



Gemeinde Schechen

LANDKREIS ROSENHEIM

## Bebauungsplan Nr. 35 "Mühlstätt Nord"

im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V. mit §13a BauGB

### Satzung vom 04.06.2019

in der Fassung vom 12.03.2019

---

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

**SCHECHEN**

Rosenheimer Straße 13 83135 Schechen  
t. 08039 9067-0 f. 08039 9067-25  
info@schechen.de

---

**Hinweis:** Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und/oder A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

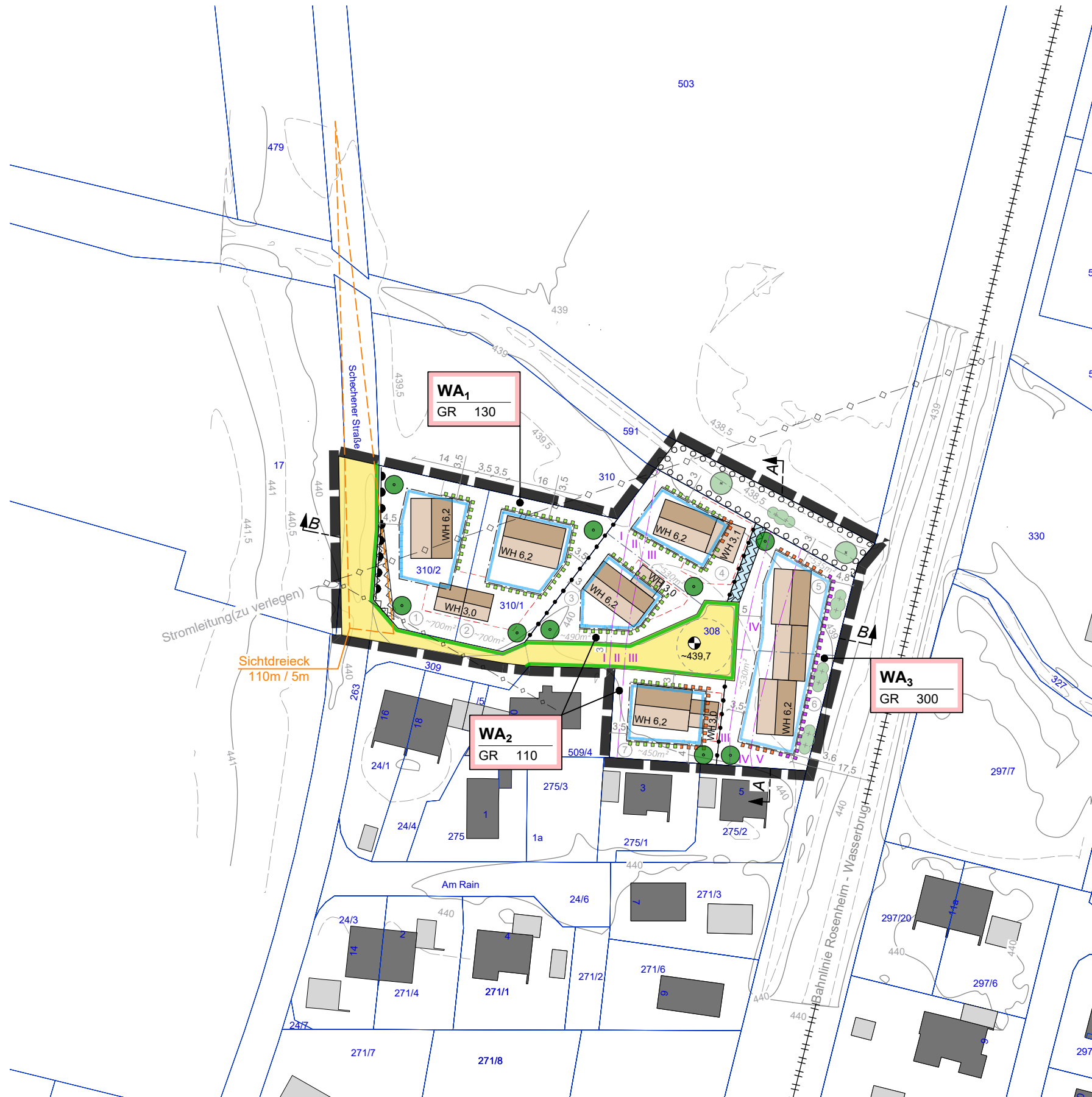
## Präambel

Die Gemeinde Schechen erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 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. 35 "Mühlstätt Nord" als Satzung vom 04.06.2019.

