

Stadt Wasserburg a. Inn
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese"
im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V. §13a BauGB

ENTWURF

Satzung vom
in der Fassung vom 16.03.2018

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 2200 f. 08052 9175
e. buero@wuestinger.de

Stadt:

WASSERBURG a. INN

Marienplatz 2 83512 Wasserburg a. Inn
t. 08071 105 0 f. 08071 105 70
e. info@wasserburg.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wasserburg a. Inn erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 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 Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese" als Satzung vom

Im nördlichen Teilbereich überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese" Teile des Bebauungsplans Nr. 23 Megglestraße. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Megglestraße" wird in diesem Bereich durch den Bebauungsplan 47 "Südlich der Schmiedwiese" verdrängt.

A) PLANZEICHNUNG



(Zeichnung zur Maßentnahme geeignet)

M 1:1.000 N



Legende zur Planzeichnung

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

- WA₁** Allgemeine Wohngebiete, mit Nummer (z.B. 1)
- GR 150 max. zulässige Grundfläche (z.B. 150 m²)
- GF 280 max. zulässige Geschossfläche (z.B. 280 m²)
- GRZ NA 0,5 Grundflächenzahl für Nebenanlagen
- OK_{WH} 489,0 max. zulässige Oberkante der Wandhöhe (489,0 m über NHN)
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- SD 20-30° Satteldach mit Dachneigung (z.B. 20-30°)
- Baugrenze
- Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Bemaßung in Metern
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsflächen
- nur Einzelhäuser zulässig

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Verkehr"

- Fläche für Versorgungsanlagen: Wasser / Entwässerung
- Flächen für Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses
- Wasserrückhaltebecken

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Öffentliche Grünfläche
- Bäume zu pflanzen I. Ordnung
- Bäume zu pflanzen II. Ordnung
- Sträucher zu pflanzen



- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise durch Planzeichen


- 621 Flurgrenzen und Flurnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- Nummerierung der Bauräume
- Höhenschichtlinie in 50 cm Schritten
- Vorgeschlagene Stellflächen
- Vorgeschlagener Standort Baum

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN


§ 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2)  Bemaßung in Metern (z.B. 5 m)

§ 2 Art der Baulichen Nutzung

- (1)  Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)
- (2) 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 im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 3 Maß der Baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Größe der Grundfläche und Geschossflächen, der zulässigen Überschreitung der Grundflächen durch Nebenanlagen etc. sowie durch die maximale Oberkante der Wandhöhe festgesetzt.
- (2)  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung


§ 3.1 Grundfläche und Geschossfläche

- (1) GR 150 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 150 m²) je Bauraum
- (2) GF 280 Maximal zulässige Geschossfläche in m² (z.B. 280 m²) je Bauraum
- (3) GRZ NA 0,5 Die jeweils zulässige GR nach §3.1 (1) darf bis zur, durch Planeinschrieb festgesetzten, maximalen Grundflächenzahl GRZ NA (z.B. 0,5) (inkl. Hauptanlagen nach §3.1 (1)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
- 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
 - Terrassen
- Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- (4) Die maximal zulässige Geschossfläche nach §3.1 (2) darf durch, in den Baukörpern integrierte, Garagen und Müllräume überschritten werden.

§ 3.2 Höhenentwicklung



- (1) OK_{WH} 489,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhen-Null (z.B Oberkante Wandhöhe 489,0 m über NHN im DHHN2016)

§ 4 Baugrenzen




- (1)  Baugrenze
- (2) Überschreitung von Baugrenzen
Die Baugrenzen nach §4 (1) dürfen durch eingeschossige Anbauten, wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen o.Ä., überschritten werden. Ein Abstand von 3,0 m zu den Grundgrenzen ist einzuhalten.

§ 5 Abstandsflächen


- (1) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) einzuhalten. eine abweichende Regelung durch den Bebauungsplan nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird mit Ausnahme der §5 (2) und (3) nicht getroffen.

- (2)  Abweichend von §5 (1) wird die Tiefe der Abstandsfläche, im Sinne des Art. 6 (5) Satz 1 BayBO, an der markierten Fassade auf 3,0 m verkürzt.
- (3)  Abweichend von §5 (1) wird die Tiefe der Abstandsfläche, im Sinne des Art. 6 (5) Satz 1 BayBO, an der markierten Fassade auf 0,5 H verkürzt.



