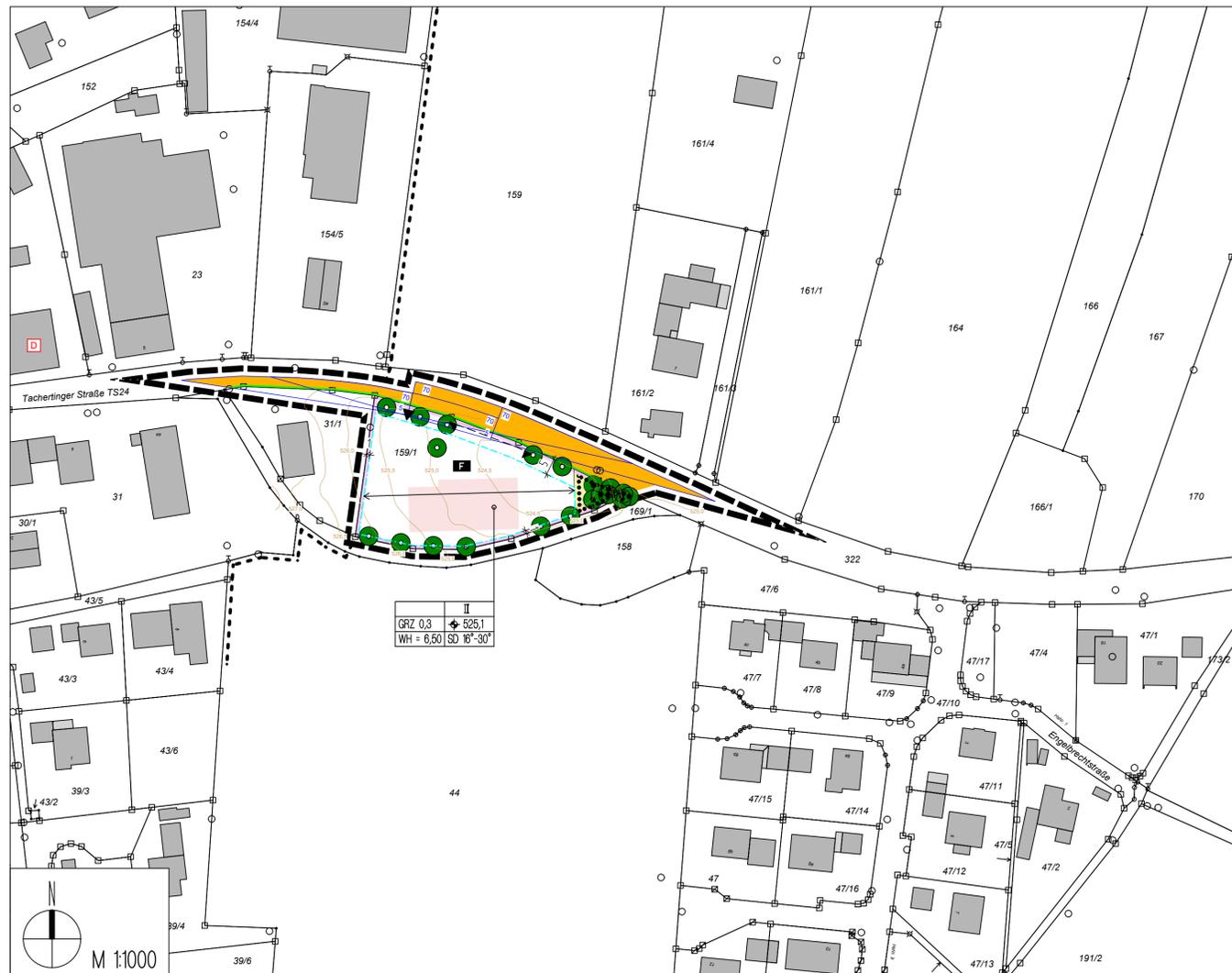


A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
-  max. zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,3)
-  Geplante Rohfußbodenoberkante als Maximalwert (z.B. 525,10 m ü. NHN.)
-  max. zulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 6,50 m)
-  Satteldach mit minimaler bis maximaler Neigung in Grad
-  Baugrenze
-  Firstrichtung zwingend
-  Maßzahl in Metern (z.B. 5,00 m)
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsflächen öffentlich
-  Grundstückszufahrt
-  Einfahrtsbereich
-  Sichtdreieck (hier 70,0 m x 5,0 m)
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Feuerwehr
-  Zu pflanzender Baum 1. Ordnung: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn); Qualität: Hochstamm 3xv. mDb., STU 16-18 cm
-  Zu erhaltender Baumbestand
-  Umgrenzung von Flächen zum Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

-  Bestehende Gebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 159/1)
-  Geplanter Gebäudeneubau
-  Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Emertsham"
-  Höhenschichtlinie Urgelände (z.B. 525,00 m ü. NN)
-  Baudenkmal: D-1-89-149-13, Gasthaus von 1892