## A) PLANZEICHNUNG

M 1:1.000 N

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



## Legende zur Planzeichnung

<b>WA<sub>1</sub></b>	Allgemeines Wohngebiet (mit Nummer)
—••••—	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung
GR 130	max. zulässige Grundfläche (z.B. 130 m <sup>2</sup> )
WH 6,20	max. zulässige Wandhöhe (z.B. 6,2 m über nächstgelegener Straßenverkehrsfläche)
	Baugrenzen
	Umgrenzung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
	Bereiche von Bebauung freizuhalten
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Naturnahe Ortsrandeingrünung"
	Bäume zu pflanzen
	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
	Fassadenbereiche mit speziellen Schallschutzanforderungen
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

## Legende zu Hinweisen durch Planzeichen

	vorgeschlagene Baukörper: Haupt- und Nebengebäude
	Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
---	vorgeschlagene Grundstücksteilung
③	Nummer der vorgeschlagenen Grundstückspartellen
-550 m <sup>2</sup>	Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
10	Maßzahl als Hinweis (z.B. 10m)
439,7	Höhenbezugspunkt i. m. ü. NHN
---	vorgeschlagene Gestaltung des Straßenraumes
A	Hinweis zu Schnittverlauf
	Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke (z.B. 5m/110m)
498	Höhenschichtlinie in 0,5m
—◇—	Verlauf Stromleitung (zu verlegen)
	vorgeschlagener Standort für Bäume
	vorgeschlagener Standort für Gehölze

### § 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **WA<sub>1</sub>** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)
- (2) Die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 5 Tankstellensind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Größe der Grundfläche, die zulässigen Überschreitung der Grundflächen, durch die zulässige Wandhöhe sowie eine Maximalzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

#### § 3.1 Grundfläche

- (1) GR 130 Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup> (z.B. 130 m<sup>2</sup>) je Bauraum
- (2) Die nach § 3.1 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf in WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> je Bauraum durch Balkone und Terrassen um bis zu 10 m<sup>2</sup> und zusätzlich durch Terrassen um weitere 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
In WA<sub>3</sub> darf die nach § 3.1 (1) festgesetzte maximale Grundflächen durch Balkone und Terrassen um bis zu 20 m<sup>2</sup> und zusätzlich durch Terrassen um weitere 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (3) Die nach § 3.1 (1) festgesetzte Grundfläche darf bis zur maximalen Grundflächenzahl GRZ<sub>NA</sub> (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach §3.1 (2)), durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:
  - Garagen und Carports (Nr. 1)
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Nr. 2)in den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten wie folgt überschritten werden:  
**WA<sub>1</sub>** und **WA<sub>3</sub>** maximal zulässige GRZ<sub>NA</sub> von 0,35  
**WA<sub>2</sub>** maximal zulässige GRZ<sub>NA</sub> von 0,4
- (4) Die nach § 3.1 (1), (2) und (3) zulässige Grundfläche darf bis zur maximalen Grundflächenzahl GRZ<sub>VF</sub> (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3.1 (2) und (3)), durch folgende Anlagen:
  - Stellplätze mit ihren Zufahrten (Nr. 1)
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Nr. 3)
  - Zuwegungen und Zufahrtenbis zur maximalen Grundflächenzahl GRZ<sub>VF</sub> in den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten wie folgt überschritten werden:  
**WA<sub>1</sub>** maximal zulässige GRZ<sub>VF</sub> von 0,45  
**WA<sub>2</sub>** und **WA<sub>3</sub>** maximal zulässige GRZ<sub>VF</sub> von 0,50


#### § 3.2 Höhenentwicklung

- WH 6,2 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,2 m)  
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt.  
Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe, ist die Oberkante der fertiggestellten Straße (öffentliche Straßenverkehrsfläche), an der dem Bauraum nächstgelegenen Stelle. Verläuft der Bauraum parallel der Straßenverkehrsfläche, so gilt der höchstgelegene Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang dieser Parallele.  
Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

### § 3.3 Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird nach §9 Abs. 1 Satz 6 BauGB auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

### § 4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

- (1)  Baugrenze
- (2) Überschreitungen der nach § 4 (1) festgesetzten Baugrenze, durch Balkone und Vordächer bis 1,0 m sind zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundgrenze einzuhalten.


