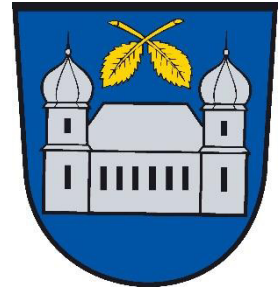


LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

GEMEINDE SCHWINDEGG

BEBAUUNGSPLAN: Nr. 37

„ALLERSHEIM“



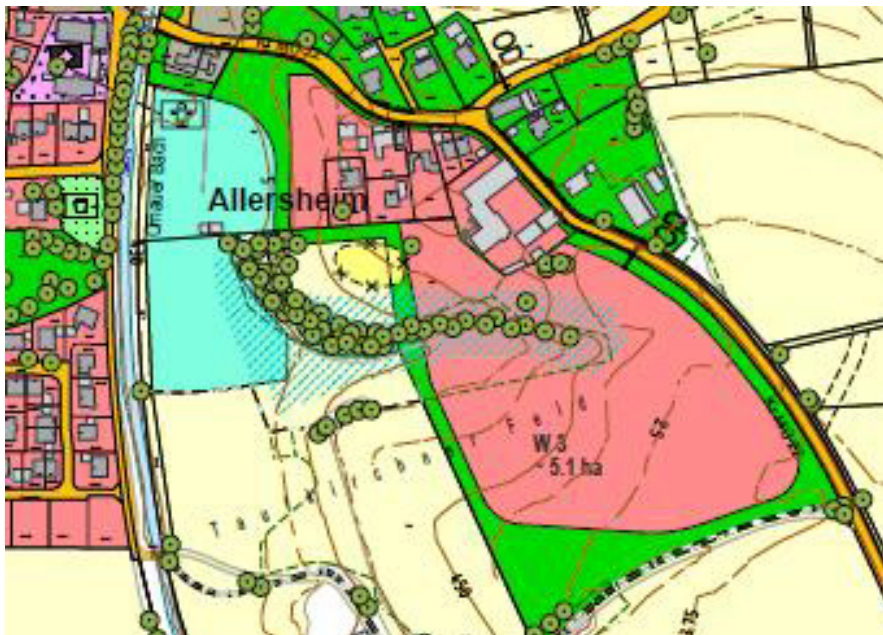
mit integrierter Grünordnung

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg mit der 15. Änderung vom 17.09.2019

Fertigungsdaten:	Satzung i.d.F.v.
	2. Fassung vom (Entwurf)	25.10.2022
	1. Fassung vom (Vorentwurf)	18.01.2022

Städtebauliche Planung:

Christa Schwarzmoser Architektin
Gumpolding 6 84428 Buchbach
Tel: 08086/1664
Mobil: 0179/8787590
E-MAIL: info@centrum-aurum.de

Integrierte Grünordnung:

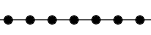
grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14, 84544 Aschau
Tel: 08638-9843220
E-MAIL: info@gruenfabrik.com

FESTSETZUNGEN:




Die Nummerierung 1.– 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1.– 26. BauGB:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 4 Abs 2 Satz 3 zulässigen Nutzungen und § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und die festgesetzte Zahl der Geschoße fixiert.
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): z.B. max. 0,4 und
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): z.B. max. 0,6.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um 50 v.H. überschritten werden.
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)
- 1.3.1 **I** Erdgeschoss, (bei Garagenbau, Parzelle Nr.1)
- 1.3.2 **II+(D)** 2 Vollgeschosse, Dachausbau möglich, darf jedoch kein Vollgeschoss sein
- 1.3.3 **II+D** 3 Vollgeschosse als Höchstwert
- 1.3.4 **III+(D)** 3 Vollgeschosse als Höchstwert, Dachausbau möglich, darf jedoch kein Vollgeschoss sein
- 1.4  Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen

2. Bauweise



- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
 Baugrenze gemäß § 23, Abs 3 BauNVO
Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2  Einzelhausbebauung
Bei Grundstücken ist auch eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich, sofern bei einer Teilung die Mindestgrößen eingehalten werden (Pkt.3.1).
Bei der Realteilung kann jedoch die Lage der Garagen nicht verändert werden.
- 2.3  Einzelhausbebauung oder Doppelhausbebauung

- 2.4 GB Geschosswohnungsbau
- 2.5 o Für den gesamten Geltungsbereich ist offene Bauweise festgesetzt.
- 2.6 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-
rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze
sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die An-
forderungen nach Art. 6 Abs. 7 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt
werden.
- 2.7 Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis max. 100 m³ einschließlich
temporärer, luftgetragener Überdachung sind außerhalb der Um-
grenzung für Flächen für Nebenanlagen zulässig, wenn die Anforde-
rungen nach Art 6 Abs. 7 erfüllt werden.
- 2.8 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Bau-
antrages gültigen Fassung sind einzuhalten.
Art. 6 Abs. 5a BayBO findet keine Anwendung.

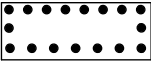
3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m² für Einzelhäuser
und 300 m² für Doppelhaushälften

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

- 4.1  Garagen, Tiefgaragen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur
innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Bau-
grenzen zulässig.
- 4.2  Fläche für Tiefgaragen
- 4.3 Auf den Parzellen 11 bis 14 können alternativ zu Tiefgaragenstellplätzen
oberirdische Stellplätze errichtet werden.
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt: mind. 1,5 Stellplätze pro
Wohneinheit (errechnetes Ergebnis auf volle Zahlen zu runden).
Die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.
- 4.5 Vor Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mindestens
5 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei den Parzellen 33 bis einschließlich 37 wird eine Stauraumtiefe von
mind. 6,00 m festgesetzt.
- 4.6 Grundstückszugänge und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu
befestigen; z. B mit Drainpflaster, Rasenfugenpflaster,
Rasengittersteinen, Schotterrasen und wassergebundenen Decken. Die
Entwässerung privater Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen
erfolgen.
- 4.7 ▲ Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

5. Fläche für Spielanlagen

- 5.1  Fläche für Spielanlage (s. Pkt. 22.1)


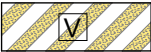
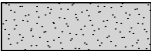
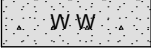


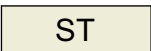
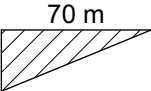
6. Zahl der Wohneinheiten


- 6.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:
- Einzelhaus: max. 3 WE/Wohngebäude
 - Doppelhaushälften: max. 2 WE/Haushälfte
 - GB1: mind. 3 und max. 5 WE/Wohngebäude
 - GB2: mind. 5 und max. 10 WE/Wohngebäude
- 7.- 9. entfällt

10. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

- 10.1  von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Altlasten, s. Pkt. B.17)

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit geplantem Fußweg
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der StVO
- 11.3  Öffentlicher Fußweg, teilversiegelt
- 11.4  Privater Weg, Wirtschaftsweg, teilversiegelt
- 11.5  Öffentlicher Mehrzweckstreifen für Ver- u. Entsorgungsleitungen. Der Mehrzweckstreifen ist als Wiesenfläche anzulegen. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräueranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät bzw. ausgehagert.
Die Wiese wird zweimal im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).
- 11.6  Fläche für öffentliche Stellplätze. Die Fläche ist wasserdurchlässig zu befestigen.
- 11.7  Private Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.8  **Sichtdreiecke:** mit Angabe der Schenkellänge in Meter.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung (auch genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze), Bepflanzung, sowie Ablagerung (Wälle, Stapel, Haufen u. ä.) von 0,80 m Höhe über Fahrbahnebene unzulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter einer Höhe von 2,50 Meter.