§ 6 Baukörper / Bauweise / Wohneinheiten

- (1) In WA₁, WA₃ und WA₅ bis WA₉ ist als Grundform der Hauptbaukörper ein Rechteck, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 festgesetzt.
- (2)  Nur Einzelhäuser zulässig.
- (3)  Nur Doppelhäuser zulässig.
- (4)  Nur Hausgruppen zulässig.
- (5) Sind in einem Baugebiet mehrere Festsetzungen nach §6 (2) bis (4) festgesetzt sind diese alle zulässig.
- (6) In den allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₃, WA₅ bis WA₇ und WA₉ sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In WA₄ ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

- (1)  Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
- (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) Nebenanlagen und Garagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen natürlichem Gelände und der Außenwand. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt zwischen Außenwand und der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika
- (4) 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.
- (5) 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
 - untergeordnete, der Erschließung des Baugebiets dienende Anlagen
- (6) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 8 Dächer






- (1)  Firstrichtung
- (2) Ist in einem Bauraum keine Firstrichtung gemäß §8 (1) festgesetzt, so ist der First des Hauptgebäudes an einer Kante des Bauraums nach §4 (1) auszurichten.
- (3) SD 20-30° Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen gemäß Eintrag (z.B. 20-30°) zulässig. Der First ist in der Mitte des Hauptbaukörpers zu situieren.
- (4)  Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- (5) 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)
- (6) Dacheinschnitte, Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.

- (7) Abweichend von §8 (6) sind Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 5% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (8) Im gesamten Geltungsbereich gilt, abweichend von §8 (3) und der Größe der Dachfläche: Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter OK_{WH} des Hauptdaches liegen, sind als Pultdächer zulässig. Die Neigung des Pultdaches darf maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen. Es sind Dachneigungen ab 10° zulässig.
- (9) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m^2 nur Dachziegel und Dachsteine in Rot- oder Rotbrauntönen 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 Nebenanlagen und Pultdächern nach §8 (8), mit Dachflächen kleiner 15 m^2 , sind 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) In WA_2 sind abweichend von §8 (3) und (9), unabhängig von der Größe der Dächer, auf Dachflächen deren höchster Punkt min. 1,5 m unter OK_{WH} des Hauptdaches liegt, auch Flachdächer als Gründächer oder Dachterrassen zulässig.
- (12) Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der §8 (3) und (9) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung, mit Blechdeckung oder als Gründach, ausgeführt werden.
- (13) Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m^2 , abweichend von §8 (3), (8) und (9) transparente Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie flach geneigte Dächer, mit einem Neigungswinkel ab 10° zulässig. Abweichend von §8 (10) sind bei diesen Dächern 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.

§ 10 Verkehrs- und Versorgungsflächen

- (1)  Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (4)  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser / Entwässerung
- (5)  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Verkehr"

§ 11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- (1)  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (2)  Wasserrückhaltebecken

§ 12 Einfriedungen und Einfassungen





- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
 - Zäune aus Naturholz
 - Mit Hecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune, wobei die Hecken auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind
 - Hecken aus Laubgehölzen
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,5 m, im übrigen Bereich 2,0 m nicht überschreiten.

- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.
- (4) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - Mauern
 - massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
 - Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin
- (5) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.


§ 13 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Abgrabungen sind bis zu 0,5 m, Aufschüttungen bis zu 0,8 m Abweichung vom natürlichen Gelände, zur Einpassung der Gebäude und Zufahrten in das Gelände, zulässig.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind für die Anpassung des natürlichen Geländes an die geplanten Verkehrsflächen nach §10 (1) sowie im Bereich der Flächen §11 und §14 (11) ohne Einschränkungen zulässig.
- (3) 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, sind nur mit wasser-durchlässigem Aufbau zulässig.
- (2)  Öffentliche Grünfläche
- (3)  Bäume zu pflanzen I. Ordnung nach Artenliste §14 (12)
- (4)  Bäume zu pflanzen II. Ordnung nach Artenliste §14 (12)
- (5)  Sträucher zu pflanzen
An den im Plan festgesetzten Standorten sind Sträucher nach Artenliste, nach §14 (12), in lockeren Gruppen mit jeweils 5 Stück pro Plansymbol zu pflanzen.
- (6) Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher nach §14 (3), (4) und (5) können von ihrem vorgeschlagenen Standort in einem Radius von 5 m abweichen. Bäume müssen jedoch einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Für Sträucher gilt ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze.
- (7) Je angefangenen 400 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein standortgerechter Baum nach Artenliste §14 (12) zu pflanzen. Die Bäume nach §14 (3) und (4) dürfen darauf angerechnet werden.
- (8) Die Pflanzungen nach §14 (3), (4), (5) und (7) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Entfall gleichwertig zu ersetzen.
- (9) Die Baugrundstücke sind mindestens bis zu folgenden Flächenanteilen intensiv, flächig zu bepflanzung und auf Dauer zu unterhalten:

WA ₁ :	55 %
WA ₂ :	35 %
WA ₃ , WA ₆ , WA ₇ :	50 %
WA ₄ , WA ₅ :	40 %
WA ₈ , WA ₉ :	45 %

- (10)  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Hinweis: Es handelt sich nicht um für den Bebauungsplan notwendigen Ausgleich. Die Flächen sollen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Wasserburg a. Inn verwaltet werden.

