

# 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Bichfeld Nord" der Gemeinde Schleching - im Bereich der Flurnummern 427/IT, 428/IT, 433/IT Gemarkung Schleching

Die Gemeinde Schleching erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 sowie §13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

## A. Zeichnerische Festsetzung M=1:1000



## A2. Hinweise Bestandsgelände - 1:1000 aus dem DGM1 des Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, ermittelt mit einer Befliegung der Losnummer: 2017\_01 im Zeitraum vom 21.09.2017 bis 07.04.2018. Alle Höhenangaben in DHNN16



## B. Zeichenerklärung

- B.1. Zeichenerklärung für Festsetzungen**
- (VA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - W=5,0 Maximal zulässige Wandhöhe in m (z.B. 6,50 m) ab Oberkante Rohdecke
  - II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 2 Vollgeschosse)
  - GRZ I Grundflächenzahl (nur Hauptgebäude und Terrassen) 0,35
  - GFZ Geschossflächenzahl 0,55
  - Hauptgebäude
  - Nebengebäude / Garage
- Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und §a BNatSchG: Flächen zur Pflege und Entwicklung;

- Maßangabe in m, z.B. 15,00 m
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 15. Änderung
- Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche: Entwicklung mesophile Heckenstrukturen mit heimischen Blüten und Sträucher
- Privatstraße uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht für die Gemeinde Schleching
- Gemeindestraße

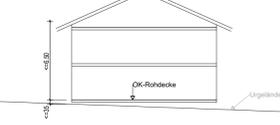
## B.2. Zeichenerklärung für Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze aufzuheben
- Grundstücksgrenze geplant
- Flurnummer, z.B. 433
- Parzellengröße m<sup>2</sup>, z.B. 781 m<sup>2</sup>
- Wasserleitung des WBV Schleching
- Schmutzwasserkanal
- Oberflächenwasserkanal
- Gebäudebestand Haupt- / Nebengebäude
- Parzellennummer, z.B. Parzelle 1

## C. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Der gesamte Änderungsbereich Bereich WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Es sind maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
  - Die höchst zulässige Grundfläche ist je Parzelle festgesetzt.
  - Die seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude wird, soweit zeichnerisch nicht explizit anders festgesetzt, auf 6,50 m ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut festgesetzt.
  - Die seitliche Wandhöhe für Nebengebäude wird auf 3,00 m ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite festgesetzt.
  - Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Garagen können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
  - Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind bis zu einer Gesamtgröße von 16 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
  - Die zulässige Grundfläche kann für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Terrassen und sonstige Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden. Dachüberstände und frei auskragende Balkone werden nicht mitgerechnet.
  - Abweichend von Art. 57 Abs. 2 Punkt 1 der BayBO sind Garagen, auch wenn sie innerhalb der Baufenster liegen nur bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> verkehrsfrei.
- Gebäudestellung und Höhenlage - Erschließung**
  - Unabhängig von den Baufenstern für Hauptgebäude sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Dabei ist die **Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Schleching**, aufgestellt am 27.01.2021 in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.
    - Erfüllt diese Satzung, so treten automatisch die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung an deren Stelle.
  - Die Höhenlage der Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:
    - Die Oberkante der Rohdecke des Geschosses, welches an einer Stelle über dem Bestandsgelände liegt, darf maximal 35 cm über dem Bestandsgelände an seiner höchsten Stelle liegen.
  - Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nur um bis zu 50 cm zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung und zur Anpassung an die Erschließung verändert werden.
  - Das Gelände muss den Nachbargrundstücken angepasst werden. Die Geländemodellierung ist im Bauantrag darzustellen.
  - Für die Parzellen P2 und P3 ist im Bauantrag ein mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Pflanzschema darzustellen.
  - Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Ausgrabungen und Abhöchungen des natürlichen Pflanzschemas freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens einer Hausseite auf 1/4 der Wandlänge maximal 1,2 m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt und natürlich abgegraben werden kann. Die Ausnahme kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden.
  - Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Stichkanäle der gemeindlichen Kanalisation in den oben genannten Zufahrten, konkret über die Schächte 279n und 279s. Die Erstellung der Anschlüsse liegt im Verantwortungsbereich der jeweiligen Bauherren.
  - Die Beseitigung von Oberflächenwasser hat über die vorhandene Entwässerungsanlage der Gemeinde Schleching zu erfolgen.