12. Versorgungsflächen12.1  Elektrizität, Trafostation

13. entfällt

14. Fläche für Abfall-und Abwasserbeseitigung14.1  Aufstellfläche für Müllbehälter**15. Grünordnung**15.1 Baum, Bestand

Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen

15.2 Baum, Bestand, zu fällen




Der vorhandene Baumbestand ist innerhalb der gesetzlichen Fristen zu fällen.

15.3 Öffentliche Grünflächen


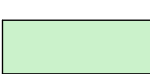
15.3.1 Baum, neu zu pflanzen



Es ist ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.


15.3.2  öffentliche Grünfläche15.3.3  Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist als Wiese anzulegen. Es darf nur im Bereich der Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Wiese wird mit gebietsheimischem Saatgut (Kräueranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät bzw. ausgehagert. Die Wiese wird zweimal im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).

15.3.4  Der vorhandene, öffentliche Grünzug ist zu erhalten und zu schützen.15.4 Private Grünflächen15.4.1  Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.15.4.2  Es ist ein 3 Meter breiter Streifen zu 30 % mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen, bei Ausfall zu ersetzen und darf nicht gedüngt werden.

15.4.3 Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10% der

unversiegelten Flächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zugelassen.

15.4.4  Der vorhandene, private Grünzug ist zu erhalten und zu schützen.

15.5 Allgemeine Angaben

15.5.1 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

15.5.2 Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.

15.5.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

15.5.4 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

15.5.5 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Es sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.

15.6

Artenliste:

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Cornus mas - Kornelkirsche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraister - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
 Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
 Salix in Arten - Weiden in Arten
 Sambucus nigra - Holunder
 Viburnum opulus - Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:


Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten
 Hedera helix - Efeu
 Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten
 Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten
 Vitis in Arten - Weinrebe in Arten


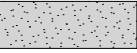
Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

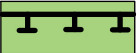
- 15.7 Freilächengestaltungsplan
 Im Baugenehmigungsverfahren ist für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan vorzulegen.
- 15.8 Allgemeine Angaben zur Pflanzung
 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Es sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.
- 15.9 Verbot von Kies- und Steinflächen. Langfristige vegetationslose Kies- und Steinflächen sind verboten.

16. Wasserwirtschaft:

- 16.1 Versickerung von Niederschlagswasser:
 Niederschlagswasser ist, wenn möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
 Bei den Parzelle Nummer 2 bis einschließlich 7 ist eine Versickerung nicht möglich.
 Bei den Parzellen 8, 9 und 10 wird eine Versickerung nicht empfohlen.
- 16.2 Überflutungsnachweis:
 Bei Grundstücken über 800 m² befestigter Fläche ist durch den Eigentümer ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Punkt 14.9 zu führen.
 Zudem wird eine Einleitbeschränkung in den gemeindlichen Regenwasserkanal festgesetzt. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein Drosselabfluss von max. 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig. Der erforderliche Rückhalteraum ist nach DIN 1096-100, Punkt 14.9.4 für ein 30-jährliches Regenereignis zu ermitteln.
- 16.3  Notwasserwege öffentlich:
 Notwasserweg an der Nordgrenze der Parzelle Nr. 11. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als leichte Mulde oder Rasen anzulegen.

- 16.4  **Notwasserwege auf Privatgrund:** (s. Pkt. 21.1)
Notwasserweg zwischen Parzelle Nr. 34 und 35, 35 und 36, 38 und 39, (s. Schemaschnitte im Anhang). Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als leichte Mulde oder Rasen anzulegen.
- 16.5  **Muldenversickerung,** Parzellen 33 bis einschl. 37, (s. Schemaschnitte 12-bis 17)
Anlegen eines Grabens oder Mulde auf den Parzellen Nr. 33 bis 37, Durchleitung von Süd-Ost nach Nord-West, Leistungsfähigkeit von min. 45l/s.
Unter folgenden Bedingungen ist beispielsweise die entsprechende Leistungsfähigkeit gegeben:
- Rohrleitung DN 200 mit einem Gefälle von 1,5 %
- 2x Rohrleitung DN 200 mit einem Gefälle von je 1,0 %
- Rohrleitung DN 250 mit einem Gefälle von 0,5%
- 16.6 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist im Bauantrag darzustellen.
- 17.-19. entfällt

20. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft:


- 20.1  **Ausgleichsflächen**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 20.2 **Ausgleichsfläche (Teil A)**
Die Fläche von 11.822,50 m² wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen. Bei den Flurstücken handelt es sich im Bestand um landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. Die Flächen sind als Ausgleichsfläche geeignet, da sie ökologisch aufgewertet werden können.
- 20.2.1 Es ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) in festzulegenden Teilbereichen angesät bzw. ausgehagert. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).
- 20.2.2 Es sind Obsthochstämme oder Laubbäume gemäß Artenliste und Planzeichen zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.
- 20.2.3 Alle Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen nicht gedüngt werden.
- 20.2.4 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände zu markieren (z.B. durch Eichenpflöcke).
- 20.2.5 Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

- 20.3 **Ausgleichsfläche privat (Teil B)**
Die Fläche von 2.982,75 m² wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen. Bei den Flurstücken handelt es sich im Bestand um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Die Fläche ist als Ausgleichsfläche geeignet, da sie ökologisch aufgewertet werden können.
- 20.3.1 Es ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) in festzulegenden Teilbereichen angesät bzw. ausgehagert. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).
- 20.3.2 Es sind Obsthochstämme gemäß Artenliste und Planzeichen zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.
- 20.3.3 Alle Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen nicht gedüngt werden.
- 20.3.4 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände zu markieren (z.B. durch Eichenpflöcke).
- 20.3.5 Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

21. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

- 21.1 GFL hier: Notwasserweg (s. Geländeschnitt)
Diese Fläche ist von jeder Art baulicher Anlage und Bepflanzung freizuhalten.


22. Fläche für Spielanlagen

- 22.1  Kinderspielplatz
Am Kinderspielplatz ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. 20% der Fläche sind mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

23 b. Einsatz erneuerbare Energien:

- 23 b.1 Solarenergieanlagen für erneuerbare Energien auf den Dachflächen sind bündig in die Dachfläche bzw. bis maximal 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

24. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

- 24.1  Immissionsschutz - Schallschutz: (s. immissionsschutztechnisches Gutachten, Anhang Nr. 2)

Anforderungen an den baulichen Schallschutz: maßgeblicher Außenlärmpegel gleich oder größer 61 dB(A)

Dies betrifft die Parzellen: 2, 6 bis einschließlich 10, 23, 33 bis einschließlich 44 und 38 bis einschließlich 46.

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung ist im durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten.

Eine geeignete Grundrissplanung ist vorzusehen, so dass Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder Toiletten, Flur und Treppenhäuser zur Straße hin orientiert sind. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer hinter mit entsprechendem Planzeichen versehenen Fassaden und Dachflächen, die ausschließlich über ein der Haagerstraße zugewandtes Fenster belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen

24.2 Immissionen: (s. Immissionsschutzprognose, Anhang Nr.1)



hier keine Wohnbebauung zulässig

24.3 Luft-Wärmepumpen-Anlagen werden auf max. 50 dB(A) Schallleistungspegel begrenzt.

25. entfällt

26. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

26.1 „Trockene“ Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,6 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhengsprüngen von max. 0,60 m abgestuft auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

26.2 Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.

26.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1x längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.

