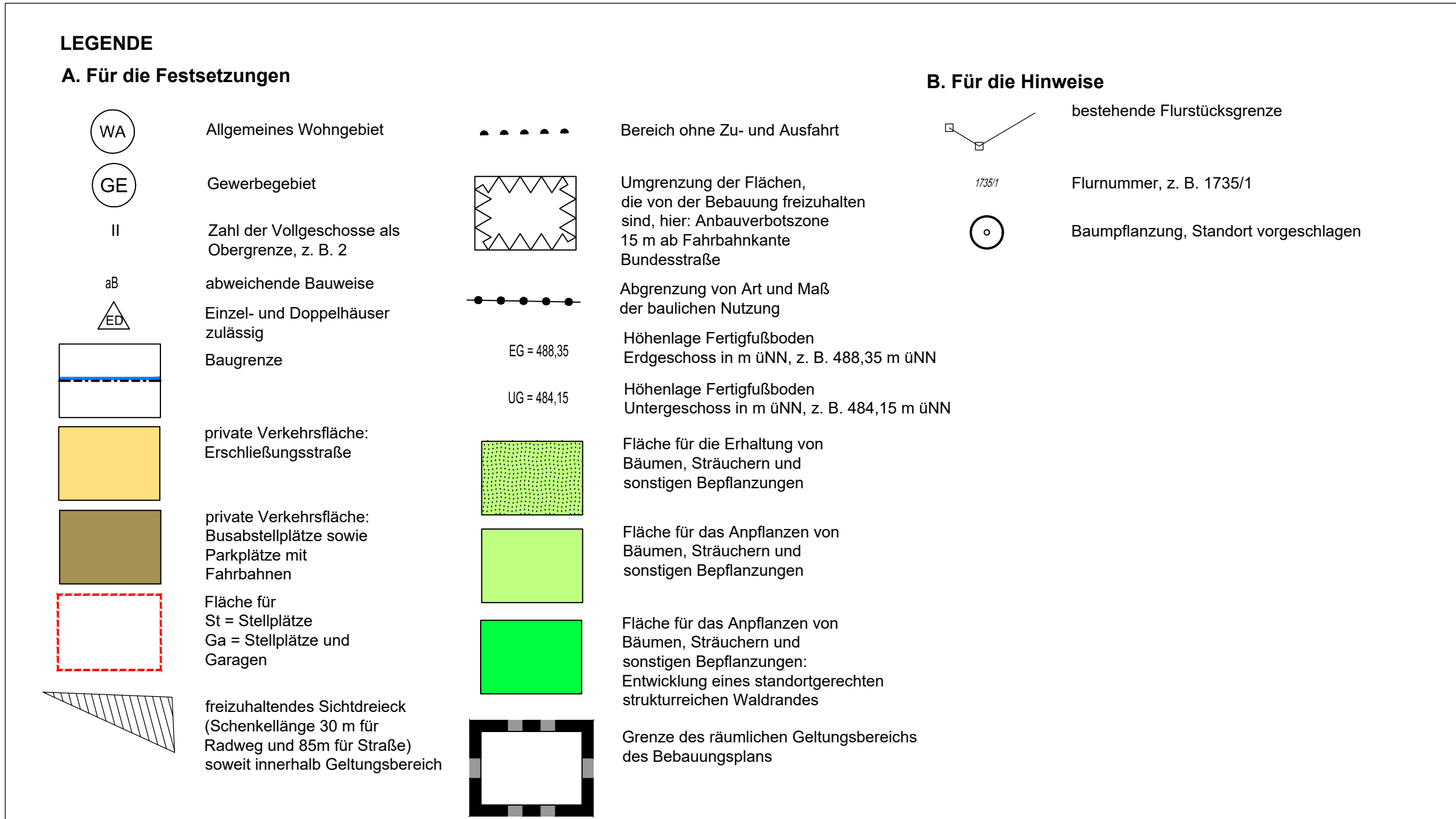