Entwicklungsziel:

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind bis zum 31.12.2024 zu entwickeln.

- (11) In den Flächen nach §14(10) sind nur autochthone Saaten und zu pflanzende Bäume zu verwenden.

- (12) Artenliste
Für die nach §14 (3), (4), (5) und (7) festgesetzten Pflanzungen ist die Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.

Bäume I. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Juglans regia	(Walnuss)	Tilia platiphyllos	(Sommer-Linde)
Tilia cordata	(Winter-Linde)	Salix alba	(Weiß- oder Silber-Weide)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)		

Bäume II. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm oder Heister 2x verpflanzt 150-200 cm

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Malus spec.	(Apfel)
Pyrus spec.	(Birne)	Prunus spec.	(Kirsche, Zwetschge)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)	Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Salix spec.	(Heimische Weidenarten)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Pflanzqualität: 2x verplanzter Strauch, Höhe 100-150 cm

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)	Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)	Rosa	(Wildrosen in Arten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)	Salix spec.	(Heimische Weidenarten)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)	Viburnum opulus	(Wasser - Schneeball)

§ 15 Artenschutz

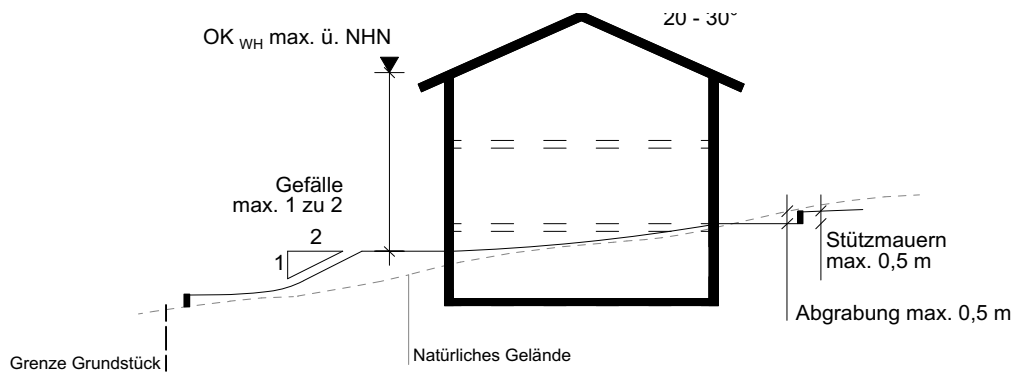
- (1) Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Es sind ausschließlich Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung und UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten oder Natriumdampflampen) zulässig.
- (2) Die Beleuchtung ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren. Das Beleuchten der angrenzenden Wohnhäuser, Gärten und angrenzenden Ackerflächen ist unzulässig.

§ 16 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden zulässig und dürfen nicht selbst leuchten. Sie sind nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Deren Größe darf in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 0,3 m² je Bauraum nicht übersteigen.

D) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Hinweis zu Festsetzung §3.2 und §13



2. Hinweise durch Planzeichen

- (1) 621 Flurgrenzen und Flurnummern
- (2) Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (3) Nummerierung der Bauräume
- (4) Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- (5) Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (6) Höhenschichtlinie in 50 cm Schritten
- (7) Vorgeschlagene Stellflächen
- (8) Vorgeschlagener Standort Baum

3. Kommunale Satzungen

- (1) Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Stadt Wasserburg a. Inn von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.
 - Satzung über die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen und Garagen vom 14.01.2013

4. Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- (2) Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (3) Aufgrund der Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine örtliche Versickerung nicht möglich ist. Es ist ein gemeinschaftlicher Regenwasserkanal vorgesehen. In diesen sind alle Niederschlagswässer einzuleiten.

5. Grundwasser

- (1) Das Grundwasser liegt im Planungsgebiet ca. 2,40 m unter GOK. Somit ist unter Umständen mit einem Hineinragen der Keller in den Einflussbereich des Grundwassers zu rechnen. Bauliche Vorkehrungen (Wasserdichte Bauweise, Auftriebssicherheit etc.) sind von den Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen.
- (2) Eingriffe in das Grundwasser (ob in der Bauphase oder dauerhaft) sind genehmigungspflichtig. Es ist von den Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob ein derartiger Eingriff vorliegt. Entsprechende Genehmigungen sind beim LRA Rosenheim Wasserrecht bzw. dem WWA Rosenheim zu erwirken.

6. Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Regen sowie Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen

Folge zu wild abfließendem Hang- sowie Obertflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Durch die örtlichen Rahmenbedingungen ist der Planungsbereich hier besonders betroffen. 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 liegen.
- (3) Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bzw. 15 cm über dem anstehenden Gelände auf der "Bergseite" bei fallendem Gelände, wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

7. Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

8. Schutz des Bodens

- (1) 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.