27. Geltungsbereich:

27.1 ■ ■■■ ■■■■ Räumlicher Geltungsbereich des Satzungsumgriffes

28. Vermaßung:

28.1  Vermaßung in Metern z.B. 6,50

29. Bauliche Gestaltung:

In Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

- 29.1 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind mit einheitlicher Dachform, trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden. Der zuerst eingereichte Bauantrag ist bindend.
- 29.2 Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform, durchgehender First und Dachneigung auszubilden. Die Straßenfront muss trauf- und profilgleich ausgebildet werden. Der zuerst eingereichte Bauantrag ist bindend.
- 29.3 Höhenentwicklung der Gebäude:
- 29.3.1 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche max. im Rahmen der beigehefteten Schemaschnitte erfolgen. Die Anschlüsse an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich anzuschließen.
- 29.3.2 Die Höhenlage der Gebäude wird bei allen Parzellen bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über NN, entsprechend den Vorgaben in den beigefügten Schemaschnitte, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, festgesetzt. Abweichende Lösungen, z.B. seitlicher Gebäudezugang, Geschossversatz (Split-Level o.ä.) sind zugelassen, wenn die in beigefügten Schemaschnitten dargestellte Baukörperbindung erfüllt und die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.
- 29.3.3 Die angegebene Höhenlage kann in einer Toleranz von +/- 10 cm auf Grund besonderer topografischer Verhältnisse angepasst werden.
- 29.3.4 Bezugspunkte während der Bauphase geben die festgelegten Höhenkoten an den Grundstückspunkten entlang der Erschließungsstraße. Diese werden nach Bau der Erschließungsstraße festgelegt. Im Gebiet werden sechs fixe Höhenmarkierungen gesetzt, von denen der Bezug zu den einzelnen Grundstücken hergestellt werden kann.
- 29.3.5 Die Wandhöhe der Garagen wird nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO festgesetzt, sofern in den Schemaschnitten keine Festsetzung über die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden über NN festgesetzt ist.
- 29.4 Die maximal zulässige Wandhöhe bei Wohngebäuden
(gemessen ab FFB, s. Höhenschnitte)
beträgt bei:
- | | | |
|-----------|--------------|--------------------|
| WH | bei II+(D): | max. 6,40 m |
| WH | bei II+D: | max. 6,70 m |
| WH | bei III+(D): | max. 8,30 m |

Die maximale Wandhöhe bei Garagen auf Parzelle Nr. 1:

- WH** Wandhöhe max. **3,60 m**
- 29.5 Für Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.
- 29.6 Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage der Wohn- und Nebengebäude wird im Sinne von Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO eine Abnahme der Absteckung und Höhenlage (Schnurgerüstabnahme) durch einen von der Gemeinde beauftragten Vermessungs-Ingenieur vor dem Humusabtrag mit einer zusätzlichen Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.
- 29.7 Gestaltung des Daches:
- 29.7.1 \longleftrightarrow Festgesetzte Firstrichtung
- 29.7.2 Zulässige Dachform und Dachneigung Hauptgebäude:
- II+(D) - II+(D): 2 Vollgeschosse, D ist kein Vollgeschoss
 Dachform: Satteldach - Dachneigung: 30° bis 36°
 Dachform: Walmdach,
 Zeltdach - Dachneigung: 20° bis 26°
 Dachform: Pultdach – Dachneigung: 8° bis 26°
- II+D - II+D: 3 Vollgeschosse
 Dachform: Satteldach - Dachneigung: 28° bis 32°
 Dachform: Walmdach,
 Zeltdach - Dachneigung: 18° bis 26°
 Dachform: Pultdach – Dachneigung: 8° bis 24°
- III+(D) - III+(D): 3 Vollgeschosse
 Dachform: Satteldach - Dachneigung: 28° bis 32°
 Dachform: Walmdach,
 Zeltdach - Dachneigung: 18° bis 26°
 Dachform: Pultdach - Dachneigung: 8° bis 24°
- 29.7.3 Dachgauben sind nur bei Satteldächern als stehende Giebel- oder Schleppgauben und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt: Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m². Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Dachgauben auf Walmdächern werden an den Längsseiten der Gebäude ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Der Abstand vom Grad und untereinander hat mindestens 1,5 m zu betragen.
- 29.7.4 Anstatt von Gauben kann je Einzelhaus ein Quergiebel (Zwerchiegel) je Dachfläche mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Gebäudelänge errichtet werden. Der First eines Giebels muss mindestens 0,5 Meter unter dem Hauptfirst liegen.

