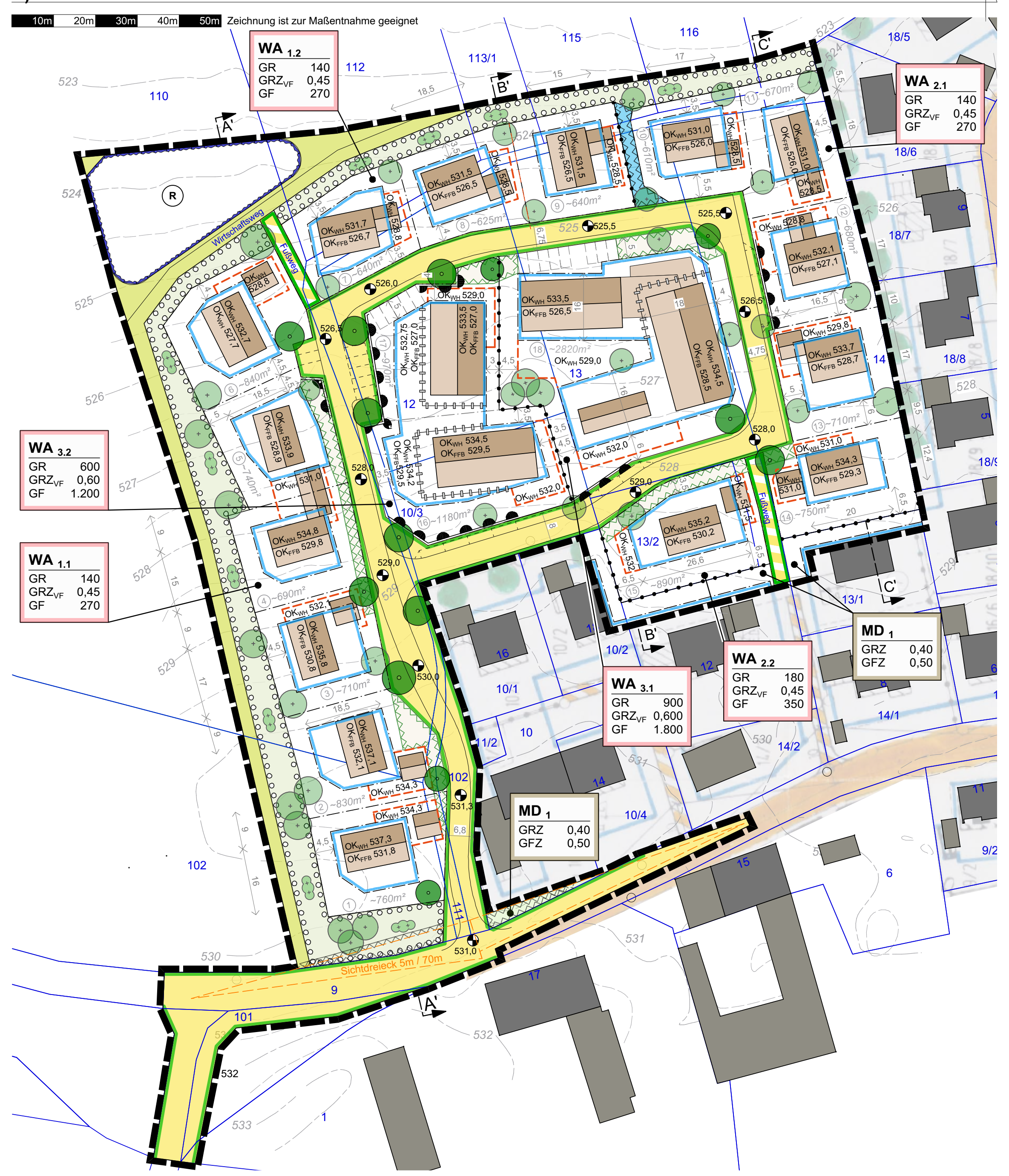