### § 5 Baukörper

Alle Hauptbaukörper müssen ein Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 haben. Anbauten mit einer Wandhöhe nach den Maßgaben des § 3.2, welche mindestens 1,5 m niedriger als der Hauptbaukörper sind, zählen in dieser Hinsicht nicht zum Hauptbaukörper.

### § 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 (5) Satz 1 BayBO einzuhalten.

### § 7 Nebenanlagen und Garagen

- (1)  Umgrenzung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- (2) Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach § 7 (1) sowie innerhalb der Bauräumen nach § 4 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen in § 7 (2) ausgenommen sind:
  - offene Stellplätze
  - offene nicht überdachte Sitzbereiche
  - Terrassen
  - Stützmauern
  - Einfriedungen
  - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (4) Die Dächer von Nebenanlagen über 5 m<sup>2</sup> müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 9 erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

### § 8 Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der Flächen nach § 2 (1) (Allgemeine Wohngebiete) nur zu folgenden Zwecken zulässig:
  - zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die bestehende Topographie (Abgrabungen für Lichtgräben zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig)
  - zum höhenmäßigen Angleichen der Zufahrten an die Straßenverkehrsfläche
  - zur Herstellung von notwendigen Versickerungsmulden und -gräben.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Differenz von 0,5 m zum natürlichen Gelände nicht überschreiten. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig und müssen um mindestens um ihre Höhe von Grundgrenzen zurückspringen.

- (2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

### § 9 Dächer

- (1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
- (2) Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch) mit der Dachneigung von 18-26° zulässig.

- (3) Abweichend von § 9 (2) sind bei an den Hauptbaukörper angebauten, untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer zulässig. Deren First muss hierbei an einer weiter aufgehenden Wand des Hauptbaukörpers liegen.
- (4) Aneinander gebaute Häuser oder aneinander gebaute Nebenanlagen und Garagen sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden.
- (5) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- (6) Abweichend von § 9 (5) sind Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 15% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (7) Bei Satteldächern sind als Dachdeckung bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> nur matte Dachziegel oder Dachsteine in Rot-, Grau- und Anthrazittönen zulässig.
- (8) Carports, als an mindestens drei Seiten komplett offene Überdachungen, über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der § 9 (2) und (7) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung, mit Blechdeckung oder als Gründach, ausgeführt werden.
- (9) Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> abweichend von § 9 (2) und (7) transparente Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie flach geneigte Dächer, mit einem Neigungswinkel ab 10° zulässig.
- (10) Es ist ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,5 m und ortgangseitig von mindestens 0,8 m einzuhalten. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (11) Abweichend von § 9 (10) sind bei Carports nach § 9 (9) und Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 9 (9) keine Dachüberstände notwendig.





## § 10 Einfriedungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen zulässig:
  - Zäune aus Naturholz, Metallstäben oder Metallstabgittern
  - Hecken aus Laubgehölzen.
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- (3) Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sind nicht zulässig.
- (4) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.
- (5) Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

## § 11 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen gilt die GaStellV.

## § 12 Erschließung



- (1)  Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- (4)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Bepflanzungen und sonstigen sichthindernden Gegenständen über 0,8 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche, freizuhalten sind.  
*Hinweis: Umgrenzung beruht auf Grundlage von geschwindigkeitsabhängigen Sichtdreiecken, mit den Ausmaßen gem. Planzeichnung.*

## § 13 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses




Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen. Die Flächen sind von Baukörpern, Nebenanlagen, Einfriedungen und Aufschüttungen freizuhalten.


## § 14 Grünordnung



- (1)  Baum zu pflanzen  
An den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Es sind Baumarten mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von über 10 m mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.  
Ein Abstand zu den Grundstücksgrenzen von min. 2,0 m ist jedoch einzuhalten. Diese Mindestabstände gelten jedoch nicht gegenüber Straßenverkehrsflächen und bei Pflanzungen in diesen.
- (2)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "Naturnahe Ortsrandeingrünung".  
Es ist eine naturnahe Ortsrandeingrünung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen 200 m<sup>2</sup> sind mindestens 6 heimische, standortgerechte Laubsträucher und ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 10 m zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einer Mindestqualität v. Str. 100-150 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.  
Bauliche Anlagen und jegliche Art von Flächenversiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig.
- (3) Die Pflanzungen nach § 14 (1) und (2) sind spätestens in der, auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Bauvorhabens (auch bei nur teilweiser Bebauung eines Bauraums) folgenden Pflanzenperiode (Herbst/ Frühjahr) durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
- (4) Neupflanzungen nach § 14 (1) und (2) dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der festgesetzten Mindestqualität des ausgefallenen Baumes mit einer Ersatzpflanzung, spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.

