Präambel

Die Marktgemeinde Neubeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" als Satzung.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N
System UTM32

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet

B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

(2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen
sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GR 180 Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m² (z.B. 180 m²), je Bauraum nach § 5 (1)

(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Balkone, Loggien und Terrassen bis zu einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 (inkl. der Anlagen nach § 3 (1)) überschritten werden.

(3) Die nach § 3 (1) festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports bis zu einer max. GRZ von 0,40 (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) überschritten werden.

(4) Die nach § 3 (1) festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch offene nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, oder sonstige versiegelte oder baulich genutzte Flächen bis zu einer max. GRZ von 0,60 (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) überschritten werden.

(5) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (4) hinausgehende weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

(1) OK_{WH} 489,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK_{WH} 489,0 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

(2) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

§ 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht. Davon ausgenommen sind gemeindliche Satzungen nach Art. 81 BayBO, diese gelten weiterhin.

§ 7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

(2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 und der Flächen nach § 7 (1) zulässig.

(3) Carports, als an mind. 2 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Straßenverkehrsfläche nach § 10 (1) von mind. 1,0 m einhalten.

(4) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
- offene, nicht überdachte Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern und Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- Anlagen zur Belüftung und Entrauchung von Kellerflächen

§ 8 Dächer

(1) Bei Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen, mit einem Neigungswinkel von 18° bis 30° zulässig. Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

(2) Abweichend von § 8 (1) sind auch folgende Ausführungen der Dachfläche zulässig:

a) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen bzw. Anbauten sind auch als Pultdach zulässig, wenn diese max. 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und dessen höchster Punkt mind. 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) des Hauptdaches liegt. Der First muss an die aufgehende Wand des Hauptgebäudes anschließen und die Dachneigung darf max. 18° betragen.

b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind auch als Pultdach sowie flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel bis zu 18° zulässig.

c) Dachflächen von Carports, als an mind. 2 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel bis 7° auszuführen.

d) Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu 7° Neigung zulässig.

e) Dachflächen von Hauptgebäuden in den Bauparzellen 5 und 6 sind auch als Satteldach mit flachgeneigten Dachflächen ab 7° Neigung zulässig.

(3) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dachflächen größer 5 m² nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in ziegelroten, rotbraunen oder grauen Farbton zulässig.

(4) Abweichend von § 8 (3) sind auch folgende Dacheindeckungen zulässig:
- Dachflächen nach § 8 (2) a) mit Blecheindeckung (grauer Farbton oder Kupferblech)
- Überdachungen nach § 8 (2) b) als transparente Dächer oder mit Blecheindeckung (grauer Farbton oder Kupferblech)
- Dachflächen nach § 8 (2) c) als Gründach oder mit Blecheindeckung (grauer Farbton oder Kupferblech)
- Dachflächen nach § 8 (2) d) als Gründach

(5) Gründächer nach § 8 (4) sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm auszuführen.

(6) Dachflächen von Nebenanlagen über 10 m² sind unter Berücksichtigung der Regelungen nach § 8 (4) mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

(7) Für Dächer ist ein Dachüberstand allseitig von mind. 0,6 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen nach § 8 (2) a), kleiner 5 m², sind allseitig jeweils mind. 0,4 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.

(8) Abweichend von § 8 (6) sind bei Überdachungen von Wintergärten sowie Terrassen nach § 8 (2) b), Carports nach § 8 (2) c) sowie von Garagen und Nebenanlagen nach § 8 (2) d) keine Dachüberstände notwendig.

(9) Grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergebaut werden.

§ 9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Neigungswinkel der Dachhaut oder integriert in die Fassade zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut oder zur Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Es ist nur jeweils eine Solar- oder Photovoltaikanlagenfläche pro Fassadenfläche zulässig.

(2) Abweichend von § 9 (1) sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen (auch aus dem Winkel der Dachhaut) zulässig. Sie müssen um ihre Höhe über der Attika, jedoch um mind. 1,0 m von der Attikaaußenkante, zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach gem. § 8 (5) auszuführen.