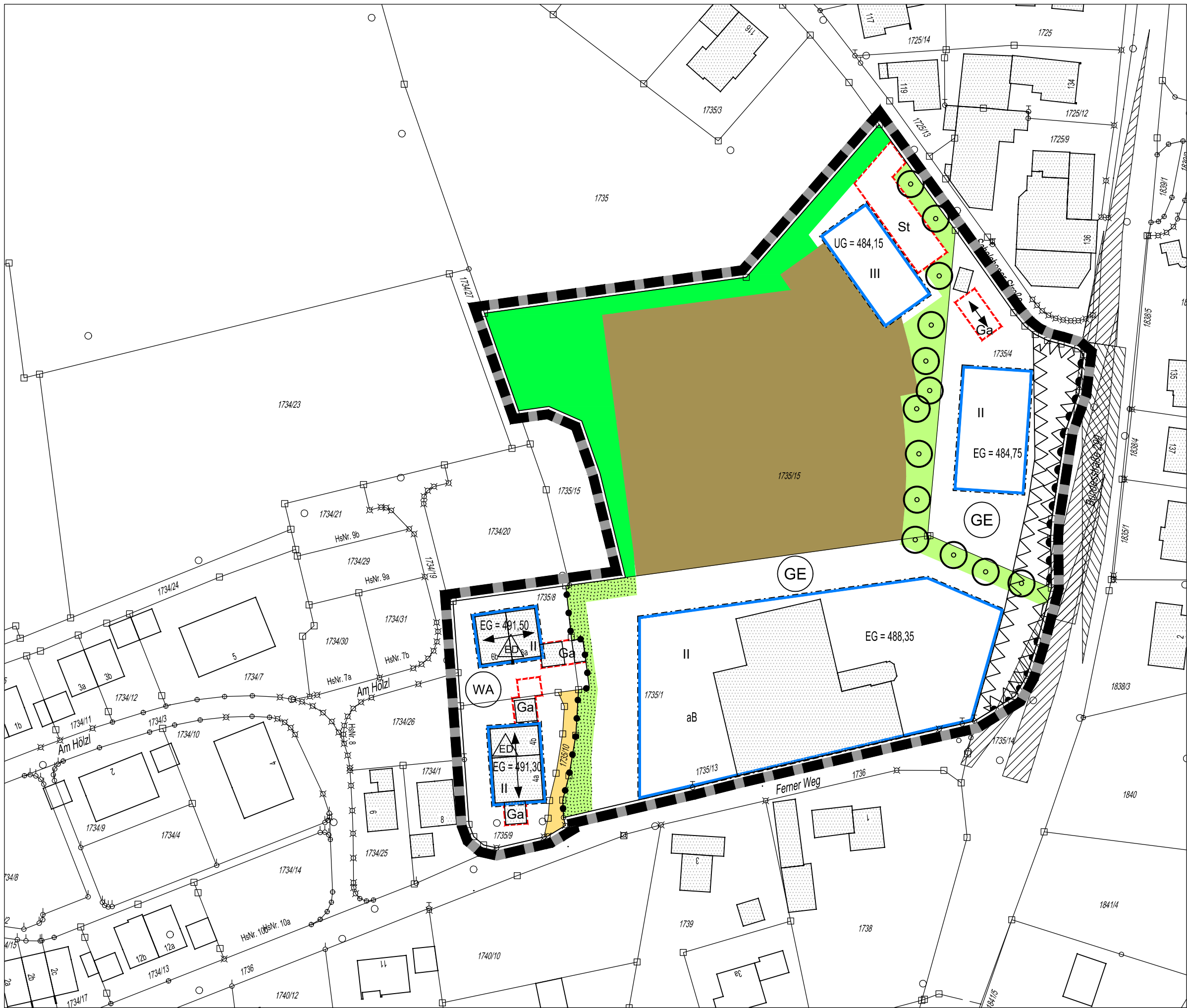




