. Der First ist mittig anzuordnen. Die Dachneigung wird auf 20° bis 28° festgesetzt. Zusammengebaute Gebäude mit Satteldach sind profilig und mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Für die Dachdeckung sind Dachsteine in naturroter bis brauner Farbe zu verwenden. Zusammengebaute Gebäude sind mit der gleichen Dachdeckung auszuführen.

Querriegel und Dachaufaltungen Je Gebäude ist 1 Querriegel oder 1 Dachaufaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen. Querriegel und Dachaufaltungen sind nur bei Gebäuden zulässig, mit einer Wandhöhe von maximal 6,40 m.

Dachneigung des Querriegels bzw. der Dachaufaltung: bis zu 8° größer als die des Hauptdaches. Breite des Querriegels bzw. der Dachaufaltung an der Traufe gemessen: maximal 1/3 der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand. Querriegel und Dachaufaltungen müssen aus der Traufe entwickelt werden. Der First von Querriegel bzw. Dachaufaltung muss deutlich vom First des Hauptdaches abgesetzt sein. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.2 Im Gewerbegebiet (GE) gilt: Bei Gebäuden mit einer Breite von bis zu 20 m sind nur Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Bei Lager- und Produktionshallen mit einer Breite von mehr als 20 m wird ein fach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 10° vorgeschrieben. Für die Dachdeckung sind matte Metallbahnen, beschichtete Trapezbleche oder Ziegel in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

**5.0 FASSADENGESTALTUNG**

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt: Für Außenwände sind Holzverschalungen sowie verputztes Mauerwerk zulässig. Zierputze sind unzulässig.

5.2 Im Gewerbegebiet (GE) gilt: Für Außenwände sind Holzverschalungen sowie verputztes Mauerwerk zulässig. Metallverschalungen sind ausnahmsweise zulässig. Zierputze sind unzulässig. Fassaden mit einer Länge von über 20 m sind optisch zu gliedern.

**6.0 EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze anzulegen. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Nachfolgend zugelassene Einfriedungen sind ohne Sockel mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen, um Kleintierwanderungen zu ermöglichen.

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt: Als Grundstückseinfriedung sind nur senkrechte und waagrechte Holzlatenzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m über dem Geländezulässig. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen. Ausgenommen von dieser zulässigen Höhe sind die Bereich der Sichtdreiecke (siehe Pkt. 10: bis zu einer Höhe von maximal 80 cm).

6.2 Im Gewerbegebiet (GE) gilt: Als Grundstückseinfriedung sind Holzlatenzäune, Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen oder Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über dem Gelände zulässig.

**7.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

**8.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Marquartstein zu ermitteln und nachzuweisen. Sie sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdrühtlässigen Belägen auszuführen. (s.Pkt. 17.5)

**9.0 WERBEANLAGEN**

Werbeschilder sind nur erdgeschossig angeordnet und baulich untergeordnet zulässig.

**10.0 SICHTDREIECKE**

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine sich behindernden Stellplätze, Zäune oder genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände wie Stapel, Haufen u.ä., Anpflanzungen aller Art, die sich mehr als 80 cm über die Fahrtrahne erheben, sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind einzelstehende Bäume mit geringem Stammdurchmesser und einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

**11.0 NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER**

11.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern (nach LFU-Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Plasterdecke auszuführen.

**11.3 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.**

Dabei ist eine bräufähige Versickerung über eine belabete Oberbodenschicht anzustreben. Ist diese nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen anzuzwängen.

**11.4 Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.**

**11.5 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt.**

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfallabfuhrverordnung (NWVfWR) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGOG) bzw. in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

11.6 Bei Dachneigungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächen mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup>, sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

11.7 Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen. So darf kein Oberflächenwasser von den geplanten Verkehrsflächen auf die Kreisstraße TS 34 (Freiwedacher Str. Flur-Nr. 188, 264/5, 264/7, 272/5) fließen.