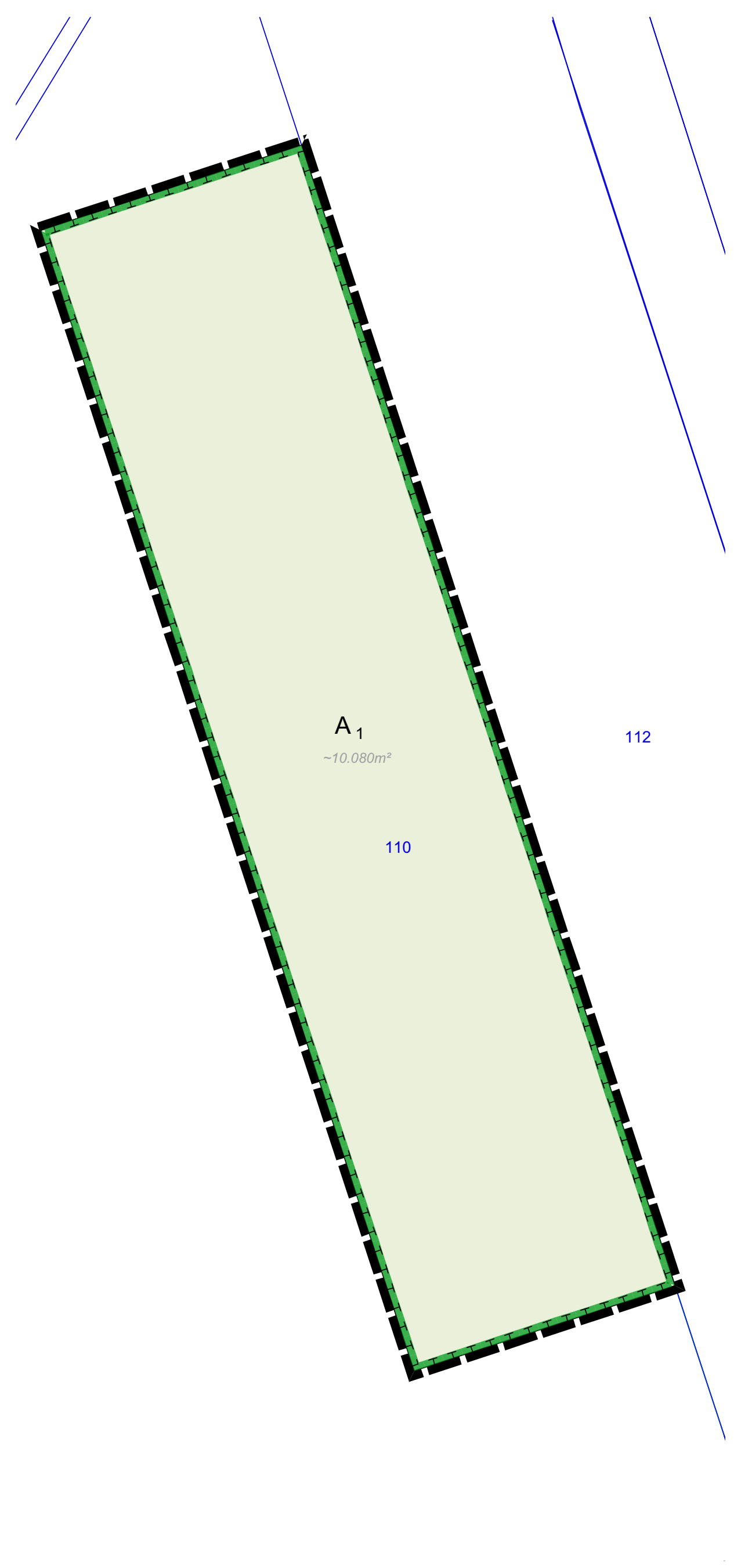
A) PLANZEICHNUNG