- Präambel**
- Die Gemeinde Tacherting erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Reit - Am Anger der Gemeinde Tacherting.
- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Im Gewerbegebiet werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet mit höchstens 0,35 und im Gewerbegebiet mit höchstens 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet mit höchstens 0,5 festgesetzt.
 - Soweit im Planteil eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und mit 1-seitigem Grenzsanbau errichtet werden.
 - Die seitliche Wandhöhe ist bei Gebäuden, bei denen bis zu 2 Vollgeschosse zulässig sind mit min. 4,50 m und max. 6,20 m und bei Gebäuden, bei denen bis zu 3 Vollgeschosse zulässig sind mit höchstens 9,60 m festgesetzt.
Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bzw. Untergeschoss (OK FFB UG) und der Schnittpunkt der Traufkante des Gebäudes auszuführen. Bei Flachdach ist die oberste Bezugspunkt die Oberkante Attika. Die Oberkante FFB EG bzw. OK FFB UG ist im Planteil festgesetzt. Von der festgesetzten Höhenlage darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,15 m abgewichen werden.
 - Als Dachform sind im Gewerbegebiet Sattel-, Pult-, Flachdach zulässig. Für Satteldächer und Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 5° und 22° zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 22-28 Grad zulässig.
Alle Satteldächer sind mit mittigem First parallel zur Längsrichtung des Gebäudes auszuführen.
 - Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebelseite 0,50 M, Traufseite 0,20 M. Bei Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.
 - Dacheindeckung: kleinformatige Materialien in naturroter bis mittelbrauner Farbe sowie mattes Blech und Glas. Abweichungen sind bei Installation von Solaranlagen zulässig. Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist transparente Eindeckung zulässig. Für Flachdächer ist auch eine Dachbegrünung zulässig.
 - Gebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten, die Traufseite muss dabei min. 20% länger sein als die Giebelseite.
 - Die Fassaden der einzelnen Baukörper sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
 - Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren.
 - Doppelhäuser sind profilgleich und mit einheitlichem Erscheinungsbild zu errichten.
 - Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren sind auf den Dächern (bei Flachdächern auch aufgeständert) und Fassaden zulässig.
 - Werbeanlagen
Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Es ist nur eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen am Gebäude sind nur an der Fassade unterhalb der Traufhöhe zulässig.
Insgesamt sind je Betrieb 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von je bis zu 7,0 m zulässig.
 - Stellplätze/ Garagen
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
 - Grünordnung
15.1 Die festgesetzte Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu mindestens 70% als Gehölzfläche anzulegen. 60% der zu pflanzenden Bäume sind als großkronige Laubbäume und 40% als kleinkronige als Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist gruppen- und truppweise gemischt anzulegen, Vor- und Rücksprünge entlang der Ränder sind vorzusehen. Gehölzfreie Flächen sind als extensives Grünland auszubilden. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.
Es sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Großkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm
Kleinkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
Mindestqualität: verplanter Strauch, 3-8 Triebe, 100-150cm
 - 15.2 Die Fläche zur Entwicklung eines standortgerechten strukturreichen Waldrandes ist mit standortheimischen Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 70% als Gehölzfläche anzulegen. Vor- und Rücksprünge entlang des neu anzulegenden Waldrandes sind vorzusehen. Gehölzfreie Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.
Bäume:
20% Heister 2x verpflanzt o.B. 250-300cm
80% Forstware 3jv, 100-150cm
Sträucher:
2x verpflanzt, o.B. 100-150cm
 - 15.3 Die festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
 - 15.4 Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
 - 15.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
 - 15.6 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
 16. Geländeänderungen sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
 17. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt
Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung für eine insgesamt 0,8225 ha große Fläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 260 Gemarkung Altenmarkt der Gemeinde Altenmarkt Auflegen getroffen. Die Ausgleichsfläche wird als Wald mit Saumstruktur einschließlich naturnaher Hecken ausgeführt. Die Auswäldentwicklung erfolgt über Sukzession auf Rohboden. Die naturnahen Heckstrukturen im Saumbereich werden durch Pflanzung autochthoner Gehölze und durch die Anlage von Berjes-Hecken erzielt. In den Saumbereichen sind 10 Sonderstrukturen in Form von Steinhäufen und Sandlinen anzulegen. Eine Düngung der Fläche und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes hinsichtlich der vegetationstechnischen Arbeiten (Saatarbeiten und Pflanzarbeiten) vollständig zu erbringen und zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
 18. Artenschutz
 - 18.1 Folgende konfliktvermeidende Maßnahmen werden festgesetzt:
- V-01: Gehölzentnahme
Rodungsarbeiten sind nur innerhalb des Zeitraums 01. Oktober und 28. Februar zulässig.
- V-02: Beleuchtung
Eine Beleuchtung ist nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig. Alternativ dazu können Beleuchtungsanlagen mit Bewegungsmeldern verwendet werden.
 - 18.2 Folgende konfliktminimierende Maßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich werden festgesetzt:
- M-01: Für den Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezüglich Fledermäusen sind im Baumbestand des Geltungsbereiches folgende Ersatzquartiere einzurichten:
10 Stück Rundkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ „2FN“ oder gleichwertig
10 Stück Flachkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ „1FFN“ oder gleichwertig
2 Ganzjahreskästen, z.B. der Fa. Schwegler Typ "Fledermaus Großraum- und Überwinterungshöhle 1 FV" oder gleichwertig
Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Es ist darauf zu achten, dass die Kästen nicht durch Astwerk verdeckt sind und uneingeschränkt angefliegen werden können (vorzugsweise Waldrandlage oder geeignete Einzelbäume). Die Kästen sind 10 Jahre lang zu warten, bei Verlust zu ersetzen und einmal jährlich auf Besatz im Sinne eines Monitorings zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Form eines Protokolls zu dokumentieren. Natur an die Untere Naturschutzbehörde weiter zu leiten.
- M-02: Für den Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezüglich höhlenbrütender Vogelarten sind im Baumbestand des Geltungsbereiches folgende Vogelkästen einzurichten:
10 Stück Nisthöhle, z. B. Fa. Schwegler Typ "Nisthöhle 2GR (oval)" oder gleichwertig
10 Stück Nisthöhle, z. B. Fa. Schwegler Typ "Starenhöhle 3S" oder gleichwertig
Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Die Kästen sind 10 Jahre lang zu warten, bei Verlust zu ersetzen und einmal jährlich auf Besatz im Sinne eines Monitorings zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Form eines Protokolls zu dokumentieren und an die Untere Naturschutzbehörde weiter zu leiten.
 19. Für Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Tacherting in der jeweils gültigen Fassung. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzeibaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

