

KOPIE

1429



WA ¹	II
0.3	(0.6)
o	△

WA ²	II
0.3	(0.6)
o	△

WA ⁵	III
0.4	(1.2)
o	

WA ³	II+D
0.4	(1.2)
o	△

WA ³	II+D
0.4	(1.2)
o	△

WA ⁴	II+D
0.4	(1.2)
o	

KOPIE



BEBAUUNGSPLAN NR. 32

„MÜHLSTÄTT SÜD, EHEMALIGE GÄRTNEREI“
BEREICH FLURNR. 1424/1 (TEILBEREICH), 1423
(TEILBEREICH), 1431, 1461, 1461/1, 1461/2, 1450
(TEILBEREICH), GEMARKUNG MARIENBERG

GEMEINDE SCHECHEN

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

SCHECHEN
ROSENHEIM
OBERBAYERN

FASSUNG VOM:

Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

08.05.2018

ZEICHNUNGSMASSTAB:

ÜBERSICHTSPLAN
LAGEPLAN

M 1/5.000
M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN:

DIGITALISIERTE FLURKARTEN

M 1/1.000
M 1/5.000

PLANUNG:

.....
SCHWARZ
ARCHITEKTEN, STADTPLANER

HOLZSTRASSE 47
80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
TELEFAX 089 / 4900 1836
E-MAIL info@schwarzplan-muc.de

.....
FINSTERWALDER
GARTEN- & LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTUR
KÜPFERLINGSTRASSE 20
83022 ROSENHEIM

TELEFON 08031 / 391 34 16
TELEFAX 08031 / 391 34 19
E-MAIL info@freiraum-planung.de

PRÄAMBEL

Die **GEMEINDE SCHECHEN**, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 „MÜHLSTÄTT SÜD, EHEMALIGE GÄRTNEREI“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Bebauungsplan Nr. 32 "Mühlstätt Süd, ehemalige Gärtnerei" in der Fassung vom 08.05.2018.

Mit beigefügt ist

- die Begründung in der Fassung vom 08.05.2018,


einschließlich

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 04.07.2017,
- schalltechnische Untersuchung vom 04.04.2018,
- Baugrundgutachten vom 27.02.2018.

A. ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (z.B. Wohngebiet 1)


Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 (1) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß , (z.B. 2)


2.2 II+D maximale Zahl der Vollgeschosse
(das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)


2.3 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) , (z.B. 0,4)
Für die Parzellen 16, 17 und 21 ist für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50% zulässig, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7.


2.4  Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß , (z.B. 0,6)


3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2  Baugrenze

3.3  nur Einzelhäuser zulässig
Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.


3.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bei Einzelhäusern sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

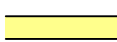
3.5  nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

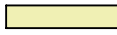
3.6  Firstrichtung zwingend

4. Verkehrsflächen

4.1  Straßenverkehrsfläche öffentlich

4.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich
- Dorfplatz

4.3  Fußweg öffentlich

4.4  Wohnweg privat


4.5  Parkfläche öffentlich

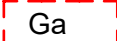
4.6  Straßenbegrenzungslinie

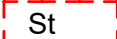
4.7  Ein-/Ausfahrt


4.8  Einfahrtsbereich

5. Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze

5.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen


5.2  Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports

5.3  Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze

5.4  Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen , Gemeinschafts-carports

5.5  Umgrenzung von Flächen für offene Gemeinschaftsstellplätze

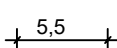
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

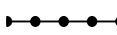
6.1  Flächen für Versorgungsanlagen

6.2  Zweckbestimmung Elektrizität: BHKW


7. Sonstige Planzeichen

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

7.2  Maßzahl in Metern, z.B. 5,5 m

7.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Grünordnung

8.1  Einzelbaum, zu pflanzen, mit Angabe der Wuchsklasse (z.B. Wuchsklasse II)

8.2  Sträucher, zu pflanzen

8.3  Straßenbegleitgrün

8.4  öffentliche Grünfläche

8.5  Sickersmulde

8.6  Regenwasser Retentionsfläche

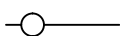
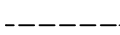
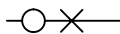