11.8 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Es ist aufgrund der Klimaveränderung davon auszugehen, dass eine Intensität und Häufigkeit weiter zunehmen. Im eigenen Interesse sind Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Für Starkniederschläge ist Vorstufe unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen. Es wird auf das Gutachten "Binnenwasserung, Alters Dorf Marquartstein" verwiesen.

Um den Abfluss von Oberflächenwasser kontrolliert abzuführen, wurde im Planungsgebiet ein Abflusskorridor (-Graben) gemäß dem "Konzept Abfluss Oberflächenwasser" des Ing.Büros Roland Richter Ing.-GmbH vorgesehen. Dieser ist von baulichen Maßnahmen, Zäunen und Befüllungen freizuhalten.

12.0 ALTALLENVERDACHTSFLÄCHEN Zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Traunstein einzuholen. Angeforderte Bodenaufklärungen während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Traunstein zu melden. Mit einer notwendigen Untersuchung sind Sachverständige oder Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.

13.0 ENERGIEVERSORGUNG Für die im Geltungsbereich entstehenden Gebäude besteht eine Anschlusspflicht an das gemeindliche Fernwärmenetz, sofern ein Anschluss innerhalb von 6 Monaten nach Baubeginn des jeweiligen Bauvorhabens auch tatsächlich umsetzbar ist. Die Möglichkeiten zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, wie bspw. der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf Dächern und Wänden, sind zu nutzen.

**14.0 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

14.1 PLANSTRASSEN Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird im Bereich der Planstraßen mit 30 km/h festgesetzt.

14.2 BETRIEBE UND ANLAGEN Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten der Betriebe oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm vorzulegen.

14.3 GRUNDRISSORIENTIERUNG IM "MI 2" Zum Belüften notwendiger Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind von der Freiwedacher Straße abgewandt oder abgesehen (z.B. eingebaute Balken, teilbare Balken, vorspringende Gebäudeteile) zu situated. Alternativ müssen die Räume mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanordnung ausgestattet werden.

15.0 MOBILFUNKANLAGEN Die Errichtung von Mobilfunkanlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist unzulässig.

16.0 GELÄNDEMOTELLIERUNG Das Bestandsgelände im Geltungsbereich ist weitestgehend nahezu eben (siehe Vermessungsplan). Demnach werden Geländeveränderungen nur bis zu einem Höhenunterschied von maximal 50 cm zugelassen. Geländeanpassungen an die Gebäude zur Einhaltung der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden sind ebenfalls zulässig. Bei unterkellerten Gebäuden sind Lichtgräben nicht zulässig. Stützmauern, welche einen Höhenunterschied von mehr als 50 cm übersteigen, sind ebenfalls unzulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das veränderte Gelände an das Urelände der angrenzenden Grundstücke anzugleichen. Dies gilt verpflichtend für die Geländesituation an den Grundgrenzen entlang des Geltungsbereiches.

**FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

**17.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

17.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Verdünnung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320.

17.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Für die Begrünung durch eine naturnahe Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Bäume und Sträucher aus nachstehender Liste zu verwenden:

Standortgerechte Einzelbäume, Pflanzqualität Hochstamm 3xv., mB, StU 16-18	Stieleiche (Quercus robur)
Feldahorn (Acer campestre)	Winter-Linde (Tilia cordata)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Mehlbere (Sorbus aria)
Schwarzle (Alnus glutinosa)	
Standortgerechte Sträucher, Pflanzqualität: Strauch 2xv., 4 Triebe, 80-100cm	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Feld-Rose (Rosa arvensis)	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gemeiner Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)	Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)	Sal-Weide (Salix caprea)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Schliefe (Prunus spinosa)
Grauwelle (Salix cinerea)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Haselnuss (Corylus avellana)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Hunds-Rose (Rosa canina)	Weißdorn (Crataegus sp.)
Korbweide (Salix viminalis)	Wildkapfel (Malus sylvestris)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Wildrose (Rosa multiflora)
Pflaumentzweig (Eucornus europaeus)	

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach gemäß dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

Die geplante Pflanzung der Bäume entlang der Kreisstraße ist rechtzeitig vor Beginn der Pflanzungsarbeiten mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen. Bei den Baumplanungen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zum Grundstück der Kreisstraße einzuhalten. Die Hinweise zum Freihalten der Sichtdreiecksbereiche sind hierbei zu beachten (siehe Punkt 10).

