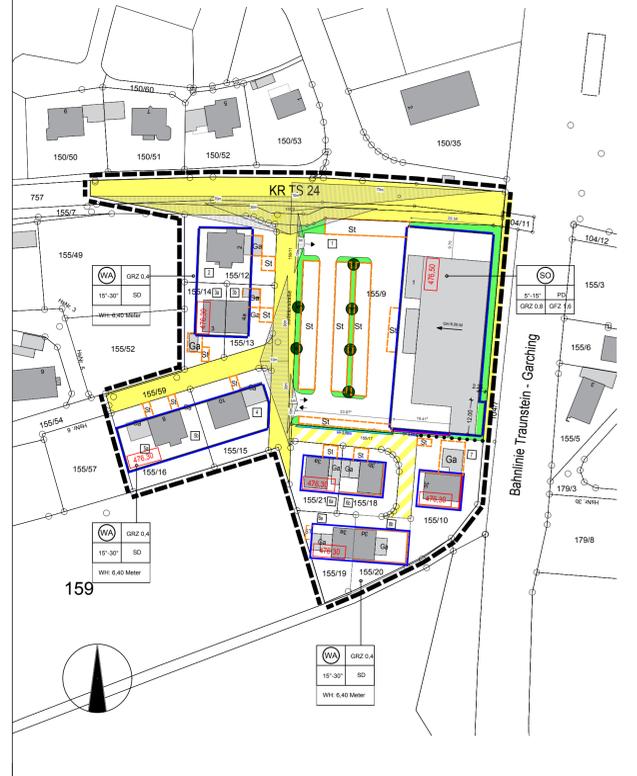


# 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

M 1 : 1000



8. **FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ**  
Lärmschutzwand mit Wandhöhe z.B. 3,00 Meter, witterungsbeständig, fugendicht, Luftschalldämmung mind. 25 dB  
Lärmschutzwand mit Wandhöhe z.B. 2,50 Meter, witterungsbeständig, fugendicht, Luftschalldämmung mind. 25 dB  
Fassade ohne Öffnungen (gem. Punkt 1.5 Lärmabgewandte Grundrissorientierung)  
Fassade mit passiven Schallschutzmaßnahmen (gem. Punkt 1.5 Passiver Schallschutz)

## B. PLANZEICHEN UND HINWEISE

Flurgrenze mit Grenzstein  
bestehende Bebauung mit Hausnummer  
Flurstücknummer z.B. 155/15  
Bemaßung  
Nummerierung der Baugrundstücke (z.B. 5b)

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
Im Bauraum des Sondergebietes sind nur Super- und Verbrauchermarktorientierte, vorwiegend Artikel des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) mit einer Verkaufsfläche bis 1200 qm zulässig.

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundfläche, die Gebäudehöhe und die Dachform richtet sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung

#### Gebäudehöhe

Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für das Sondergebiet sind die Bezugspunkte wie folgt:  
- Unterer Bezugspunkt ist die max. festgesetzte Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschos.  
Die max. Gebäudehöhe bezieht sich bei einem Pultdach (PD) auf den Schnittpunkt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut.

#### Abstandsflächen

Die Wärmedämmung ist bei der Abstandsflächenermittlung zu berücksichtigen.  
Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbauten Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung in dem Bereich des Sondergebietes Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

### 1.3 AUSSENGESTALTUNG

#### Dachgestaltung

In und auf den Dächern sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in nicht aufgeständerter Form zugelassen.

#### Fassadenbegrünung

Die Lärmschutzwände sind sädsseitig einseitig mit rankenden Pflanzen zu begrünen.  
Die Carports sind westseitig mit rankenden Pflanzen zu begrünen

### 1.4 VER - UND ENTSORGUNG

#### Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsschirme sind aus gestalterischen Gründen unzulässig, soweit die Möglichkeit des Kabellanschlusses besteht.

#### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem Grundstück zu versickern.

### 1.5 IMMISSIONSSCHUTZ

#### Aktiver Schallschutz

Die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmschutzwände (siehe planliche Festsetzung Nr. 9) entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes des Einkaufsmarktes sind witterungsbeständig und fugendicht auszuführen und müssen eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.  
Deren Oberkante muss in mindestens 2,5 m (gilt für das ca. 35 m lange westliche Teilstück) bzw. 3,0 m (gilt für das ca. 20 m lange östliche Teilstück) über Geländeoberkante zu liegen kommen.

#### Lärmabgewandte Grundrissorientierung

Im Fall von Neu- oder Ersatzbauten dürfen in den mit gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

#### Passiver Schallschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) mit gekennzeichneten Fassaden von Neu- oder Ersatzbauten belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung und zur Gewährleistung hinreichender Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungssystemen/anlagen auszustatten.  
Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn sie nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

#### Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung zu erfüllen.