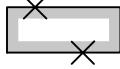
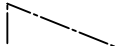

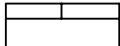



8.7  Flächen mit Pflanzgebot, Arten s. Ziffer B 1.5.4

8.8



Spielplatz

DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

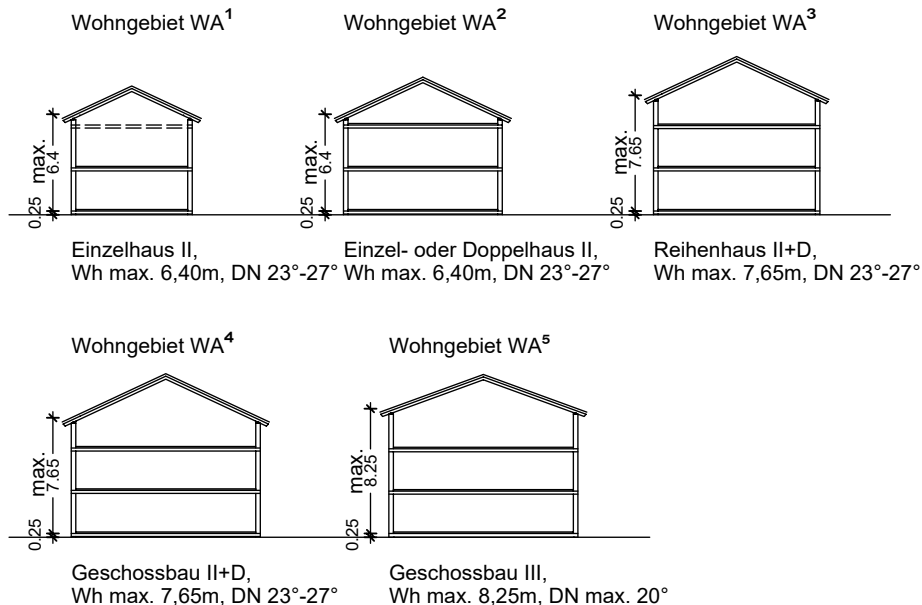
1.  vorhandene Flurstücksgrenzen
2.  geplante Grundstücksgrenzen
3.  aufzuhebende Flurstücksgrenzen
4. **1461** vorhandene Flurnummern, (z.B. 1461)
5.  bestehende bauliche Anlagen
6.  abzubrechende bauliche Anlagen
7.  Sichtfeld
Mindestsichtfelder sind von Bebauung, Einfriedungen und sichtbehi-
nendern Gegenständen über 0,8 m Höhe freizuhalten. Ausgenommen
sind Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m.
8.  Parzellennummer, (z.B. 1)
9. **W1** Wohnweg, (z.B. W1)
10. **AS1** Anliegerstraße, (z.B. AS1)
11. **SS1** Sammelstraße, (z.B. SS1)
12.  Straßenverkehrsfläche, Darstellung unverbindlich
13.  Böschungen
14.  wasserführender Graben
15.  Brücke

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Gebäudehöhen der Wohngebäude:

Es sind nur folgende Gebäudeprofile zulässig:



Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens, ist den festgesetzten Gebäudeprofilen zu entnehmen.

1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses muss mind. 0,25 m und darf max. 0,35 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes.

1.3 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen:

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Garagen sind mit Satteldach in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen oder mit extensiv begrünten Flachdächern.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 10 m²/Baugrundstück zulässig. Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Flachdächer sind bei Nebengebäuden und Nebenanlagen ausgeschlossen.

1.4. **Geländeänderungen:**

Das Gelände ist an das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche anzugleichen. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzuböschern. Stützmauern sind unzulässig.

Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit kann das neu herzustellende Gelände in Bereichen von Hauseingängen und Terrassen auf das Niveau des Fertigfußbodens des Erdgeschosses angepasst werden.

1.5 **Grünordnung:**

1.5.1 Plandarstellung

Anzahl und Standort (bzw. Fläche) für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plandarstellung festgesetzt. Abweichungen bis max. 2,50 m sind zulässig. Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,20 m. Die entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nach zu pflanzen.

1.5.2 Artenliste

Die folgende Auswahlliste wurde, soweit dies baubedingt möglich ist, in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zusammengestellt. Für die durch Plandarstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter. Die eingezeichnete Mindeststückzahl darf nicht unterschritten werden.

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Populus canescens</i>	Grau-Pappel
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus robur</i> ‚Columna‘	Säuleneiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Populus nigra</i> ‚Italica‘	Pyramidenpappel

Bäume II. Wuchsklasse

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus cordata</i>	Herzblättrige Erle
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

1.5.3 Pflanzgebot Obstbäume / Laubbäume

Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Bäumen ist je 200 m² Grundstücksfläche, bezogen auf neue Bauflächen, ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.5.4 Artenauswahl Strauchpflanzung im Übergang zur Landschaft aus heimischen, standortgerechten Gehölzen Pflanzgröße: Sträucher 2x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm Pflanzabstand: 1,20 x 1,20 m

Straucharten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *

Hinweis:

Bei den mit * gekennzeichneten Straucharten handelt es sich um schwach giftige bis giftige Arten die in der heimischen Natur regelmäßig vorkommen. Es bleibt dem Eigentümer überlassen diese Arten zu verwenden.

1.5.5 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, sodass ihre Verwendung zu vermeiden ist.

- Trauer und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen
- Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze: z.B. Thujen, Scheinzypressen
- Gehölze mit blauer Blattfärbung: z.B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)

1.5.6 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwai-ge Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nach zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

1.5.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen der Gebäude ist auf dem jeweiligen Grundstück flächig über eine Oberbodenschicht zu entwässern. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist.

Anfallendes Regenwasser ist durch sickerfähige Beläge (Drainbetonpflaster, wassergebundene Flächen) und intensive und extensive Dachbegrünung (z.B. Garagen) zu puffern bzw. zu reduzieren.

Ist nachweislich eine Versickerung auf eigenem Grundstück nicht möglich, kann das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Abstandsflächen:

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

2.2 Bauliche Gestaltung:

Zulässig sind nur längs gerichtete, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2.

Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von maximal 3,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m.

Doppel- und Reihenhäuser sind profil- und höhengleich zu errichten.

2.3 Dachgestaltung:

Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer mit mittigem First auszuführen. Die Dachneigung ist den Gebäudeprofilen (Ziffer 1.1) zu entnehmen. Die Satteldächer der Hauptbaukörper sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,60 m an allen Gebäudeseiten zu versehen.

Dachaufbauten, Zwerch- und Gegengiebel sowie Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

2.4 Vor- und Anbauten von Fassaden:

Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Pergolen, Veranden und erdgeschossige Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.

2.5 Zufahrten und Einfriedungen:

Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) herzustellen.

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m. Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile :

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm -Maß aufweisen:

- $R'_{w,res} = 35$ dB Aufenthaltsräume in Wohnungen
- $R'_{w,res} = 30$ dB Büro und Arbeitsräume

3.2 Grundrissorientierung :


3.2.1 Verkehrslärm

3.2.1.1 Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von $L_{r,nachts} = 49$ dB(A) zu situieren (abgewandt von der Bundesstraße B15 im Osten). Alternativ siehe Punkt 3.2.1.2 oder Punkt 3.2.1.3.

3.2.1.2 Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), schallgedämmte Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) nicht überschritten wird. Die Gesamtmaßnahme muss eine Pegeldifferenz von 25 dB erreichen.