## Systemschnitt zur Höhenlage



- Hinweis: blau geschriebene Passagen sind wörtlich und unverändert aus der „Ortsgestaltungssatzung Gemeinde Schleching vom 18.12.2017“ übernommen**
- Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**
    - Als Gebäuderorm ist ein Karer, ruher, rechteckiger Balkkörper vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
    - Doppelhäuser sind in Bezug auf die Gestaltung, Oberflächenstruktur, Dachgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Sie sind profiligkeineinander zu bauen. Sie sind mit einer einheitlichen Dachdeckung zu versehen.
    - Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzuschließen und in der Größe unterzuordnen. An- und Nebengebäude sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.
  - Tür- und Fensteröffnungen**
    - Türen und Fenster sind in einer Holzstruktur, Fensterläden sind in Holz auszubilden und müssen farblich der Farbpalette unter Ziffer 8.2 entsprechen. Türen und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandflächen deutlich überwiegen müssen. Pro Fassade sind maximal drei, je Gebäude maximal vier Fensterformate zulässig. Liegende Fensterformate sind nur bis zu einer Breite der 1,5-fachen Höhe zulässig. Breitere Fenster sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Fassadenelemente in der Addition mehrerer Einzelformate. Öffnungsflächen ab 1,3 qm sind in stehende Formate zu teilen. Bei Giebelwänden muss die symmetrische Anordnung von Fenstern und Türen erkennbar sein. Bei den Hauslängsseiten muss die Symmetrie der Fenster-achsen bezogen auf zusammengehörige Fassadenbereiche (z.B. Wohngebäude und Tenne) erkennbar sein. Dabei müssen Fenster und Türen einen Eckabstand von mindestens 1 m wahren, davon ausgenommen sind Wintergärten, Sattelt und Erker. Eine Giebelverglasung ist in Verbindung mit einem Balkon möglich. Schaufenster sind abweichend, jedoch nur im Erdgeschoss in Zusammenhang mit Gewerblichen Nutzungen, zulässig.
    - Wintergärten sind wie die Tür- und Fensteröffnungen in Holzstruktur auszubilden und müssen farblich der Farbpalette unter Ziffer 8.2 entsprechen.
    - Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig.
    - Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen und müssen sich in Form und Größe dem Gebäude unterordnen. Es sind stehende Verkleidungen zu verwenden. Zusätzlich horizontale Zierelemente sind zulässig. Betonplatten sind unseitig mit Holz zu verkleiden. Das Verglasen oder sonstiges Verschließen von Balkonen ist unzulässig.
    - Dachform, Dachneigung**
      - Haupt- und Nebengebäude sind mit gleich geneigten Satteldächern von 18° bis 24° auszuführen. Ihr First ist in der Mitte der Dachfläche parallel der längeren Dachseite anzuordnen. Satz 1 und 2 gelten entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.
      - Bei Nebengebäuden können ausnahmsweise Dachneigungen ab 12 Grad zugelassen werden. Ebenfalls können auf Nebengebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen Pultdächer zugelassen werden, wenn der First dieser direkt an das Hauptgebäude unterhalb des Hauptdaches anschließt.
      - Andere Dachformen und Dachneigungen als in 5.1 und 5.2 vorgesehen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher wie topographischer Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich bzw. vertretbar ist.
    - Dachflächen, Dachaufbauten**
      - Dachüberstände
 