(3) Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen

(1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Zufahrt"

(3) Straßenbegrenzungslinie

(4) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(5) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen oder baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage der dargestellten Sichtdreiecke).

§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrundstücke nur zur Einbindung der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in das bestehende Gelände sowie zum höhenmäßigen Angleich der Zufahrten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und der Anlage von Versickerungsmulden zulässig.

(2) Aufschüttungen sind nur bis zu einer Differenz von 0,5 m und Abgrabungen nur bis zu einer Differenz von 1,0 m gegenüber dem bestehenden, natürlichen Gelände zulässig. Abweichend sind für Bauparzelle 5 Abgrabungen bis zu einer Differenz von 1,5 m zulässig.

(3) Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Länge) sein.

(4) Die Festsetzungen nach § 11 (2) und (3) gelten nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 10 (1) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden.

§ 12 Einfriedungen und Einfassungen

(1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
- Zäune aus Naturholz (der offene Anteil muss mind. 40% der Zaunfläche betragen)
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht), wobei die Hecke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen ist.

(2) Zäune und Hecken (zur Straßenverkehrsfläche hin) dürfen eine Höhe von 1,2 m über realisiertem Gelände nicht überschreiten.

(3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden haben.

(4) Abweichend von § 12 (1) und (2) sind in direktem Anschluss an die Gebäude geschlossene Sichtschutzwände mit einer Länge von max. 3,0 m und einer Höhe über realisiertem Gelände von max. 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von min. 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppelhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze zwischen den Hauseinheiten zulässig.

(5) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Gabionenwände
- massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
- Mauern außerhalb von Grundstückszugängen und -zufahrten
- Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin

(6) Abweichend zu § 12 (5) sind Stützmauern als Natursteinmauern oder aus gespritztem Beton bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Länge von 6,0 m zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Stellplätzen und Zufahrten in das bestehende, natürliche Gelände zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

(7) Eine Abstaffelung mehrerer Mauern ist zulässig, wobei die obere Mauer mind. 80 cm gegenüber der unteren Mauer nach hinten zu versetzen ist. Die dazwischenliegenden Flächen sind zu begrünen und bepflanzen.

§ 13 Grünordnung

(1) Mit Ausnahme der Verkehrsflächen nach § 10 (1) und (2) sowie Zufahrten sind alle befestigten Flächen (Stellplätze, Wege, etc.) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

(2) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung". Innerhalb dieser Flächen sind offene Wiesenflächen aus authochtonem Saatgut (nach Oberbodenabtrag), mit vereinzelten Obstbäumen und Strauchgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Obstbäume und Sträucher sind gem. den festgesetzten Mindestqualitäten nach § 13 (6) und (7) zu pflanzen. Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und intensiven gärtnerischen Nutzung sind nicht zulässig.

(3) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist min. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach § 13 (4), (5) oder (6) zu pflanzen. Die auf dem Baugrundstück bereits bestehenden oder zu pflanzen festgesetzten Bäume dürfen darauf angerechnet werden. Bei den neu zu pflanzenden Bäumen muss mind. jeder dritte Baum der 1. Wuchsordnung entsprechen.

(4) Baum zu pflanzen 1. Wuchsordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(5) Baum zu pflanzen 2. Wuchsordnung
Es sind heimische, standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste 2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung mit nachfolgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen:
- Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Obstbaum: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(6) Baum zu pflanzen 3. Wuchsordnung
Es sind heimische, standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste 2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung mit nachfolgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen:
- Laubbaum: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammhöhe 180 cm, 2x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm

(7) Strauchgruppe zu pflanzen
Je festgesetzter Strauchgruppe sind mind. 5 heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzliste 2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung mit der Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm zu pflanzen. Die Sträucher müssen untereinander einen Pflanzabstand von mind. 1,5 m einhalten.

(8) Baum zu erhalten

(9) Bäume und Sträucher nach § 13 (2) - (8) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 13 (4), (5), (6) oder (7) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

§ 14 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Der nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelte Ausgleichsbedarf von 10.707 WP wird innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) erbracht.
Dabei entfallen 100% des Ausgleichsbedarfs auf die gem. Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücke.