M 1:1.000


10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet
N
WA 1.2 GR 140 GRZVF 0,45 GF 270
WA 2.1 GR 140 GRZVF 0,45 GF 270
WA 2.2 GR 600 GRZVF 0,60 GF 1.200
WA 1.1 GR 140 GRZVF 0,45 GF 270
WA 3.1 GR 900 GRZVF 0,600 GF 1.800
WA 3.2 GR 180 GRZVF 0,45 GF 350
MD 1 GRZ 0,40 GFZ 0,50
MD 1 GRZ 0,40 GFZ 0,50
R
A
A'
B
B'
C
C'

B) PLANZEICHNUNGEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Tacherting 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 Bundesnaturschutzgesetztes (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 "Leitner Feld" als Satzung vom ....
Im Rahmen seines räumlichen Geltungsbereichs verdrängt der Bebauungsplan den Bebauungsplan "Emertsham" inkl. aller seiner bisherigen Änderungen.

Legende zur Planzeichnung

Diese Legende dient als Hinweis, es gelten die Festsetzungen durch
B) Text und Planzeichen.

⬚	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
WA$_{1.1}$	Allgemeine Wohngebiete, mit Nummer (z.B. 1.1)
MD$_{1}$	Dorfgebiet, mit Nummer (z.B. 1)
GR 130	max. zulässige Grundfläche (z.B. 130 m²)
GF 250	max. zusätzliche Geschossfläche (z.B. 250 m²)
GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,5	max. zusätzliche Geschossflächenzahl
–•–•–•–	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes und Art der Nutzung
GRZ$_{VF}$ 0,45	Grundflächenzahl für Nebenanlagen
OK$_{WH}$ 534,8	max. zulässige Oberkante der Wandhöhe (m ü. NHN)
OK$_{FFB}$ 529,0	max. zulässige Oberkante des Fertigfussbodens (m ü. NHN)
⊢⊢⊢⊢	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
▭	Baugrenze
⬚	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
🟨	Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie
◩	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
◠◠	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▨	Flächen freizuhalten von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen und Bepflanzungen
🟩	Flächen für die Landwirtschaft
○○○○	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung"
A$_1$	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsflächen"
●	Bäume zu pflanzen
R	Fläche für Versickerung/ Retention von Niederschlagwasser: Retentionsbereich
🟦	Flächen freizuhalten zugunsten des Wasserabflusses und zur Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen
▨	Flächen freizuhalten von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen und Bepflanzungen

Hinweise durch Planzeichen

621	Flurgrenzen und Flurnummern
▰	Bestehende Baukörper
–·–·–	Vorgeschlagene Grundstücksteilung
⑥ 550 m²	Nummerierung Parzellen mit Größe der Grundstücke
▭	Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
⟋	Vorgeschlagener Gestaltung Straßenraum
○	Vorgeschlagene Standorte für Bäume
○○	Vorgeschlagene Standorte für Hecken und Sträucher
529	Höhenlinien Bestand in 0,5m (Höhe über NHN gemäß Planeinschrieb)
A'	Verlauf Schemaschnitte
⟋	Sichtdreiecke Anfahrtssicht 6 m / Schenkellänge 70 m
←10→	Bemaßung in Metern (z.B. 10 m) als Hinweis

C) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines

⬚ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der Baulichen Nutzung

(1) WA$_1$ Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)

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 (Tankstellen)

sind nicht zulässig.

(2) MD$_1$ Dorfgebiet nach §5 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)

§ 3 Maß der Baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Größe der Grundfläche und Geschossflächen, die zulässige Überschreitung der Grundflächen durch Nebenanlagen etc., die maximale Oberkante der Wandhöhe und die maximale Oberkante des Fertigfußbodens festgesetzt.

(2) –•–•– Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

§ 3.1 Grundfläche und Geschossfläche

(1) GR 140 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 140 m²) je Bauraum

(2) GF 270 Maximal zulässige Geschossfläche in m² (z.B. 270 m²) je Bauraum

(3) GRZ$_{VF}$ 0,45 Die jeweils zulässige Grundfläche nach §3.1 (1) darf bis zur, durch Planeinschrieb festgesetzten, maximalen Grundflächenzahl GRZ$_{VF}$ (z.B. 0,45) (inkl. Hauptanlagen nach §3.1 (1)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:
  - Nr. 1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nr. 2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
  - Nr. 3 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Terrassen

(4) In WA 3.1 und WA 3.2 darf zusätzlich zu §3.1 (3) die Grundfläche nach §3.1 (1) durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

(5) Über die Festsetzungen nach §3.1 (3) und (4) hinaus, sind in den allgemeinen Wohngebieten weitere Überschreitungen im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.

§ 3.2 Höhenentwicklung

(1) OK$_{WH}$ 531,7 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B Oberkante Wandhöhe 531,7 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016) Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächer ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

(2) OK$_{FFB}$ 528,2 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (z.B. Oberkante Fertigfußboden max. 528,2 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016).

(3) ⊢⊢⊢⊢ Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

(4) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten. Im Rahmen des §18 Abs. 2 BauNVO sind hiervon geringfügige Abweichungen zulässig (z.B. niedrigere Gebäudeteile).