- 29.7.5 Beim Geschosswohnungsbau auf Parzelle Nummer 11 bis 14 sind pro Dachfläche zwei Quergiebel zulässig mit einer maximalen Breite von insgesamt einem Drittel der Gebäudelänge. Der First der Giebel muss mindestens 0,5 Meter unter dem Hauptfirst liegen.
- 29.7.6 Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 29.7.7 Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 29.7.8 Bei Pultdächern sind Deckungen mit Profilblechen und extensiv begrüntem Dächern zulässig.
- 29.7.9 Zulässige Dachformen und Dachneigung Garagen und Nebengebäuden:
Die Dächer angebauter Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen; dabei kann die für das Hauptgebäude festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden. Neben Satteldächern sind auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 8°, mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profilblechen zulässig. Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig
- 29.7.10 Zulässige Dachform und Dachneigung bei Garagen, Parzelle Nr. 1
Satteldach 18°-24°
Pultdach 8°-26°
- 29.8 Einfriedungen:
Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind nur senkrechte Holzlattenzäune, bzw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune, die mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden, mit einer max. Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m zugelassen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen sind unzulässig.
- 29.8.1 Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden-Zaun) herzustellen.
- 29.8.2 Auf den Parzellen 33 bis einschließlich 37 sind Einfriedungen straßenseitig nicht zulässig.

30. Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

- 30.1 Als Ersatz für die Verluste für nachgewiesene Brutvögel an den von der Beseitigung betroffenen Gebäuden sind **als CEF Maßnahme** künstliche Nisthilfen an geeigneter Stelle anzubringen:

Es werden 4 Stück Rauchschnitzbienenkasten <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/rauchschnitzbienenkasten> in der geplanten Halle zur Hack-schnitzzellagerung angebracht.

Für die anderen Gebäudebrüter (Feldsperling, Haussperling) mit nachgewiesenen Brutplätzen an dem rückzubauenden Gebäude sind sechs der folgenden Kästen (bzw. vergleichbare Typen anderer Hersteller) in

AB Schwarzmoser, 84428 Buchbach

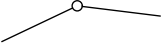


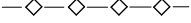
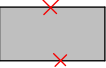
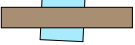


geeigneten Bereichen wie z.B. Dachüberständen an neuen Gebäuden anzubringen:

- 4 Stück <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/nischenbrueterhoehle>

- 2 Stück <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/sperlingsmehrfachquartier>

- 30.2 Die Fällung des Baumbestandes ist nur außerhalb der Wochenstubezeit gestattet.
- 30.3 Es sind 3 Stück künstliche Fledermausquartiere und 3 Stück künstliche Vogelkästen im Bereich des Grünzugs zu errichten.
- 30.4 Eingriffe in Gehölzlebensräume dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2 |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 3 |  | Höhenschichtlinien, z.B. 453,00 üNN |
| 4 | 324 | Flurstücknummer, z.B. 324 |
| 5 |  | vorhandene unterirdisch verlegte Entwässerungsanlagen für Schmutzwasserkanal |
| 6 |  | vorhandene Gebäude, Abbruch |
| 7 |  | Brücke über ein fließendes Gewässer |
| 8 |  | vorgeschlagener Baukörper |
| 9 |  | Parzellen-Nummer, z.B. 12 |

10. Erschließungsvoraussetzungen:

- | | |
|------|---|
| 10.1 | Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. |
| 10.2 | Der Abfluss des Niederschlagswassers erfolgt über ein Trennsystem |
| 10.3 | Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. |

11 Wasserwirtschaft:

- | | |
|------|---|
| 11.1 | <p><u>Hanglage und Außeneinzugsgebiet:</u>
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.</p> |
| 11.2 | <p><u>Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:</u>
Im Planungsgebiet muss bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude ist anhand der Geländeschnitte für jede Parzelle einzeln festgesetzt, um diese wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und</p> |

soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherrn empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden. Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementarversichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.“

11.3

Oberflächenwasser/Nachbarschutz:

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen/Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen, oder schädlich umlenken könnten.

