

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Chieming erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Vorgeschriebene Firstrichtung
-  Baugrenze
-  Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv mB STU 12-14 cm

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurnummer
-  Bebauungsvorschlag
-  Schachtdeckel Bestand (Nr. 219350) mit Höhenangabe [m ü. NN]

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2022; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de). Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2. Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
3. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplans (Ziff. 2) gilt nicht für diese Änderung.
4. Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,20 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
5. Die OK. FFB. EG wird mit 538,12 m ü.NN festgelegt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um bis zu 0,30 m abgewichen werden.
6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 7 BayBO sind einzuhalten.
7. Die Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplans (Ziff. 10) gilt nicht für diese Änderung.
8. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m vorzusehen, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
9. Als Dachform sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First zulässig. Für Garagen, Carports und erdgeschossige Anbauten sind Satteldächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude zulässig, jedoch nicht unter 15°, wobei das Eindeckungsmaterial in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude anzupassen sind. Für Garagen, Carports und erdgeschossige Anbauten sind zudem Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dabei ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mind. 0,15 m vorzusehen.
10. Geländeänderungen sind bis zu 0,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf mind. 0,30 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereichs sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig.
11. Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Pflanzfläche herzustellen. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 15,0 m mind. 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung.

C HINWEISE DURCH TEXT

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Egerer" (1979).
2. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
3. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Der Abfluss von wildabfließendem Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten.
4. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
5. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte auf dem Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenschicht anzustreben.
6. 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.
7. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorhaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
8. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
9. Die Errichtung von Regenwasserzisternen zum Rückhalt von Niederschlagswasser und zur Nutzung von Regenwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, wird empfohlen. Die Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpe etc., wird ebenfalls empfohlen.
10. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen vorgenommen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Gemeinde Chieming, den
-Siegel -
Stefan Reichelt
(Erster Bürgermeister)
5. Ausgefertigt
Gemeinde Chieming, den
-Siegel -
Stefan Reichelt
(Erster Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am _____ gem § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt 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.
Gemeinde Chieming, den
-Siegel -
Stefan Reichelt
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE CHIEMING

LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan "Egerer"

50. Änderung / Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB

FASSUNG: Entwurf 25.05.2022
Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

plg | Planungsgruppe Strasser
Äußere Rosenheimer Str. 25 Tel: 0861 / 98 987 0
83278 Traunstein info@plg-strasser.de
Format 765 / 297 JU / LH BV 22035