(2) A_1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche mit Nummer A_1; auf Flurstück-Nr. 262, Umfang: 1.714 m²
Entwicklungsziel:
- Baumreihe auf artenarmen bis nur mäßig artenreichen, intensiv bis extensiv genutztem Grünland
- Fortlaufender Bestand von mind. 11 hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen, mit einer festgesetzten Mindestpflanzqualität nach § 13 (5) und (6), davon ein Baum 1. Ordnung (Walnuss) nach § 13 (4)
- Strauchgruppen aus insgesamt 45 einheimischen standortgerechten Sträuchern, mit einer festgesetzten Mindestpflanzqualität nach § 13 (7)

(3) A_2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche mit Nummer A2; auf Flurstück-Nr. 262 und 263/1, Umfang: 1.661 m²
Entwicklungsziel:
- Streuobstbestände auf artenarmen bis nur mäßig artenreichen, intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mit einem überwiegenden Anteil von jüngeren Obstbäumen
- Fortlaufender Bestand von mind. 14 hochstämmigen Obstbäumen, mit einer festgesetzten Mindestpflanzqualität nach § 13 (6)

§ 15 Baumwurfgefährdeter Bereich

Baumwurfgefährdeter Bereich 30 m

Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (30 m Bereich zum angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl, gesicherte Fenster) sichergestellt ist, dass Personen vor der Gefährdung durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste geschützt sind.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweis zu gemeindlicher Satzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Marktgemeinde Neubeuern von Belang. Diese gelten jeweils in der aktuellen Fassung.

"Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe"

"Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen"

"Ortsgestaltungssatzung"

2. Hinweise durch Planzeichen

(1) 260 Flurstücksgrenze und Flurstüksnummer

(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer

(3) Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

(4) Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage

(5) Vorgeschlagene Grundstücksteilung

(6) Nummerierung der Baugrundstücke bzw. Parzellen

(7) ~630m² Vorgeschlagene Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke

(8) Vorgeschlagene Gestaltung und Lage Straßenverlauf

(9) Sichtdreiecke bei 50 km/h - Anfahrtssicht 5,0 m / Schenkellänge 70 m

(10) 10 Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

(11) Baum Bestand, Erhalt empfohlen

(12) unterirdische Stromleitungen, Mittelspannung (20 kV); mit Schutzzone 0,5 m beidseitig der Leitungsachse

(13) Kartiertes Biotop außerhalb des Geltungsbereichs als Hinweis (mit Nummer)

(14) Mischwaldflächen außerhalb des Geltungsbereichs

(15) WH 6,0 Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 6,0 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

(16) 484,2 Geplante Oberkante Straße, Höhenlage als Orientierungswert in m ü. NHN

3. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

(1) Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgt über einen Regenwasserhausanschlussschacht, mit einer kleinen Rückhaltung und Vordrosselung, mit Anschluss an eine neue Sammelleitung in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Sammelleitung mündet in eine neu errichtete und ausreichend dimensionierte Füllkörperrigole, mit einem Drosselablauf sowie einem ungedrosselten Notüberlauf, in der Straße „Am Bürgl". Das gesammelte Niederschlagswasser wird somit weitestgehend vor Ort versickert bzw. stark gedrosselt in den weiterführenden bereits bestehenden Kanal eingeleitet.

(2) Wo die Untergrundverhältnisse eine kleinräumige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über die belebenten Bodenschichten auf dem jeweiligen Baugrundstück zulassen, so sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Allgemein wird darauf hingewiesen, dass eine punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht nur anzuwenden ist, wenn zwingende Gründe eine linienförmige oberflächennahe Versickerung ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

(3) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

(4) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

(5) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse und Hochwasserschutz

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

(1) Öffnungen von baulichen Anlagen (z.B. Eingänge, Treppenabgänge, Einfahrten in Garagen) sind zum Schutz vor Überflutungen oder eindringendem Wasser durch geeignete, angepasste bauliche Maßnahmen (z.B. Überhöhungen) gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.