## D. HINWEISE

### VERSORGUNGSTRÄGER

Die Spartenträger Bayernwerk und Telekom weisen auf folgendes hin:  
Die DIN 1998 ist zu beachten. Bei Unterschreitung der Mindestabstände von 2,50 m bei Baumpflanzungen sind geeignete Schutzmaßnahmen z.B. Schutzrohre, etc. gemäß dem "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, vorzusehen. Bei Baumaßnahmen sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Betriebsmittel (VBG 4) und die darin gefällten VDE-Bestimmungen zu beachten. Bei der Bebauung müssen die Versorgungsanlagen eventuell den neuen Verhältnissen angepasst werden. Die Bayernwerk AG und die Deutsche Telekom sowie sonstige Versorgungsträger sind mind. 4 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu informieren.

### Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Immissionsorte auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücken in Bezug auf die Geräuscheinwirkungen durch den anlagenbedingten Lärm der Einzelhandelsnutzung tagsüber (6 bis 22 Uhr) einen verminderten Schutzanspruch besitzen. Dies liegt darin begründet, dass die Flächen bisher als weniger schutzbedürftiges Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen waren und die Einzelhandelsnutzung an den entsprechenden Immissionsorten laut Genehmigung den tagsüber in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwert IRWMI, Tag = 60 dB(A) der TA Lärm ausschließen darf.

Nachdem die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche keine relevante Erhöhung der anlagenbedingten Lärmimmissionen im Vergleich zur Bestandssituation mit sich bringt, sondern die betrieblichen Beurteilungspegel aufgrund der vorgesehenen Lärmminderrmaßnahmen - dem Umbau der Lieferzone von einer Außen- zu einer Innenterrasse und die Errichtung von Lärmschutzwänden am Südrand des Parkplatzes und des Anlieferbereichs - in der Praxis vielmehr spürbar gemindert werden, wird für alle Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans mit 58 dB(A) während der Tagzeit ein angehobener Immissionsrichtwert festgelegt, der in etwa mittig zwischen demjenigen eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes liegt. Nachts wird keine Zwischenbildung vorgenommen, da die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche keinerlei Auswirkungen auf den Betrieb zwischen 22:00 und 6:00 Uhr hat.

### Hinweise WWA

#### Grundwasser/Wasserversorgung

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.  
Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.  
Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

#### Oberflächengewässer/Überschwennungssituation

**Starkniederschläge**  
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.  
Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zuzuließende Wasser zu beachten.  
Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.  
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 auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir weisen daher auf § 37 WHG.

#### Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.  
**Abwasserentsorgung**  
**Schmutzwasser**  
Änderungen bei der Abwasserentsorgung sind mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden. Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG).  
Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

#### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen sollte soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken versickert werden.  
Wir bitten hierzu folgende Formulierungen und Punkte als Hinweise oder Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:  
• Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine

breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen.  
Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und dem DWA - Arbeitsblatt A102 Teil 2 einzuhalten.

#### Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§§ Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.  
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

### Hinweise DB

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkung, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnlfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen, die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmeweise Betriebsanlagen der DB überschwent, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnberührung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Regio Netz Infrastruktur GmbH, Bezirksleiter Fahrbahn, Herr Nico Höflinger, Friedrich-Ebert-Straße 7, Tel. 0160/97446022, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Ein Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig ca. 8 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen - oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

### Hinweise Tiefbauverwaltung SG 3.13.

Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrt zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstige sich behindernden Gegenstände zwischen 0,80 m und 2,50m Höhe, gemessen ab Fahrbandrand der Kreisstraße, freizuhalten.

Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen.  
Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwintereinstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.

Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmimmissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

### Hinweise Wasserrecht und Bodenschutz SG 4.16.

Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben, die Erlaubnispflicht, bzw. anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, aufgrund der Größe von mehr als die 1000m² ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich..

### VERFÜGBARE UND EINSEHBARE NORMEN UND SPEZIELLE UNTERLAGEN

Im Rathaus 1. Obergeschoss, Trostberger Straße 9, 83342 Tacherting, sind in der Begründung und den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) und sonstige spezielle Unterlagen zur Einsicht bereit gehalten.

### Verfahrensvermerk

a) Der Gemeinderat Tacherting hat in seiner Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes Nr. .... beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. .... in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB die TÖB am Verfahren beteiligt.

c) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Tacherting, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Werner Disterer

d) Ausgefertigt

Tacherting, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Werner Disterer

e) Die Gemeinde Tacherting hat den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Tacherting, den .....

(Siegel)

Erster Bürgermeister Werner Disterer



# GEMEINDE TACHERTING

## 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN HÜTTINGER FELD I

Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

GEMEINDE: TACHERTING  
LANDKREIS: TRAUNSTEIN  
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

ARCHITEKT  
DIPL.-ING. MANFRED J. WINKLER  
REICHHAUSENER STRASSE 9, 83313 SIEGSDORF  
TEL.: 08662/668608-0, FAX.: 08662/668608-1

SIEGSDORF, 06.05.2021