§ 4 Baugrenzen

(1) ▭ Baugrenze

(2) Überschreitung von Baugrenzen
Die Baugrenzen nach §4 (1) können durch Balkone, Vordächer o.Ä., auf 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 2,0 m überschritten werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen einzuhalten.

§ 5 Abstandsflächen

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

§ 6 Baukörper

Im gesamten Geltungsbereich, außer in den Baugebieten WA 3.1 und WA 3.2, ist als Grundform der Hauptbaukörper ein Rechteck, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 (oder länger) festgesetzt.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

(1) ⬚ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

(2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach §4 (1) und Flächen nach §7 (1) zulässig.

(3) Die Dächer von Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß §8 erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

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

(5) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 8 Dächer

(1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.

(2) Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 18-32° zulässig. Der First ist in der Mitte des Hauptbaukörpers zu situieren.

(3) In WA 3.1 sind auch Kombinationen mehrerer Dächer nach §8 (2) (z.B. Abknickender First) zulässig.

(4) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).

(5) Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.

(6) Abweichend von §8 (4) sind Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

(7) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig.

(8) In WA 3.1 und WA 3.2 gilt abweichend von §8 (2) und (7) und der Größe der Dachflächen: Auf untergeordnete Flächen, welche zusammen maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unterhalb der tatsächlich realisierten OK$_{WH}$ des Hauptdaches liegen, sind auch Flachdächer zulässig.

(9) Abweichend von §8 (2) und (7) und der Größe der Dachfläche gilt: Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OK$_{WH}$ des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer mit Blecheindeckung zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen. Es sind Dachneigungen ab 10° zulässig.

(10) Bei den Dächern von Hauptanlagen ist ein Dachüberstand Traufseitig von mindestens 0,8 m und Ortgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen und Dachflächen nach §8 (9) oder kleiner 15 m², sind allseitig jeweils mindestens 0,5 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Aussenkante der Aussenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Aussenkante der Dachdeckung gemessen.

(11) Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der §8 (2) und (7) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung, mit Blechdeckung oder als Gründach, ausgeführt werden.

(12) Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m², abweichend von §8 (2), (7) und (9) transparente Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie flach geneigte Dächer, mit einem Neigungswinkel ab 10° zulässig.

(13) Abweichend von §8 (10) sind bei Carports nach § 8 (11), Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach §8 (13) und bei Flachdächern keine Dachüberstände notwendig.

§ 9 Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von mindestens 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.

(2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 10 Verkehrs- und Versorgungsflächen

(1) 🟨 öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) ━ Straßenbegrenzungslinie

(3) ◩ öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Fußweg"

(4) ◠◠ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(5) ▨ Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen und Fahrzeugen sowie Bewuchs und sonstigen Gegenständen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb)

§ 11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(1) R Fläche für Versickerung / Retention von Niederschlagwasser

(2) 🟦 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur nartürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen. Die Flächen sind von Baukörpern, Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen, Aufschüttungen Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

§ 12 Einfriedungen, Einfassungen und Stützmauern

(1) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Regelungen der Örtliche Bauvorschrift über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Tacherting einzuhalten.

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

(3) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von 7m zulässig.

(4) Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu Grundstücksgrenzen festgesetzt.

(5) ▨ Umgrenzung von Flächen, die von Einfriedungen freizuhalten sind.

§ 13 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugebiete grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 1,0 m zum bestehenden das Gelände, zulässig.

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

§ 14 Grünordnung

(1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche nach §10 (1), sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

(2) 🟩 Flächen für die Landwirtschaft

(3) ● Bäume zu pflanzen
Es sind heimische Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m, mit der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, zu pflanzen.

(4) Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume nach §14 (3) können von ihrem vorgeschlagenen Standort in einem Radius von 5 m abweichen.

(5) Je angefangenen 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum Baum entsprechend der Pflanzqualität nach §14 (3) zu pflanzen. Die Bäume nach §14 (3) dürfen darauf angerechnet werden.

(6) Die Pflanzungen nach §14 (3) und (6) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Entfall gleichwertig zu ersetzen.

(7) ○○○○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "naturnahe Ortsrandeingrünung".
Es ist eine naturnahe Ortsrandeingründung zu entwickeln und dauerhaft zu entwickeln. Je angefangenen 200 m² sind mindestens 12 heimische, standortgerechte Laubsträucher und ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von min. 10m zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen haben mit einer Mindestqualität v. Str. 100-150cm auszuführen. die Bäume sind mit einer Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen.
Bauliche Anlagen und jegliche Art von Flächenversiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig.