9. Immissionen

- (1) Von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, soweit sie über das übliche 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 erfordern.

10. Artenschutz

- (1) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen

11. Grünordnung

- (1) Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen unter §14 ist den Bauantragsunterlagen der Einzelvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
- (2) Fristsetzung:
Die zu leistenden Pflanzungen nach §14 sind spätestens in der, auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Bestehende Bäume oder Sträucher, sowie die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Ordnung des ausgefallenen Baumes bzw. Strauches mit einer Ersatzpflanzung aus der Artenliste §14 (9), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.
- (3) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.
- (4) 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.

12. Ausgleichsflächen

- (1) Für die nach §14 (11) festgesetzten Flächen sind folgende Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

Herstellung der vernässten Seige durch Bodenabtrag Pflanzung von Gehölzen

Herstellung der vernasteten Seige durch Bodenabtrag, Pflanzung von Geozäunen

artenreiches Extensivgrünland:

Aushagerungsmahd: 2- bis 3-schürige Mahd mit Mahdgutentfernung, 1. Mahd ab 01.07 eines jeden Jahres ; Zeitraum 5 Jahre

Nach Aushagerungsphase, auflockern der Grasnarbe durch eggen in Streifen auf mindestens 20% der Fläche, Einsaat mit Blumenwiese (autochthones Saatgut), alternativ: Heudruschsaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen.

danach: Umstellung auf 2-schürige Mahd mit Mahdgutentfernung ab 01.07. eines jeden Jahres

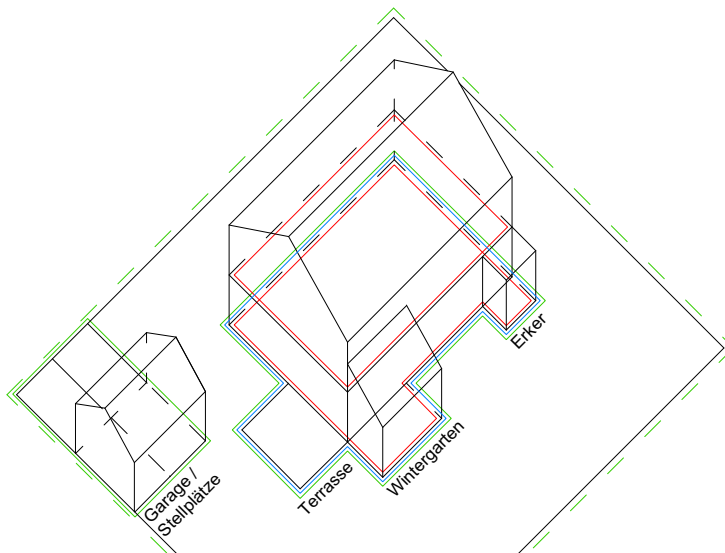
artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese:

Einsaat des Rohbodenstandortes mit Feuchtwiese (autochthones Saatgut), alternativ: Heudruschsaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen; einmalige Mahd mit Matgutentfernung ab 01.08.

- (2) In den festgesetzten Flächen nach §14 (11) sind nicht zulässig:
- Maßnahmen zur Boden-Melioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.)
 - Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel

13. Maß der Nutzung

- (1) Die zulässige Grundfläche "GR" sowie Geschossfläche "GF" sind als absolute Zahl festgesetzt. Die zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen ist als Verhältniszahl "GRZ NA" festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen überschritten werden. Die durch Planeinschrieb festgesetzte maximale Grundflächenzahl GRZ NA ist jedoch einzuhalten.



zum Beispiel:

WA ₁	
GR	130
GRZ NA	0,5
GF	240
OK _{WH}	489,0
SD	20-30°

Grundfläche z.B. 130:	
Hauptbaukörper	110 m ²
Wintergarten	15 m ²
Erker	5 m ²
Gesamt	130 m ²

Geschossfläche z.B. 240:	
Hauptbaukörper OG	110 m ²
Hauptbaukörper EG	110 m ²
Wintergarten	15 m ²
Erker	5 m ²
Gesamt	240 m ²

D) VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Wasserburg a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese" im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13b i.V.m. §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung, erfolgte vom bis einschließlich

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese" mit Begründung, in der Fassung vom, wurde am vom Stadtrat gebilligt. Er wurde 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 erfolgte in der Zeit vom bis

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Stadtrates vom wurde der Bebauungsplans Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese", in Fassung vom, gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wasserburg a. Inn, den

(Siegel)

.....

Michael Kölbl, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplans Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese" wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplans Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplans Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Wasserburg a. Inn, Marienplatz 2, 83512 Wasserburg a. Inn, 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.

Wasserburg a. Inn, den

(Siegel)

.....

Michael Kölbl, 1. Bürgermeister