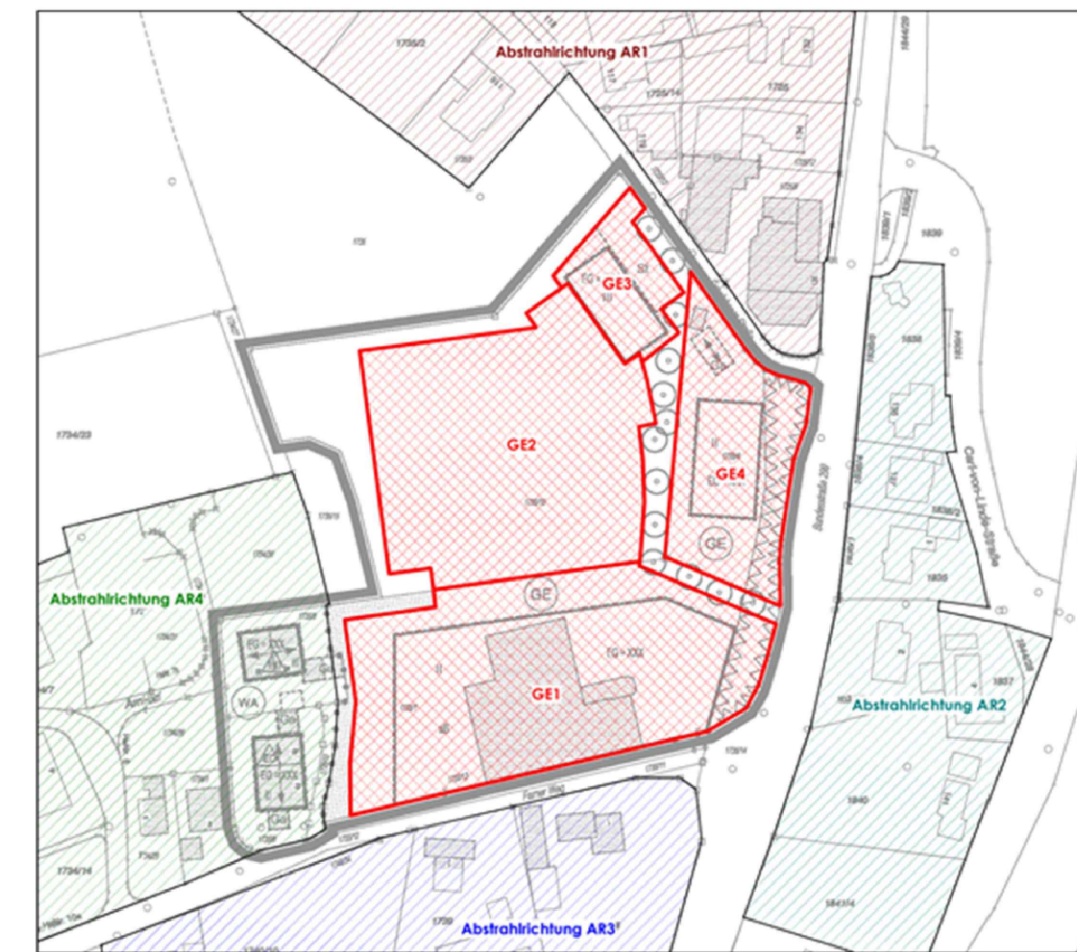
- Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Immissionsschutz
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für vier verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Abstrahlrichtung	Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]							
	AR 1 - Nord		AR 2 - Ost		AR 3 - Süd		AR 4 - West	
Teilfläche mit Emissionsbezugsfäche S_{EK}	$L_{EK,tag}$	$L_{EK,nacht}$	$L_{EK,tag}$	$L_{EK,nacht}$	$L_{EK,tag}$	$L_{EK,nacht}$	$L_{EK,tag}$	$L_{EK,nacht}$
GE1: $S_{EK} \sim 5.750 \text{ m}^2$	65	53	61	51	64	49	65	50
GE2: $S_{EK} \sim 5.350 \text{ m}^2$	63	49	63	54	68	54	66	52
GE3: $S_{EK} \sim 930 \text{ m}^2$	88	52	66	55	68	55	68	54
GE4: $S_{EK} \sim 2.370 \text{ m}^2$	89	44	60	40	68	50	67	40