(8) Neupflanzungen nach §14 (3), (6) und (8) dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Ordnung des ausgefallenen Baumes mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach §14 (3), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.

(9) A$_1$ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsflächen"

(10) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen nach §14 (9) ist als Blühfläche mit Lerchenfenster als Habitat für die Zielarte Feldlerche, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Hierzu sind vier Lerchenfenster in einer Größe von 25qm (5x5m) anzulegen. Diese sind gleichmäßig in der Fläche zu verteilen. Dabei ist ein winterhartes autochthones Saatgut zu verwenden, so dass im Herbst gesät werden kann. Je nach dem Unkrautdruck ist es jährlich, ggf. alle zwei Jahre nach dem Abblühen und mahd zu mulchen und im Herbst erneut einzusäen. Die Fläche ist mittels einschühriger Mahd, nicht vor dem 1. August mit Mahdgutentfernung zu pflegen.

D) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Hinweise durch Planzeichen

(1) 621 Flurgrenzen und Flurnummern

(2) ▰ Bestehende Baukörper

(3) –·–·– Vorgeschlagene Grundstücksteilung

(4) ⑥ 550 m² Nummerierung der Parzellen und Größe der vorgeschlagenen Grundstücke

(5) ▭ Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage

(6) ⟋ Vorgeschlagene Gestaltung Straßenraum

(7) ○ Vorgeschlagene Standorte für Bäume

(8) ○○ Vorgeschlagene Standorte für Hecken und Sträucher

(9) 529 Höhenlinien Bestand in 0,5m (Höhe über NHN gemäß Planeinschrieb)

(10) A' Verlauf Schemaschnitte

(11) ⟋ Sichtdreieck 50 km/h: Anfahrtssicht 6m / Schenkellänge 70m

(12) ←10→ Bemaßung in Metern (z.B. 10 m) als Hinweis

2. Kommunale Satzungen

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

- Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen
- Örtliche Bauvorschrift über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)

3. Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

(1) Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind Versickerungsanlagen zur Wiederversickerung des Oberflächenwassers bis in die Alteiszeitlichen Kiese > 5,5 m unter Geländeoberkante einzubinden.
Um dies zu umgehen ist entlang der Erschließungsstraße ein Niederschlagswasser Kanal mit einer zentralen Retentionsflächen geplant. An diesen können alle Grundstücke angeschlossen und entwässert werden. (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan)

(2) Dachflächenwasser sowei 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 linienflörmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Riigolen vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschalgswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

(2) Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen , ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

(2) Es ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

(2) 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 Anforderlungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

(5) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswassser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

(6) Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse

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

(2) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße bzw. dem angrenzenden Gelände liegen.
Bei Hanglagen sind entsprechend an die topographische Situation angepasste Maßnahmen zu treffen.

(3) Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

5. Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen 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.

6. Schutz des Bodens

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

7. Immissionen

Von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, soweit sie nicht über das zulässige Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit diese Arbeiten erfodern.

8. Grünordnung

(1) Fristsetzung:
Die zu leistenden Pflanzungen nach §14(3), (6) und (8) sind spätestens in der, auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.

(2) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.

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

(4) In den als "naturnahe Ortsrandeingrünung" festgesetzten Flächen nach §14 (8) ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.

(5) Eine Bepflanzung von Kabeltrassen mit Gehölzen ist unzulässig.

9. Allgemeine Hinweise zum Artenschutz

(1) Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Es sind ausschließlich Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung und UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten oder Natriumdampflampen) zulässig.

(2) Die Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich auf ein Minimum zu reduzieren. Das Beleuchten der Wohnhäuser, Gärten und angrenzenden Ackerflächen ist unzulässig.

9. Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Um Verbotstatbestände nach §44 BNatschG sicher auszuschließen sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten.