(2) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mind. 25 cm über dem umliegenden, anstehenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie oder abweichenden Bauform sind entsprechend andere Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen.

(3) Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von mind. 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/ Gründung wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

5. Hinweise zur Grünordnung

(1) Bei Pflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gem. der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. Gem. den Ausführungen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von mind. 2,0 m zum Nachbargrundstück und 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bei Gehölzen mit einer Höhe unter 2,0 m ist ein Abstand von mind. 0,5 m zum Nachbargrundstück einzuhalten.

(2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

(3) In den festgesetzten Flächen nach § 13 (2) gilt folgendes:
- die extensiven Wiesenflächen sind durch eine 2-schürige Mahd nach dem 15.6. und 15.9, inkl. Mahdgutabtrag, zu pflegen.
- der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel ist nicht zulässig.

(4) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten

(5) Vor Beginn von Abriss- und/oder Erdaushubarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune und/oder Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Es ist eine regelmäßige Bewässerung der Bäume sicherzustellen.

6. Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Zum Erreichen des Entwicklungsziels der Ausgleichsfläche nach § 14 (2) und (3) sind folgende Maßnahmen notwendig:

(1) Herstellungsmaßnahmen Ausgleichsfläche A_1 nach § 14 (2):
- Ansaat der abgetragenen Flächen mit regionalem, autochthonem Saatgut (Herkunft: Region 17, südliches Voralpenland)
- Pflanzung von einem Laubbaum 1. Ordnung gem. der festgesetzten Mindestpflanzqualitäten nach § 13 (4)
- Pflanzung von mind. 10 hochstämmiger Laub- oder Obstbäume gem. der festgesetzten Mindestpflanzqualitäten nach § 13 (5); Pflanzabstand der Bäume untereinander von ca. 15 m
- Anbringen von Stamm- und Wurzelschutz an den zu pflanzenden Bäumen gegen Verbiss und fachgerechter Befestigung durch Holzpfähle (3-Bock)
- Pflanzung von Strauchgruppen aus insgesamt 45 Sträuchern gem. der festgesetzten Mindestpflanzqualitäten nach § 13 (7); Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche von der weiterhin intensiv genutzten Grünlandfläche im Norden durch Holzpflöcke
- Abschluss Herstellung der Ausgleichsflächen spätestens im Folgejahr nach Baubeginn

(2) Herstellungsmaßnahmen Ausgleichsfläche A_2 nach § 14 (3):
- Ansaat der abgetragenen Flächen mit regionalem, autochthonem Saatgut (Herkunft: Region 17, südliches Voralpenland)
- Pflanzung von mind. 14 hochstämmigen Obstbäumen, gem. der festgesetzten Mindestpflanzqualitäten nach § 13 (6); Pflanzabstand der Bäume untereinander von ca. 10 m
- Anbringen von Stamm- und Wurzelschutz an den zu pflanzenden Obstbäumen gegen Verbiss und fachgerechter Befestigung durch Holzpfähle (3-Bock)
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche von der weiterhin intensiv genutzten Grünlandfläche im Westen und Norden durch Holzpflöcke
- Abschluss Herstellung der Ausgleichsflächen spätestens im Folgejahr nach Baubeginn

(3) Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen A1 und A2:
- Gehölze mit fachgerechtem Pflege- und Erhaltungsschnitt dauerhaft pflegen (fachgerechten Obstbaumschnitt in Abständen bis zu 5 Jahren)
- Ausgefallene Bäume sind in der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen
- Aushagerung der Wiese in den ersten 3 Jahren durch 3- bis 4-schürige Mahd, mit Abfuhr des Mahdgut, bis das Ausmagerungsziel erreicht ist, 1. Mahd Ende April zur Förderung spätaustreibender Pflanzen, 2. Mahd nach dem 30. Juni
- mit Erreichen des Ausmagerungsziels: 2 bis 3-schürige Mahd nach dem 15.Juni, mit Abfuhr des Mahdgut
- Unterlassung von Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz)
- kein Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel

7. Hinweise zum Artenschutz

(1) Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder bei deren Errichtung noch deren späteren Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.

(2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01. März und 30. September durchzuführen.