Bei einer seitlichen Wandhöhe bis 5,50 m:	Bei einer seitlichen Wandhöhe ab 5,50 m:
vorderer Giebel mindestens 1,5 m,	vorderer Giebel mindestens 2,0 m,
hinterer Giebel mindestens 1,0 m,	hinterer Giebel mindestens 1,2 m,
an den Traufen mindestens 1,0 m,	an der Traufe mindestens 1,0 m
      - Bei einer seitlichen Wandhöhe bis 3,00 m:
	Vorderer Giebel mindestens 1,0 m,	
hinterer Giebel mindestens 0,6 m,		
an den Traufen mindestens 0,6 m.		
    - An der Unterseite im Bereich des Dachüberstandes müssen die Sparren sichtbar bleiben, dürfen also nicht verschalt werden.
    - Balkone müssen in jedem Fall von Dachüberständen überragt werden.
    - Die Dachdeckung ist mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, kleinteiligen Dachplatten oder mit Holzschindeln auszuführen. Bei Dachflächen bis 20 m<sup>2</sup> sind auch, Kupferblech und ausnahmsweise rot, rotbraun oder anthrazitfarben gestrichenes Metall zulässig. Für Häusergruppen ist eine einheitliche Deckung zu verwenden. Dies gilt auch für Hauptgebäude und ihre zugehörigen Nebengebäude.
    - Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

- Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 30cm tiefer liegen als der Hauptfirst
- Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach
- Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- Dacheinbauten (negative Dachgauben, Dachschritte) sind unzulässig.
- Liegende Dachfenster im Neigungswinkel des Daches und in dessen Ebene sowie Lüken sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die höchstzulässige Dachfensterfläche pro Wohnhaus maximal 10% pro Dachfläche beträgt.
- Solarkollektoren sind nur auf den Dachflächen im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im technisch notwendigen Maß (Schiensystem) zulässig.
- Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solarkollektorenfläche zulässig. Ausschnitte in dieser Fläche für Kamine oder Dachfenster sind zulässig. Sie muss einen Abstand von mindestens 0,4m zu Traufe, First und Ortsgang einhalten.
- An oder auf Balkonen, Erker, Vordächern oder Gebäudevorsprüngen sind Solarkollektoren nicht zulässig.
- Strom- und Telefon-Breitbandkabel sind unterirdisch zu führen.
- Antennenanlagen sind im Dach unterzubringen oder bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantennen auszubilden.
- Außenwände**
  - Die sichtbaren Oberflächen von Aussenwänden dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen beschaffen sein. Dies sind: Holz und Putz. Wandverkleidungen dürfen nur in senkrechter geschlossener Holzverschalung auch als überlückte Schalung oder in waagrecht geschlossener Holz-verschalung ausgeführt werden, wobei die Schalungsbretter mindestens 16 cm breit sein müssen. Außerdem sind Holzschindeln als Wandverkleidung zulässig. (Holzhäuser in Blockbauweise sind somit nicht zulässig.)
  - An oder auf Balkonen, Erker, Vordächern oder Gebäudevorsprüngen sind Solarkollektoren nicht zulässig.
  - Strom- und Telefon-Breitbandkabel sind unterirdisch zu führen.
  - Antennenanlagen sind im Dach unterzubringen oder bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantennen auszubilden.
- Außenwände**
  - Die sichtbaren Oberflächen von Aussenwänden dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen beschaffen sein. Dies sind: Holz und Putz. Wandverkleidungen dürfen nur in senkrechter geschlossener Holzverschalung auch als überlückte Schalung oder in waagrecht geschlossener Holz-verschalung ausgeführt werden, wobei die Schalungsbretter mindestens 16 cm breit sein müssen. Außerdem sind Holzschindeln als Wandverkleidung zulässig. (Holzhäuser in Blockbauweise sind somit nicht zulässig.)

- Sträucher:**
    - Berberis vulgaris (Berberitze)
    - Comus sanguinea (Roter Hartriegel)
    - Corylus avellana (Haselnuss)
    - Ligustrum vulgare (Liguster)
    - Rosa arvensis (Kriechende Rose)
    - Rosa canina (Hunds-Rose)
    - Rosa pendulina (Getribs-Rose)
    - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
    - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - Obstsorten:** heimische Obstsorten
- Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Zu Verkehrsf lächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Sofern Einfriedungen als Zäune (nicht lebende Einfriedung) ausgeführt werden, sind nur Holzzäune und Metallzäune zulässig. Metallzäune sind zu hinterplanzen. Mauern zur Einfriedung sind nicht zulässig. Blickdichte Einfriedungen sind zwischen Einfriedung und Straßenaum zu bepflanzen. Zwischen Geländeoberkante und Unterkanne Einfriedung ist ein Abstand von 15 cm zu belassen. Sockelmauern sind unzulässig.