12 Vorsorgender Bodenschutz:

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzu lagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

13 Regenerative Energien:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1.Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2. Z). Für neu zu erstellende Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

Bezüglich Förderung regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grund-

wasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

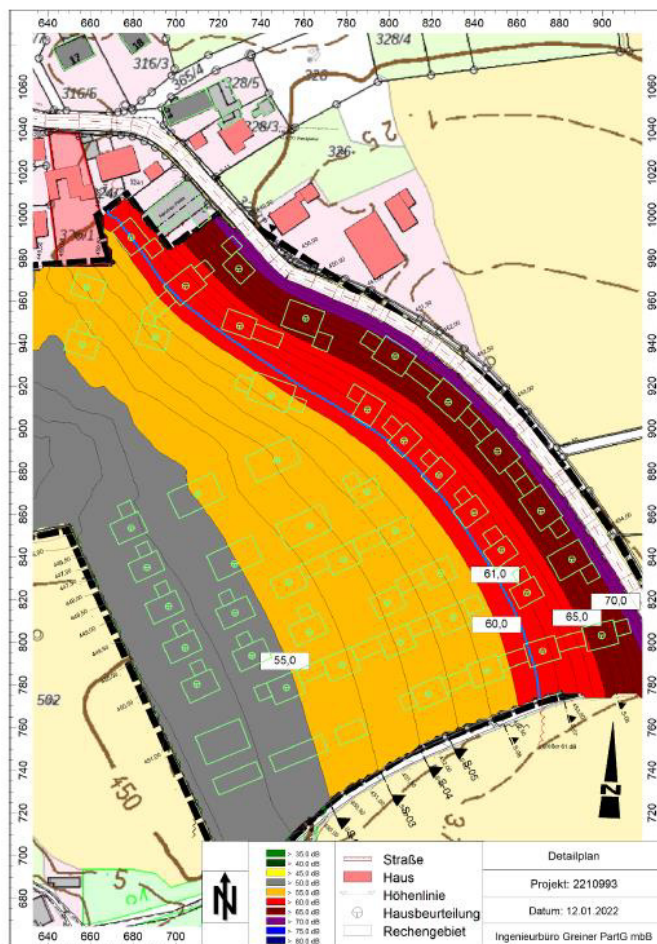
14 Immissionsschutz: (s. immissionsschutztechnisches Gutachten, Anhang Nr. 2)

Schallschutz:

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221099 / 4 vom 24.06.2022 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde. Ergänzend zu der Festsetzung durch Text ist sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.
- An den Nordostfassaden der Gebäude in erster und zweiter Reihe an der Haager Straße wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte unten).

Maßgebliche Außenlärmpegel L_A gemäß DIN 4109-2:2018-01, Rasterlärmkarte bei freier Schallausbreitung



20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

19 Grünordnung:

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten gem. Art.47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

20 Bodendenkmäler:

Meldepflicht: Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Art. 8 Abs. 2

BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

21 Artenschutz: Für den Artenschutz ist die faunistische Bestanderfassung des Umweltplanungsbüros Scholz vom Oktober 2022 zu beachten

21.1

Beleuchtung:

- Bei der Beleuchtung ist auf Leuchtmittel mit UV-Anteil zu verzichten. Statt dessen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV T) oder LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchtmittel sind „nach hinten“ oder „nach unten“ auszurichten und dürfen keine Streuwirkung haben. Die geringste Anlockwirkung haben LED-Lampentypen mit warm-weißen LED-Lampen unter 3000 K (BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND „Insektenfreundliche Leuchtmittel“). Die Beleuchtungseinrichtung an den geplanten Gebäuden soll, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Vor allem eine in Richtung der angrenzenden Gehölzbestände gerichtete Beleuchtung muss vermieden werden. Um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern soll eine möglichst auf die Gebäude projizierte, niedrige Beleuchtung gewählt werden. Die Lampengehäuse sollen vollständig abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.

Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden. Insgesamt soll auch darauf geachtet werden, dass die Anzahl der Lampen und die Leuchtstärke sparsam Verwendung findet.

- Die Abstrahlung von Licht in sensible Bereiche ist zu vermeiden.
- Durch Verwendung sogenannter Full-Cutoff-Leuchten ist Streulicht ist zu unterbinden und die Fernwirkung und das Anlockpotential von Insekten zu verkleinern.
- Auf Quecksilberdampflampen und Metall-Halogendampflampen und die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen mit PMMA-Abdeckung ist zu verzichten
- Das unnötige Ausleuchten sensibler Habitats im Umfeld der geplanten Gebäude und im Außenbereich ist zu vermeiden. Die Beleuchtungseinrichtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und geeignete Beleuchtungsanlagen sind auszuwählen.
- Beleuchtungsanlagen sind „nach hinten“, mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ohne Streuwirkung, abzuschirmen.

21.2 Großflächige Glasfassaden und Glasfenster

- Kollisionen von Fledermäusen an geplanten Gebäuden sind durch den Verzicht auf großflächige Glasfassaden und Glasfenster zu vermeiden
- Kollisionen an Glasscheiben sind zu durch außenseitige Markierungen, Jalousien und die Verwendung von Fenstern mit geringem Außenreflexionsgrad zu vermeiden.

21.3 Wiederverwendung von Stammteilen
Stammteile mit höherwertigen Höhlungen sind wiederzuverwenden und an stärkeren Bäumen innerhalb des Gehölzbestandes an der Hangkante anzubringen.

21.4 Lichtschächte, Aufgänge – Vermeidung von Tierfallen
Lichtschächte sind kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken. Fensterschächte und Aufgänge sind mit Ausstiegshilfen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh) zu versehen.

21.5 Nistplätze/Nistkästen auf Privatgrundstücken:
Zum Erhalt der Artenvielfalt sind Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten: Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden. Die Anbringung der Nistkästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (oder: Ist eine Anbringung der Nesthilfen am Gebäude nicht möglich, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen).

22 Kommunale Jugendpflege:

Für Anlage und Gestaltung der Spielplätze ist DIN 18034 zu berücksichtigen. In Spielplatznähe sollte gute Einsicht bei Tiefgaragen- und Garagenzufahrten berücksichtigt werden, insbesondere auf der Strecke

zum Spielplatz. Auf gefahrlosen Zugang und gefahrenarme Nutzung ist zu achten.

23 Anlagen Versorgungsträger:

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung der Grundeigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugängigkeit ist zu gewährleisten.

24 Plangrundlage:

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 26.08.2020) und den Geländehöhen (IB Eisgruber, Taufkirchen v. 08.04.2020). Gehölze wurden den Luftbildern entnommen und sind ggf. nicht lagegenau.

24 Maßentnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C: Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Schwindegg hat in der Sitzung vom **15.06.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **16.06.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den..... –Siegel- _____
Roland Kamhuber,
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.01.2022** hat in der Zeit vom **14.02.2022** bis einschließlich **18.03.2022** stattgefunden.

Schwindegg, den..... –Siegel- _____
Roland Kamhuber,
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.01.2022** hat in der Zeit vom **14.02.2022** bis einschließlich **18.03.2022** stattgefunden.

Schwindegg, den..... –Siegel- _____
Roland Kamhuber,
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **25.10.2022** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den..... –Siegel- _____
Roland Kamhuber,
1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Schwindegg, den..... –Siegel- _____
Roland Kamhuber,
1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den..... –Siegel- _____
Die Gemeinde: Roland Kamhuber,
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Schwindegg, den

– Siegel –

Die Gemeinde

.....
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister**8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den.....
Die Gemeinde

–Siegel–

Roland Kamhuber,
1. Bürgermeister