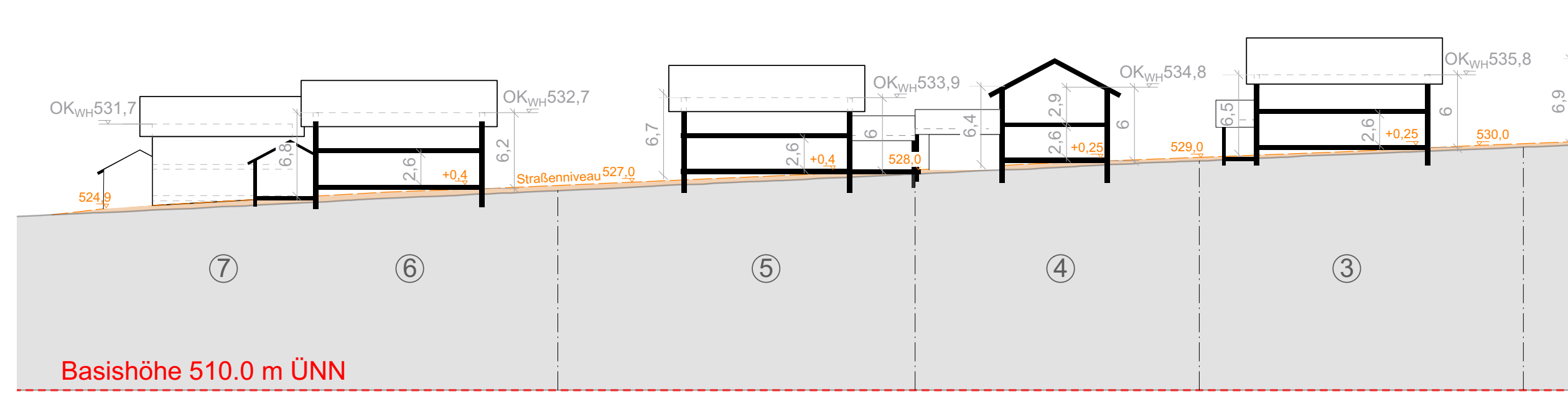
(1) Um eine erfolgreiche Umsetzung aller Maßnahmen zum Artenschutz zu garantieren sind die Maßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung zu begleiten.
Dies betrifft insbesondere die Herstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsflächen" nach §14 (9).

(2) Bei den Maßnahmen nach §14 (10) im Bereich der Fläche nach §14 (9) handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. §44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahmen).
Für die Ausgleichsfläche ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept vorzulegen. Nach Anlage der Ausgleichsflächen sind diese zuerst von einem Fachbiologen zu kontrollieren. Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahme wird auf die voräufige Dauer von fünf Jahren ein Monitoring festgelegt. Zur Steigerung der Effizienz sind ggf. Anpassungen der Maßnahmen notwendig. Für das Monitoring sind drei Begehnungen jährlich im spezifischen Kartierzeitraum zwischen April und Juni zur Erfassung der Feldlerchenpopulation und dessen Raumnutzung durchzuführen. Diese müssen ausführlich von einem Fachbiologen in einem jährlichen Bericht dokumentiert und dieser der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Traunstein) vorgelegt werden.
Erst mit dem positiven Nachweis für die Annahme der CEF-Fläche darf mit der Umsetzung des Bebauungsplans begonnen werden.

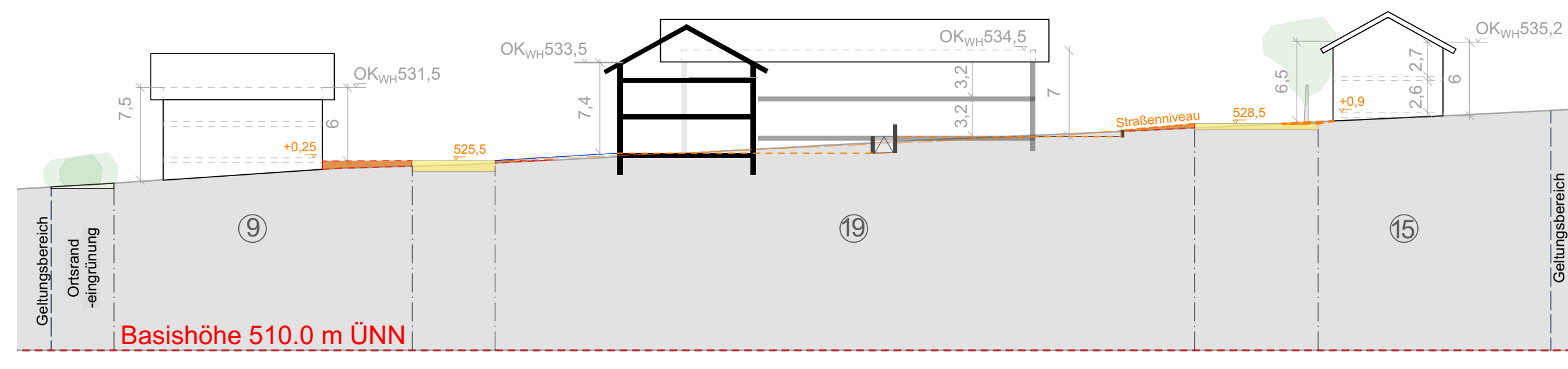
(3) Auf den Flächen nach §14 (10) ist keinerlei Düngung zulässig. Es ist eine Bewirtschaftungsruhe von März bis Juli einzuhalten.