## D. Festsetzungen für die Grünordnung

- Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
- Nicht bebaubare Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Stein- und Schottergärten, die mit Vliesen vor Bewuchs geschützt werden, sind nicht zulässig.
- Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- Je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung ein Baum bzw. Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung muss außerhalb der Fläche mit Pflanzbindung (=Ortsrandgrünung) erfolgen.
- Es ist geländespezifisches Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes § 2 „Alpen“ in der Pflanzqualität Dzu, H 60-100 (Sträucher) bzw. Hochstamm, 3m, KU 14-18 cm (für Bäume) zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.
- Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
  - Bäume:**
    - Acer campestre (Feld-Ahorn)
    - Malus sylvestris (Wildäpfel)
    - Pyrus pyrastra (Wildbirne)
    - Sorbus aria (Mehlbirne)
  - Sträucher:**
    - Berberis vulgaris (Berberitze)
    - Comus sanguinea (Roter Hartriegel)
    - Corylus avellana (Haselnuss)
    - Ligustrum vulgare (Liguster)
    - Rosa arvensis (Kriechende Rose)
    - Rosa canina (Hunds-Rose)
    - Rosa pendulina (Getribs-Rose)
    - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
    - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - Obstsorten:** heimische Obstsorten
- Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Zu Verkehrsf lächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Sofern Einfriedungen als Zäune (nicht lebende Einfriedung) ausgeführt werden, sind nur Holzzäune und Metallzäune zulässig. Metallzäune sind zu hinterplanzen. Mauern zur Einfriedung sind nicht zulässig. Blickdichte Einfriedungen sind zwischen Einfriedung und Straßenaum zu bepflanzen. Zwischen Geländeoberkante und Unterkanne Einfriedung ist ein Abstand von 15 cm zu belassen. Sockelmauern sind unzulässig.

- Festsetzungen Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche**
- Die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche erfolgt als Anlage einer Ortsrandgrünung in einer Tiefe von 6,0 m mit dem Entwicklungsziel „mesophile Gebüsch/ Heckenstrukturen mit heimischen Blüten und Sträuchern - B112“.
  - Die Ausgleichsfläche A1 (Fl.Nr. 427) hat eine Fläche von 198 m<sup>2</sup>, A2 (Fl.Nr. 428) eine Fläche von 136 m<sup>2</sup> und A3 (Fl.Nr. 433) eine Fläche von 148 m<sup>2</sup>.
  - Die Ausgleichsfläche ist zu 70 % mit einer lockeren Baum- und Strauchpflanzung zu versehen. Die Lücken zwischen den Pflanzinseln dürfen max. 3 m betragen. Der Pflanzabstand der Gehölzpflanzungen beträgt 1,5 m zwischen den Reihen sowie 2 m zwischen den Pflanzen. Die Pflanzung erfolgt versetzt "auf Lücke". 10 % der zu pflanzenden Gehölze sind als Bäume auszuführen. Die Strauchpflanzung erfolgt in Kleingruppen von 3 – 5 Stück gleicher Art. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß der Festsetzungen 1.6 zu wählen.
  - Die Fläche ist bis zum Anwachsen einmal jährlich mit dem Freischnitter frei zu mähen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
  - Die Ausgleichsfläche ist nicht Teil der gärtnerischen Nutzung und von baulichen Anlagen freizuhalten.