(3) Bäume sind vor Fällung auf als Fledermausquartier oder Nistplatz geeignete Baumhöhlen und Rindenabplatzungen zu kontrollieren. Geeignete Quartiere sind auf vorhandene Individuen zu überprüfen und ggfs. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen (Errichtung von Ersatzquartieren) zu ergreifen.

(4) Bei Sanierungs- oder Abbrucharbeiten von Gebäuden sind die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf ein Vorkommen möglicher Fledermausarten oder gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ggfs. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen (Errichtung von Ersatzquartieren) zu ergreifen.

(5) Hinsichtlich Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen wird auf die §41a BNatSchG sowie §11a BayNatSchG hingewiesen.
Für die Außenbeleuchtungseinrichtungen sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:
- Verwendung von Lampen mit hohem gelben Lichtanteil (Farbtemperatur < 2.700 K).
- Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen
- Verwendung von insektendichten und eingekofferten Lampenkonstruktionen
- Verwendung von Lampen, deren Gehäusetemperatur im Betrieb 60° C nicht übersteigt
- Reduzierung der Lichtpunkthöhe (max. 4,5 m über realisiertem Gelände)
- Verzicht auf Bodenstrahler, Kugellampen, Skybeamer und freistrahlende Leuchten
- Beleuchtungseinrichtungen an Gebäuden sind mit Bewegungsmelder und nicht als Dauerbeleuchtung auszuführen
- bei erforderlicher Beleuchtung in der Nacht ist die Lichtintensität zu halbieren (Leuchtdichte 0,2 cd/m2)
- Keine Beleuchtung der angrenzenden Waldflächen und Flächen für die Ortsrandeingrünung nach § 13 (2) und er Ausgleichsflächen nach § 14 (2)

(6) Um Beeinträchtigungen durch Glasscheiben (Kollision) an Neu- oder Umbauten zu vermeiden (Verletzungs- oder Tötungsrisiko durch Vogelschlag), sind Glasflächen dahingehend zu prüfen, ob Maßnahmen zum Vogelschutz (z. B. Vermeidung von Durchsichten sowie Spiegelungen von Landschaft oder Himmel; Bemusterung, flächige Markierungen, halbtransparente Materialen, Dekor etc.) notwendig und umsetzbar sind.
Im Hinblick auf eine mögliche Verwendung von Vogelschutzglas wird auf die geprüften Muster der Wiener Umweltanwaltschaft (Rössler & Doppler 2014) hingewiesen. Weiter sind die nachfolgenden Leitfäden zu berücksichtigen:
- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2019): Vermeidung von Vogelverluste an Glasscheiben. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ref. 55, Arten- und Lebensraumschutz – Vogelschutzwarte, Garmisch-Partenkirchen.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2014): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden, UmweltWissen – Natur.
- Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

8. Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

9. Hinweise zum Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Unabhängig von einem Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

10. Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

11. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

D) Verfahrensvermerke

Der Markt Neubeuern hat in den Sitzungen des Marktgemeinderates vom 26.04.2022 und 09.08.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurden am 23.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, in der Fassung vom 15.03.2023, hat in der Zeit vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 stattgefunden. Dies wurde am 23.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 15.03.2023, erfolgte mit Schreiben vom 30.03.2023 bis einschließlich 04.05.2023.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom .... , wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom .... , erfolgte mit Schreiben vom ....

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .... wurde der Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" in der Fassung vom .... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Neubeuern, den ....

(Siegel)

....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Neubeuern, den ....

(Siegel)

....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 26 mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Neubeuern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neubeuern, den ....

(Siegel)

....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

Marktgemeinde Neubeuern
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplans Nr. 26 "Hinterhörer Straße"

mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF *in der Fassung vom 05.12.2024*

Die Änderungen zum Stand des Satzungsentwurfs vom 15.03.2023 sind rot markiert.

Satzung vom ....
in der Fassung vom ....

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Marktgemeinde:
NEUBEUERN
Schlossstr. 4 83115 Neubeuern
t. 08035 8784-0 f. 08035 8784-29
e. rathaus@neubeuern.org

Projektnummer 1280