Vor Pflanzung der Bäume ist die genaue Lage des hier verlaufenden Schmutzwasserkanals zu überprüfen. Zur Kanalleitung ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Um Schäden am bestehenden Kanal vorzubeugen, sind hier nur Bäume vorzusehen, die der Kategorie der Pfahl-/Tiefwurzler zuzuordnen sind.

**17.3 PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG**

Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

**17.4 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen besteht in einer Heckenpflanzung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches gemäß o. a. Pflanzlisten.

**17.5 VERSICKERUNGSFÄHIGE BELÄGE**

Für Stellplätze und untergeordnete Zufahrten ist nur Teilversiegelung in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdrühtlässigem Pflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen zulässig.

**18.0 ERRICHTUNG VON STRASSEN-, WEGE-, GEBÄUDEBELEUCHTUNG**

Es dürfen nur UV-armen Leuchtmittel wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten eingesetzt werden. Zudem sollte auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich verzichtet werden. Eine direkte Beleuchtung der Gehölzränder ist unzulässig.

**HINWEISE DURCH TEXT**

19.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND E Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Traunstein unverzüglich anzuzeigen.

**20.0 ERSCHLISSUNG**

20.1 VERKEHRSERSCHLISSUNG Das Baugebiet wird, ausgehend von der Freiwedacher Straße, über die Planstraße "A" und "C" erschlossen.

**20.2 VERSORGSLEITUNGEN**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**20.2.1 WASSERVERSORGUNG**

Das Grundstück erhält einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

**20.2.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Abwasserbeseitigung (Trennsystem) zur Reinigung zuzuführen.

**20.2.3 STROMANSCHLUSS**

Für Kabel-Hausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

**21.0 GRUNDWASSER**

Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit zeitweise hohen Grundwasserständen, zum Teil bis zur Geländeoberkante gerechnet werden. Es sind entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen. Konkrete Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen nicht vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Baukörper, welche in das Grundwasser ragen, können nachteilige Folgen für den Grundwasserhaushalt oder für Dritte haben (z.B. Aufstau, Umleitung oder Absenkung). Diese sind bei der Planung auszuschließen. Sollte trotzdem in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

**22.0 WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG**

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an den Gewässern der Tiroler Achen, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

**23.0 OBJEKTSCHUTZ VOR HOCHWASSER**

Der Planungsraum liegt im Risikogebiet für Extremhochwasser (HQextrem) der Tiroler Achen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem HQextrem-Überschneidungsereignis flächig mit Wasserständen von etwa 1,0 m und mehr zu rechnen ist. Dem ist durch bauliche Objektschutzmaßnahmen zu tragen. Unter Berücksichtigung dieser Hochwasserstände sollte bei der Gebäudeplanung zum Schutz von Leben und Gesundheit auf hochwasserresistente Gebäudeöffnungen und -durchführungen, sowie innenliegende Fluchtmöglichkeiten in obere Stockwerke und die Errichtung eines wasserdichten Kellers (weiße Wanne) geachtet werden. Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.) sind nicht auszuführen, dass bei Hochwasser kein Wasser in das Gebäudeinnere eindringen kann. Eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzanlagen ist auszuschließen.

**24.0 REGENWASSERNUTZUNG**

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenbewässerungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungssystem entstehen.

**25.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzelangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: R<sub>c</sub>(C) = 37 (-1;-3). Der Korrekturfaktor „C“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tiefrequenten Geräuscharteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R<sub>c</sub>. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturfaktors