PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MU — URBANES GEBIET GEMÄSS § 6A BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART BAUGEBIET	MAX. ANZAHL VOLLGESCHOSSE
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL	GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
MAXIMALE WANDHÖHE	

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Na — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN Z.B. CARPORTS

St — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PKW-STELLPLÄTZE

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

FIRSTRICHTUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

PLANLICHE HINWEISE

GELTUNGSBEREICHSGRENZE

AUFHEBUNG DER ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

FLURSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

179/1 — FLURSTÜCKSNUMMER

GRÜNFLÄCHEN

3.75 — MASSLINIE IN METER

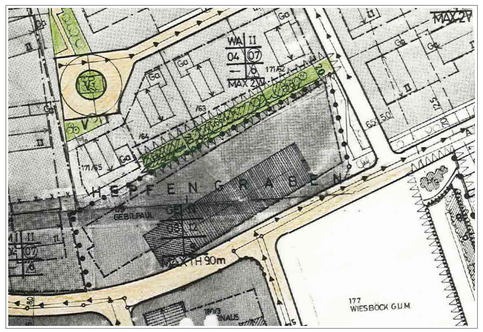
BAUM NEU ZU PFLANZEN STANDORT VARIABEL

GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

STRÄUCHER ZU PFLANZEN

PLANTEIL 64. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 "MARKTFELD" M 1:1000

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG BISHERIGER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN PLANAUSZUG AUS 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 "MARKTFELD"



PLANAUSZUG AUS 47. ÄNDERUNG

PLANAUSZUG AUS 50. ÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Neubeuern erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d. G. vom 28.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d.G. vom 24.07.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d. G. vom 24.07.2023, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d. G. vom 03.07.2023, der Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bek. vom 18.12.1990, zul. geändert d. G. vom 14.06.2021 sowie der Ortsgestaltungssatzung vom 18.05.2022 diese Bebauungsplanänderung / Neuaufstellung als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 64. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Marktfeld" erfolgt für den dargestellten Geltungsbereich als Neuaufstellung gemäß § 2 BauGB und ersetzt damit den ursprünglichen Bebauungsplan sowie bisherige hierfür geltende Änderungen.

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 der Bebauungsplanänderung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
Die nach § 6a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen von Vergnügungsstätten (Ziff. 1) und Tankstellen (Ziff.2) sind nicht zulässig.
Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger per Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO und die maximale Wandhöhe sowie durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage gemäß § 20 Abs.1 BauNVO.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,36
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
Wandhöhe maximal (WH) = 9,0 m
Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Maß, gemessen von der natürlichen Bestandsgeländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Zahl der Vollgeschosse: III Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss auszubilden.

Sofern die Nebenanlagen mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden, wird im Zuge dieser Kompensationsmaßnahme gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einer Überschreitung von mehr als 50% der Grundflächenzahl zugelassen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung im geringfügigen Ausmaß, höchstens jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,83 zugelassen werden.

2.0 GEBÄUDEFORM
Das Hauptgebäude ist als langgesteckter, rechteckiger Baukörper auszubilden.
Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone sowie Dachüberstände, welche die Baugrenzen überschreiten, sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 der BayBO eingehalten werden.

3.0 GEBÄUDEHÖHEN
Die maximale Höhe der Außenwand des Hauptgebäudes wird auf 9,0 m begrenzt.
Für erdgeschossige Anbauten und Nebenanlagen gilt eine maximale Außenwandhöhe von 4,0 m.

Die Abstandsflächentiefe ist gemäß der 1. Satzung zur Änderung der Satzung des Marktes Neubeuern über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 19.01.2021 einzuhalten.

4.0 DACHFORM UND DACHEINDECKUNG
Als Dachform wird für das Hauptgebäude ein Satteldach vorgeschrieben. Zulässig ist eine Dachneigung von 25°. Der First ist mittig anzuordnen.
Für Nebengebäude werden Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 16° bis 20° zugelassen. Carports sind als Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Neigung von 5° auszuführen.

Solar- und Photovoltaikelemente sind liegend auf den Dachflächen zu montieren. Eine Aufständerung der Elemente ist nur auf den flachgeneigten Dachflächen der Nebenanlagen zulässig.

Für die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude sind Dachsteine in naturroter bis brauner Farbe zu verwenden. Blecheindeckung im Traufbereich ist zulässig.
Flach- / Pultdächer von Carports sind als Gründach auszuführen.

Quergiebel, Dachgauben und negative Dacheinschnitte
Für das Gebäude ist ein Quergiebel zulässig. Der First des Quergiebels muss sich deutlich vom First des Hauptdaches absetzen. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen.
Dachgauben werden zugelassen. Sie sind in zurückhaltender Form anzuordnen und zu gestalten. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind hierbei zu beachten. Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung darf der seitliche Abstand zu den Giebelwänden die festgesetzte Regelung von 1/3 der Gebäudelänge unterschreiten (siehe Punkt 3.4.3 der Ortsgestaltungssatzung vom 18.05.2022, letzter Satz).
Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.0 FASSADENGESTALTUNG
Außenwände sind zu verputzen. Holzverschalungen sind zulässig. Im Übrigen gilt für die Gestaltung der baulichen Anlagen die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Neubeuern.

6.0 EINFRIEDUNGEN
Als Grundstückseinfriedung sind nur senkrechte und waagrechte Holzlattenzäune, Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen oder Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über dem Gelände zulässig. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen, so dass eine Kleintierwanderung ermöglicht wird.
Einfriedungsmauern sind unzulässig.

7.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.0 STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neubeuern vom 22.12.1999 zu ermitteln und nachzuweisen. Sie sind innerhalb der zulässigen Bauflächen und außerhalb nur in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig.
Zur Überdachung von PKW-Stellplätzen sind in den dafür vorgesehenen Bereichen Carports zulässig.

9.0 WERBEANLAGEN
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maß, Art, Werkstoff, Gestaltung und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Unzulässig ist Leuchtwerbung mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht, das vom fließenden Verkehr ablenken könnte, sowie Lichtprojektionen und grelle Farben.

10.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN
Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
Angetroffene Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Rosenheim zu melden. Mit einer notwendigen Untersuchung sind nur Sachverständige oder Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.

11.0 IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros C.Hentschel Consult Ing.-GmbH vom Nov. 2024 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf Basis der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung und der zugrundeliegenden Vorhabensplanung ergeben sich folgende Festsetzungen:

11.1 BAU- SCHALLDÄMM-MASS R'w.ges
Außenflächen von Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Raumart mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß-$R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen:
Südfassade $R'_{w,ges}$
- 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume
- 35 dB Büros

Ostfassade $R'_{w,ges}$
- 38 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume
- 33 dB Büros

Nordfassade $R'_{w,ges}$
- 36 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume
- 31 dB Büros

11.2 GRUNDRISSORIENTIERUNG VERKEHRSLÄRM
Überwiegende zum Schlafen genutzte Räume dürfen nicht ausschließlich über die Fassade zur Auerstraße belüftet werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass
a) der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält
oder
b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden, welche die Einhaltung der oben genannten Beurteilungspegel bzw. bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen Innenpegel von $L_{p,in}$ = 30 dB(A) sicherstellen
oder
c) dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. In überwiegende zum Schlaf genutzten Räumen muss ein Innenraumpegel von $L_{p,in}$ = 30 dB(A) eingehalten werden.
Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC´s, Abstellräume, Treppenhäuser oder gleichwertig dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

11.3 SCHALLSCHUTZAUFLAGEN FÜR DIE VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBl 1998, Nr. 26 S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) zu beachten.

Technische Anlangen auf dem Grundstück in der Auerstraße 29, Fl.-Nr. 179/2 der Gemarkung Altenbeuern der Marktgemeinde Neubeuern sind nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemittierende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.

Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 179/2 ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgende Immissionsrichtwerte (IRW) in der Nachbarschaft nicht überschreiten:

Immissionsort		IRW in dB(A)	IRW in dB(A)
Adresse	Fl.Nr.	tags (06:00 – 22:00)	nachts (22:00 – 06:00)
Auerstraße 31	179/1	54	45
Feldhüterstr. 11	171/62	49	40
Feldhüterstr. 13	171/63	49	40
Feldhüterstr. 15	171/64	49	40
Feldhüterstr. 17	171/138	49	40
Auerstraße 29a	179	54	45
Auerstraße 29	179	54	45

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

12.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

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

12.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Für die Begrünung durch eine naturnahe Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Es sind standortgerechte, autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden. Zulässige Baum- und Sträuchersorten sind der Anlage 2.2 zur Ortsgestaltungssatzung vom 18.05.2022 zu entnehmen.
Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden. Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

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

12.4 AUSGLEICHSMASSNAHMEN
Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist auf der festgesetzten Grünfläche vorzusehen. Hierzu ist mit den Genehmigungsunterlagen ein qualifizierter Außenanlagenplan vorzulegen, aus dem die geplante Bepflanzung ersichtlich ist.

13.0 ERRICHTUNG VON STRASSEN-, WEGE-, GEBÄUDEBELEUCHTUNG
Es dürfen nur UV-arme Leuchtmitteln 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. Der Einsatz und Betrieb der erforderlichen Beleuchtung ist auf das notwenige Maß zu reduzieren. Eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

14.0 NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER

14.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Für PKW-Stellplätze und untergeordnete Zufahrten ist nur eine Teilversiegelung zulässig in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster, Kiesflächen oder Schotterrasen.

14.2 Gering belastetes Niederschlagswasser sowie Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und auf eigenem Grundstück zu versickern.

14.3 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung wurde geprüft. Das geotechnische Baugrundgutachten der Fa. OHIN (AZ 23-12-03 vom 19.12.2023) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Die Sohle einer Versickerungsanlage muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zum mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) aufweisen. Dieser wird auf ca. 451,10 m ü. NN abgeschätzt.
Oberflächennahe gering durchlässige Schichten müssen durch Aushub oder Bohrungen unterhalb der Versickerungsanlage flächig durchstoßen werden, um den Anschluss an die tieferliegende geeignete, durchlässige Bodenschichten herzustellen. Der Aushubbereich unterhalb der Versickerungsanlagen ist mit versickerungsfähigem Boden zu verfüllen, der gleichzeitig über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen Stoffen verfügt sowie schadstofffrei und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist. Die Filterstabilität des wiederverfüllten Bereiches ist gegebenenfalls geotechnisch zu sichern.
Da undurchlässige grundwasserschützende Deckschichten durchstoßen werden, sind Anforderungen an das für die Auffüllung eingebrachte Material nach LAGA M 20 (bis auf pH-Wert), Feinsand bis Mittelsand, Ton und Schluff < 1 %, Kies < 5 %, Carbonat > 20 %, org. Substanz < 1 %, analog zu Retentionsbodenfiltern ohne Grobsand einzuhalten.

14.4 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) 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-Arbeitsblätter A 138-1 einzuhalten.

14.5 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser sowie Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Nach Vorgabe der Marktgemeinde Neubeuern ist vom Bauwerber ein Nachweis zu erbringen, dass mittels geeigneter Versickerungseinrichtungen das gesamte Oberflächenwasser schadlos auf eigenem Grund versickert werden kann.

14.6 Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien von in Summe < 50 m², sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vermachlässigen.

14.7 Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von dem Baugrundstück auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind unzulässig.
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

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

16.0 ERSCHLIESSUNG

16.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG
Die Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt von der Auerstraße (Gemeindestraße) an gleicher Stelle wie bisher.

16.2 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

16.2.1 WASSERVERSORGUNG
Das Grundstück erhält einen neuen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

16.2.2 ABWASSERBESEITIGUNG
Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Abwasserbeseitigung (Trennsystem) zur Reinigung zuzuführen. Ein neuer Anschluss ist erforderlich.

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

17.0 GRUNDWASSER
Informationen zum Grundwasserstand sind dem bereits genannten Baugrundgutachten zu entnehmen. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen unterhalb des anstehenden Geländes liegende Einbauten bis mindestens zu dem im Gutachten genannten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von ca. 451,10 m ü.NN (etwa 1,40 m unter Gelände) zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

18.0 REGENWASSERNUTZUNG
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und 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.

19.0 SCHALLSCHUTZ
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Marktgemeinde Neubeuern eingesehen werden.
Im Rahmen des Bauantrags ist der Marktgemeinde Neubeuern unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 11.1 und 11.2 der Festsetzung vorzulegen.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Punkt 11.1 und 11.2 abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschallbauschalldämm-Maß nach DIN4109-1:2018-01 basiert auf dem Straßenverkehr, Prognose 2040 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C".

Beispielsweise: R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert "C_w" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w. Aufgrund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

20.0 BRANDSCHUTZ
Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze, sowie entsprechendes Löschwasser ist sicherzustellen. Die Feuerwehrzufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehrrettungswege müssen jederzeit befahrbar (befestigt) und von Schnee freigehalten sein.

21.0 VORHABENSBEZOGENE PLANUNG
Als Grundlage für diese Bebauungsplanänderung dient die Vorhabensplanung von behringer architekten, Rosenheim von Oktober 2024. Sie ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

22.0 ARTENSCHUTZ
Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Dem Protokoll vom 31.01.2025 vom Artenschutzbeauftragten H.-J. Pohl zufolge, wurden bei der Überprüfung des Bestandsobjektes wurden keine Spuren von aktiven Vogelnestern, Fledermäusen oder Insektenvölker gefunden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Neubeuern hat in der Sitzung vom 30.01.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der 64. Änderung / Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 "Marktfeld" gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 64. Bebauungsplanänderung / Neuaufstellung in der Fassung vom 18.10.2024 hat in der Zeit vom 03.12.2024 bis 03.01.2025. stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 64. Bebauungsplanänderung / Neuaufstellung in der Fassung vom 18.10.2024 hat in der Zeit vom 03.12.2024 bis 03.01.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 64. Bebauungsplanänderung / Neuaufstellung 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 64. Bebauungsplanänderung / Neuaufstellung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

6. Die Marktgemeinde Neubeuern hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ....., die 64. Änderung bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Neubeuern, ...

.....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zur 64. Bebauungsplanänderung / Neuaufstellung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 64. Bebauungsplanänderung / Neuaufstellung ist damit in Kraft getreten.

Markt Neubeuern, ...

.....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister (Siegel)

ENTWURF

MARKTGEMEINDE NEUBEUERN

LANDKREIS ROSENHEIM

NEUFASSUNG IM RAHMEN DER 64. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 "MARKTFELD" nach §13a BauGB

ALS VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS §12 BAUGB

M 1 : 1000

PLANFERTIGER:

RRP ROLAND RICHTER UND PARTNER GMBH
Architekten und Stadtplaner
Bägerwerkstraße 54 · D-83395 Freilassing
Tel. +49(0)8654/6408-0 · www.rrpartner.eu
FREILASSING · PASSAU · SALZBURG

SATZUNG VOM _____
IN DER FASSUNG VOM 08.04.2025