3.2.1.3 Sofern eine Maßnahme nach Punkt 3.2.1.1 oder 3.2.1.2 nachweislich nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

3.2.2 Gewerbelärm

Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an den mit Planzeichen  gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Festverglasung ist zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ sind baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, kalter Wintergarten, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster notwendig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Immissionsschutz

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 seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Die Immissionsbelastung an den Fassaden (siehe Punkt 3.2 der Festsetzung) ist für den vorgelegten Planungsentwurf in der schalltechnischen Untersuchung, Anlage 2.5, dargestellt.

Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Auf Grund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + C_{tr}$ die Anforderung erfüllen.

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, vom 04.04.2018, wird hingewiesen.

Kampfmittelnachsuche

Der Bericht zum potentiellen Kampfmittelverdacht der Fa. Buchwieser Geotechnik e.K., Garmisch-Partenkirchen, vom 13.07.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Kampfmittel zu erwarten sind.

Altlasten

Laut Geotechnischem Baugrundgutachten der Fa. Ohin GmbH, Rohrdorf, vom 27.02.2018, ergaben vorausgegangene Altlastenuntersuchungen eine Asbestverunreinigung im Bereich des alten Gewächshauses, das den mittleren Abschnitt des Baugebietes einnimmt. Nach der Altlastensanierung sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens mit zusätzlichen Untersuchungen für den mittleren Abschnitt zu verifizieren.

Mit der Bebauung wurde der Großteil des Baugebietes mit einer Auffüllung überdeckt. In der Auffüllung finden sich Ziegelbruchstücke, Kohle, Pflanzenreste, organische Bestandteile, Glasscherben und Plastik, deren jeweiliger Anteil über das Baugebiet starken Schwankungen unterworfen ist. Niederschlagswasser kann in der Auffüllung nicht versickert werden.

Weitere Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf Bodenbelastung sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu informieren.

Wasserwirtschaft

Auf die Ergebnisse des Geotechnischen Baugrundgutachtens der Fa. Ohin GmbH, Rohrdorf, vom 27.02.2018 wird hinsichtlich der Bodengrund- und Grundwasserverhältnisse sowie der Oberflächenentwässerung verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen, die bekannten natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf ein hochwasserangepasstes Bauen bzw. die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen.

Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstromes durch Baukörper (z.B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden (weiße Wanne) und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sollten so dicht ausgeführt werden, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist im Plangebiet mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch) zu rechnen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind von den Bewohnern und Nutzern hinzunehmen.

Barrierefreies Bauen

Auf die Anforderungen des barrierefreien Bauens gemäß Art. 48 BayBO wird hingewiesen.

Grünordnung

Oberboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenfremde Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen, sind zu vermeiden.

Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigter Grundstücksbereiche sind entsprechend der Regelwerke - FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: "Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate - sowie der ZTV-Vegtra-Mü „Zusätzliche technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“ auszuführen.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist der Standort unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderer Gesetze Art. 47, 48, 49 und 50 Abs. 1 AGBGB zu wählen.

Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss § 2 Abs.1 BauGB am 30.05.2017
2. Ortsübliche Bekanntmachung § 2 Abs.1 BauGB am 16.05.2018
3. Öffentlichkeitsbeteiligung § 13b i.V.m. § 13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 28.05. bis 02.07.2018
4. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 13b i.V.m. § 13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 28.05. bis 02.07.2018
5. Satzungsbeschluss § 10 Abs.1 BauGB am 03.07.2018
6. Ausfertigungsverfügung

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 03.07.2018 als Satzung beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB angeordnet.

Schechen, den **11. JUL. 2018**




.....
Hans Holzmeier
1. Bürgermeister

7. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB am **18. Feb. 2019**

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam. Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Schechen auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Rechtsfolgen gem. §§ 44, 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Schechen, den **19. Feb. 2019**




.....
Hans Holzmeier
1. Bürgermeister