(4) Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Baufeldräumung sowie sonstige Erd- und Grabarbeiten sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Feldlerche, d.h. nur zwischen 1. September und 1. März durchzuführen. Die Bebauung sollte möglichst unmittelbar nach der ersten Baufeldfreimachung erfolgen.

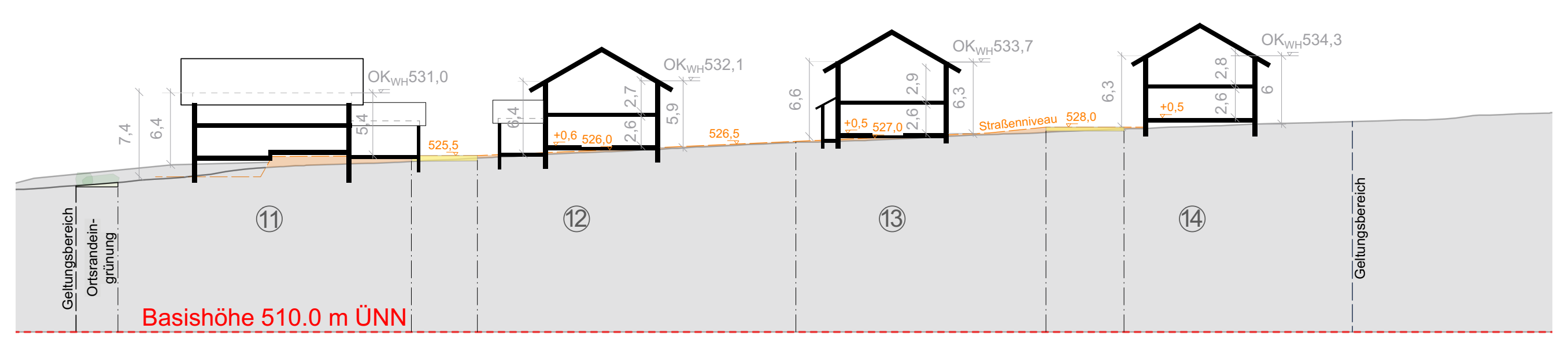
E) SCHNITTE ALS HINWEIS (Maßstab 1:500)



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

F) VERFAHRENSVERMERKE

Die gemeinde Tachterting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... die Aufstellung des Bebauungsplans "Leitner Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauBG in Verbindung mit §13b BauGB sowei die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte vom .... bis einschließlich .... die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 28.03.2018, wurde am .... vom Gemeinderat gebilligt. Die Planunterlagen wurden gem §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand vom .... bis .... statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .... öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss vom .... wurde der Bebauungsplans "Leitner Feld", in Fassung vom .... ,gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tacherting, den ....

(Siegel)

....
Johann Hellmeier, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplans "Leitner Feld wurde am .... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplans "Leitner Feld" tritt damit in Kraft.
Der Bebauungsplans "Leitner Feld" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Tacherting, Trostberger Straße 9, 83342 Tacherting, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Tacherting, den ....

(Siegel)

....
Johann Hellmeier, 1. Bürgermeister

Gemeinde Tacherting

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan **"Leitner Feld"**

im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V. §13a BauGB;
im Bereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Emertsham"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

***ENTWURF** in der Fassung vom 05.03.2020*

Satzung vom 2019
in der Fassung vom 2019

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

Gemeinde:
TACHERTING
Trostberger Straße 9 83342 Tacherting
t. 08621 8006-0 f. 08621 8006-25
gemeinde@tacherting.de