## § 15 Immissionsschutz

- (1)  Lärmpegelbereiche mit Nummer (z.B. Nr. II und Nr. III)  
Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109: "Schallschutz im Hochbau" sind abhängig von dem angegebenen Lärmpegelbereich durch ein entsprechendes Bau Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

Lärmpegelbereich	schutzbedürftiger Aufenthaltsraum	für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume
I	$R'_{w,ges} = 30$ dB	$R'_{w,ges} = 35$ dB
II	$R'_{w,ges} = 30$ dB	$R'_{w,ges} = 40$ dB
III	$R'_{w,ges} = 35$ dB	$R'_{w,ges} = 40$ dB
IV	$R'_{w,ges} = 35$ dB	$R'_{w,ges} = 45$ dB
V	$R'_{w,ges} = 40$ dB	$R'_{w,ges} = 45$ dB

- (2)  An den mit Planzeichen markierten Fassaden dürfen keine notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern situiert werden.  
Abweichend sind entsprechende Fenster zulässig wenn:  
- durch die Situierung der Fenster (eingezogene Balkone, vorspringende Gebäudeteile etc.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel Nachts von  $L_{r,nachts}=49$  dB(A) außen vor dem Fenster nicht unterschritten wird.  
- durch bauliche Anlagen zum Schallschutz wie Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc., Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt ist, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleistetester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30$  dB(A) nicht überschritten wird.  
- der hinter dem Fenster liegende Raum mit einer schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet ist. Der Innenraumpegel der Lüftungsanlage darf 25 dB(A) nicht überschreiten.
















- (3)  An den mit Planzeichen markierten Fassaden dürfen keine notwendigen Fenster schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen situiert werden.  
Abweichend sind entsprechende Fenster zulässig wenn:  
- durch die Situierung der Fenster (eingezogene Balkone, vorspringende Gebäudeteile etc.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel nachts von  $L_{r,nachts} = 49 \text{ dB(A)}$  bei Schlaf- und Kinderzimmern und  $L_{r,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  außen vor dem Fenster nicht überschritten wird.  
- Durch bauliche Anlagen zum Schallschutz wie Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc., Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt ist, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von  $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten wird.  
- der hinter dem Fenster liegende Raum mit einer schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet ist. Der Innenraumpegel der Lüftungsanlage darf  $25 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten.
- (4)  An den mit Planzeichen markierten Fassaden sind zum belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.  
Abweichend sind entsprechende Fenster zulässig, wenn durch bauliche Anlagen zum Schallschutz wie Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc., Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt ist, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftung ein Innenraumpegel von  $L_{p,In}=30\text{dB(A)}$  nicht überschritten wird.

## § 16 Artenschutz

- (1) Für Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Es sind ausschließlich Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter  $70^\circ$  und UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten oder Natriumdampfampfen) zulässig.
- (2) Das Beleuchten der angrenzenden Wohnhäuser, Gärten und Ackerflächen ist unzulässig.

## C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

### 1. Hinweise durch Planzeichen

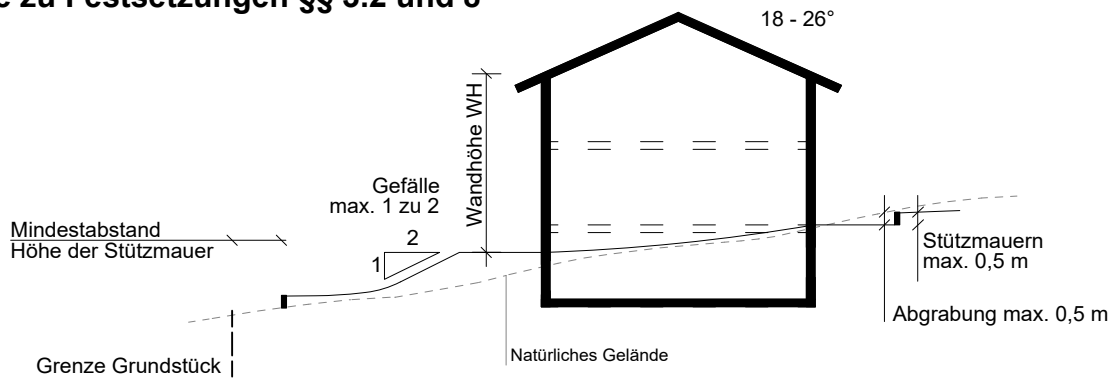
- (1)  Vorgeschlagene Baukörper: Haupt und Nebengebäude
- (2)  Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
- (3)  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (4)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (5)  Nummer der vorgeschlagenen Grundstücksparzellen
- (6)  Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- (7)  Maßzahl als Hinweis (z.B. 10m)
- (8)  Höhenbezugspunkt i. m ü. NN
- (9)  Vorgeschlagene Gestaltung des Straßenraumes
- (10)  Hinweis zu Schnittverlauf
- (11)  Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke (z.B. 5m/ 70m)
- (12)  Höhengichtlinie in 0,5m
- (13)  Verlauf Stromleitung (zu verlegen)
- (14)  Vorgeschlagener Standort für Bäume
- (15)  Vorgeschlagener Standort für Gehölze