C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
  - 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet die Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck „Feuerwehr“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
  - 2.1. Grundflächenzahl:
    - Maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) = 0,3
    - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf für Anlagen gem. §19 Abs.4 BauNVO im Plangebiet bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden sofern grünordnerische Festsetzungen dem nicht entgegenstehen. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
  - 2.2. Seitliche Wandhöhe:
    - Maximal 2 Vollgeschosse zulässig
    - Maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m
    - jeweils gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.
  - 2.3. Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden wird durch die im Plan eingetragenen max. Höhen ü.N.H.N. als Maximalwert festgesetzt.
  - 2.4. Baugrenzenüberschreitung: Die planlich festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Stellplätze, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen überschritten werden.
- 3. Dachgestaltung:**
  - 3.1. Dachform und Dachneigung: Wird gemäß Planeinschrieb für das Gebäude festgesetzt.
    - Satteldach mit Dachneigung von 16°-30°, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
  - 3.2. Dachdeckung: Kleinformatisches Dacheindeckungsmaterial in naturroter, rotbrauner oder anthraziter Farbe. Alternativ ist auch eine Blecheindeckung zulässig.
  - 3.3. Dachüberstände: Bei Satteldächern von Hauptgebäuden giebelseitig mind. 1,00 m und traufseitig mind. 0,80 m; bei eingeschossigen Bauten, untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebengebäuden allseitig mind. 0,60 m.
  - 3.4. Dachaufbauten/ Dacheinschnitte:
    - Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind in die Dachfläche zu integrieren oder auf der Dachfläche neigungsgleich anzubringen; eine Queraufstellung zur Firstrichtung ist unzulässig; Ein Hinausragen der Solaranlagenfläche über Traufe, First und Ortsgang ist nicht zulässig.
    - Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell unzulässig.
- 4. Gebäudeform/Fassadengestaltung:** Als Gebäudeform sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen. Mauerwerksfassaden sind zu verputzen, der Außenputz ist in einer flächigen, ortsbübigen Art auszuführen. Zierputze sind nicht zulässig. Die Putzflächen sind allseitig gleich in Weiß zu streichen, auch leichte Pastellöne sind zulässig. Alternativ sind voll- oder teilflächige Fassaden in Holzkonstruktionsbauweise oder mit senkrechter Holzverschalungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich zulässig.
- 5. Geländeveränderungen:** Das an die Außenwände angrenzende Gelände ist bis mind. 0,3 m unter der festgesetzten Höhe der Oberkante-Fertigfußboden anzugleichen. Dies gilt nicht sofern eine Zufahrt bzw. ein Zugang zu einem Untergeschoss erforderlich ist. Höhenunterschiede im Gelände sind landschaftlich zu modellieren. An den Grenzen zum Geltungsbereich ist an das bestehende Gelände anzugleichen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Denkmalschutz:** Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die umliegenden Baudenkmäler sind zu berücksichtigen.
- 2. Brandschutz:** Die einschlägigen Gesetze, Richtlinien, Empfehlungen und Merkblätter hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten.
- 3. Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser:** Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind. Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z.B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Es wird allgemein 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 und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand aufweisen. Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-A 102-2, DWA-A 117). Ansonsten ist für die Niederschlagswasserreinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein zu beantragen. Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt werden. Die Planung der Versickerungsanlagen erfordert im Vorfeld eine Baugrunduntersuchung mit Feststellung der genauen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse sowie der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließen, kommt auch ein Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal in Frage. In diesem Fall ist die Entwässerungsanlage der Gemeinde Tacherting zu beachten, insbesondere im Hinblick auf die zulässige Einleitungsmenge sowie vorzusehende Regenrückhalteräume.
- 4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregeneignisse:** Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Hang- sowie Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
  - 4.1. Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, mindestens jedoch bis zu einer Höhe von 15 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
  - 4.2. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- 5. Regenwassernutzung:** Es besteht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Löschwasserversorgung, Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Diese darf nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch angelegt werden. Die Errichtung ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- 6. Altlasten:** Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Tacherting hat in der Sitzung vom 01.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 hat in der Zeit vom 20.11.2023 bis 04.12.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 hat in der Zeit vom 24.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2024 bis 23.02.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2024 bis 23.02.2024 beteiligt.
6. Die Gemeinde Tacherting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.03.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tacherting, den ..... (Siegel) ..... (Disterer, 1. Bürgermeister)

Tacherting, den ..... (Siegel) ..... (Disterer, 1. Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN**  
**FEUERWEHR EMERTSHAM**  
 GEMEINDE TACHERTING



Die Gemeinde Tacherting erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**



PLANFERTIGER  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 ROMSTÄTTER PARTMBB  
 BAHNHOFPLATZ 2 0891230843  
 8 9 2 7 8 T R A U N S T E I N  
 ARS@ARCHITEKTENROMSTAETTER.COM  
 WWW.ARCHITEKTENROMSTAETTER.COM  
 Traunstein, den 24.10.2023  
 PROJ. NR. 3213 geändert: 14.12.2023/21.03.2024