S_{EK} = Emissionsbezugsfäche = überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich der privaten Verkehrsflächen (einschließlich Flächen für ruhenden Verkehr)

Definition der Abstrahlrichtungen:

AR 1 – Abstrahlrichtung Nord: Maßgebliche Immissionsorte an der Schächter Straße
AR 2 – Abstrahlrichtung Ost: Maßgebliche Immissionsorte östlich der Trauberg Straße
AR 3 – Abstrahlrichtung Süd: Maßgebliche Immissionsorte südlich des Ferner Wegs
AR 4 – Abstrahlrichtung West: Maßgebliche Immissionsorte an der Straße Am Höt und nördlich des Ferner Wegs



Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Reit - Am Anger Nordost" mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes. Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern wird ausgeschlossen.

TEXTLICHE HINWEISE

- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes und der Ausgleichsflächen sind darzustellen.
- 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 Bodenzone anzustreben.
- 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 < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich 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 oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung wird hingewiesen.
- Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche und private Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- Bodenmerkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden. Öffnungen an den Gebäuden sollten so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
- Geländeänderungen sind so auszuführen, dass Dritte durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht benachteiligt werden.
- In zukünftigen Genehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingents zu erbringen.
Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschenentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfäche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
- Die DIN 45691:2006-12 kann im Baumarkt der Gemeinde Tacherting eingesehen werden.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV / Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR).
- Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- Im Umgriff des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler (Römerstrasse) vermutet. Gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ist vor Eingriffen in den Boden deshalb eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Tacherting, den

Helmeier, 1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Tacherting, den

Helmeier, 1.Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Tacherting, den

Helmeier, 1.Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"REIT - AM ANGER NORDOST"

GEMEINDE TACHERTING

LANDKREIS TRAUNSTEIN

ENTWURFSVERFASSER

plg | Planungsgruppe
Strasser

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER GmbH
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

18001 H:/Projekte Stadtad/BP Hövels/Planung/BP Hövels DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 05.03.2020