### 2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Schechen von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

"Örtliche Bauvorschriftensatzung"

### 3. Hinweise zu Festsetzungen §§ 3.2 und 8



### 4. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.
- (2) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.
- (3) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- (4) Wild abfließendes Wasser  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).  
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

### 5. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

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

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.
- (2) Gebäude sind bis zu einer Höhe von 15 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

### 6. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



## 7. Hinweise zum Immissionsschutz

- (1) 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 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.
- (2) Bei den nach § 15 (1) festgesetzten Bauschldämm-Maßen handelt es sich um den Mindestschallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der baurechtlich eingeführten Fassung von 2016-07 unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Bahn Prognose 2025).
- (3) In Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung (CHC-Pr.Nr. 1712-2019.V02 vom 08.03.2019; liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei) ist die Immissionsbelastung an den Fassaden für den Endausbau und die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach E DIN 4109-1/A1:2017 - 01 angegeben.
- (4) Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R2 wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert "C" angegeben (Rw (C; Ctr) dB) zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert "Ctr" 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.

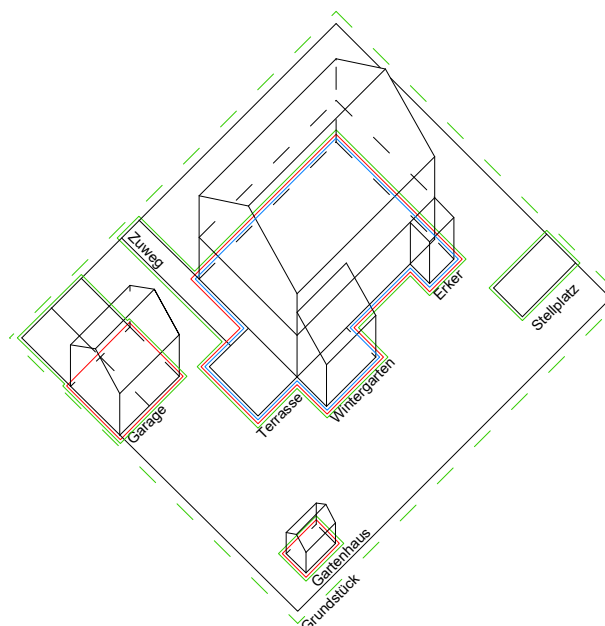
## 8. Hinweise zu Immissionen aus der Landwirtschaft

Die von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten während der ortsüblichen Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

## 9. Hinweise zur Grünordnung

Nach den Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m überschreiten ein Pflanzabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bei Gehölzen mit einer Höhe unter 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

## 10. Hinweise zum Maß der Nutzung



zum Beispiel:

<b>WA<sub>1</sub></b>	
GR	110
GRZ NA	0,35
GRZ VF	0,45

<b>Grundfläche z.B. 110:</b>	
Hauptbaukörper	90 m <sup>2</sup>
Wintergarten	15 m <sup>2</sup>
Erker	5 m <sup>2</sup>
Gesamt	110 m <sup>2</sup>

<b>GRZ NA:</b> (Grundflächenzahl inkl. Nebenanlagen)	
Hauptbaukörper	
Wintergarten	
Erker	
Terrasse	
Garage	
Gartenhaus	