## E. Textliche Hinweise

- Grundlagen der Planung**
  - Der Plan wurde erstellt auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größenangaben gelten die Angaben der Basisdaten.
- Wasserwirtschaft**
  - Trinkwasserleitungen**
    - Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz des WBV Schleching geplant. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Wasserbeschaffungsverband Schleching zu beteiligen. Auf die **Verbandsatzung des Wasserbeschaffungsverbandes Schleching** wird hingewiesen.
  - Starkniederschläge**
    - Im Planungsbereich können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Auf die Erfordernis von eigenverantwortlichen baulichen Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden wird hingewiesen. Auf §37 WHG wird ebenfalls hingewiesen.
  - Regenwasserumrtzung**
    - Auf die Möglichkeit der Regenwasserumrtzung z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenabwasseranlage ist nach **AVBWasserV** dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
  - Niederschlagswasser**
    - Nach den Unterlagen zum Projekt „Oberflächenentwässerung Bichfeld Nord und Süd“ aus dem Jahre 1995 ist der Boden im gegenständlichen Bereich nicht sickerfähig. Das war auch Grundlage für das Projekt. Die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Schleching - (Entwässerungssatzung - EWS/Bichfeld - Oberflächenentwässerung) ist zu beachten. Die Hinweise auf die verschiedenen Versickerungsmöglichkeiten und den zugehörigen Verordnungen kann deshalb entfallen.
  - Grundwasser**
    - Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
  - Altlastenverdachtsflächen**
    - Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.
  - Bodendenkmäler**
    - Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
  - Kabelanschluss**
    - Soweit erforderlich, sind die zum Anschluss notwendigen Kabel-Verteilerschränke bündig mit dem Leistensteinen auf Privatgrund zu stellen. Für neu zuverlegende Kabel ist eine Zone von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe erforderlich. Die Kabeltrassen sind von Bepflanzungen freizuhalten.
  - Telekommunikationsleitungen**
    - Vorhandene Telekommunikationsanlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen und bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Die Telekommunikationsanlagen dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Das Merkblatt **Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - ist zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Eine eventuelle erforderliche Umverlegung der Telekommunikationsanlagen ist mindestens drei Monate vor Baubeginn zu beauftragen, um eine Planung und Bauvorbereitung verlässlich, sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege vorgegeben. Hierfür ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen erforderlich, sodass eine Koordination der Tiefbaumassnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen kann.
  - Pflanzbeschränkungen**
    - Bei Pflanzungen von Bäumen ist das Merkblatt **Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013**, zu beachten.
  - Schutz von Tieren bei Abriss und Sanierung von Gebäuden**
    - Auf das Merkblatt **Schutz von Tieren bei Abriss und Sanierung von Gebäuden des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet 4.14 Naturschutz** wird hingewiesen.
  - Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes**
    - Auf das Merkblatt **Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet 4.14 Naturschutz** wird hingewiesen.
  - Freifächengestaltung**
    - Die Freifächengestaltung ist im Bauantrag darzustellen. Sie hat gemäß den textlichen Festsetzungen zu erfolgen.
  - Landwirtschaft**
    - Das Baugebiet liegt in der Umgebung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebsgebäuden. Die von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebsgebäuden ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch wenn sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feiertagen sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
  - Dorfplatz**
    - Auf die Entfernung von ca. 200 m zum Dorfplatz in Schleching wird hingewiesen. Dort finden Festlichkeiten und Konzerte statt. Die davon ausgehenden Geräuschemissionen sind zu dulden. Etwaige bauliche Schutzmaßnahmen liegen im Verantwortungsbereich der jeweiligen Bauherren.
  - Oberflächenentwässerung**
    - Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Schleching (Entwässerungssatzung - EWS/Bichfeld - Oberflächenentwässerung) wird hingewiesen.
  - Fremdenverkehr**
    - Auf die **Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr - (Fremdenverkehrssatzung)** der Gemeinde Schleching in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
  - Vorsorgender Bodenschutz**
    - Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleifen; zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen. Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen. Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten.
  - Hinweise zum Artenschutz/Vogelschutzverglasung**
    - Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, sollten a Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. Die Anwendung des Leitfadens „Vogel freundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H.Schmid et al. Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) wird empfohlen.

## F. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **TT.MM.JJJJ** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **TT.MM.JJJJ** ortsüblich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **TT.MM.JJJJ** wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **TT.MM.JJJJ** bis **TT.MM.JJJJ** beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **TT.MM.JJJJ** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **TT.MM.JJJJ** bis **TT.MM.JJJJ** öffentlich ausgestellt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom **TT.MM.JJJJ** wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **TT.MM.JJJJ** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am **TT.MM.JJJJ** im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Loferer,  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schleching, den **TT.MM.JJJJ**

Der Planfertiger:  
planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortspannung  
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642/6198  
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

Der Planfertiger für Gründungsplan:  
MH Mix & Homberger Bau GmbH  
Planungsbüro-Baunternehmung  
Küchein 29, 83224 Grassau  
Telefon 084412321, E-mail info@mh-bau.eu



Entwurf: 01.12.24