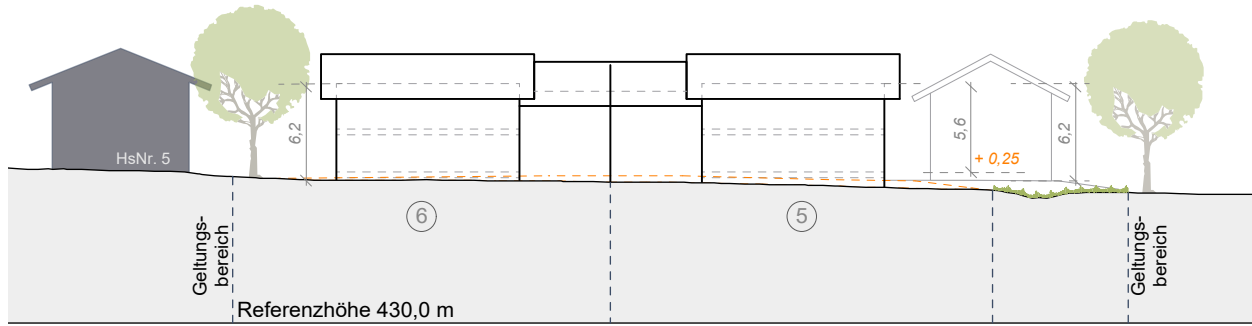
GRZ NA = Gesamt : Grundstück

<b>GRZ VF</b> (Grundflächenzahl versiegelte Flächen)	
Hauptbaukörper	
Wintergarten	
Erker	
Terrasse	
Garage / Stellplätze	
Gartenhaus	
Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	
Zufahrten	
Zuwege	
Stellplätze	

GRZ NA = Gesamt : Grundstück

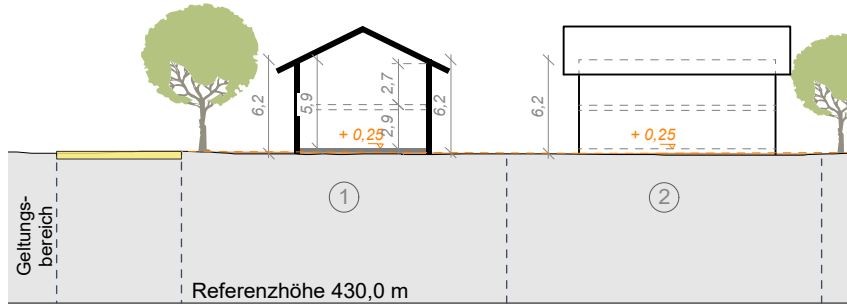
# D) SCHEMASCHNITTE ALS HINWEISE

## Schemaschnitt AA

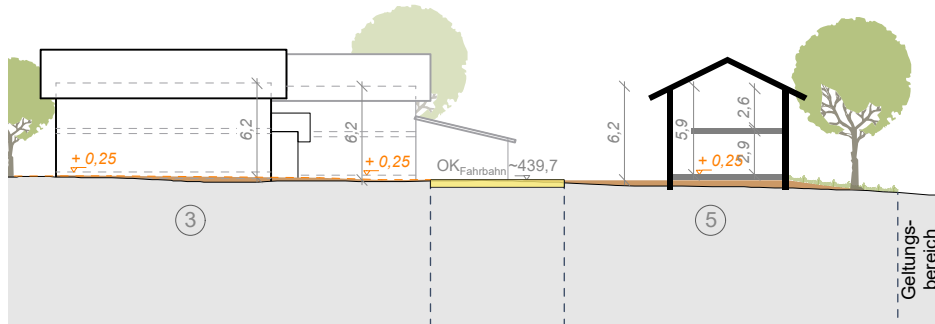


## Schemaschnitt BB

### Teil 1



### Teil 2



## E) VERFAHRENSVERMERKE

---

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB: 31.07.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 09.04.2019
3. Öffentlichkeitsbeteiligung, §13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1  
i.V.m §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und §3 Abs.2 BauGB: vom 18.04.2019 bis 21.05.2019
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange,  
§13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 und §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: vom 18.04.2019 bis 21.05.2019
5. Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB: 04.06.2019

6. Ausfertigungsverfügung:

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung am 04.06.2019 als Satzung beschlossen worden. Die Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB wird hiermit angeordnet.

Schechen, den .....

(Siegel)

.....  
Peter Lechner  
2. Bürgermeister

7. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB: .....

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan und die Begründung liegen ab sofort zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schechen zu jedermanns Einsicht bereit. Über deren Inhalte wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schechen, den .....

(Siegel)

.....  
Peter Lechner  
2. Bürgermeister