

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. Ausnahmsweise können weitere Nutzungen für soziale Zwecke zugelassen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen Ziff. A. 7.3 565,2 ü. NHN (unterer Bezugspunkt).
- 2.2 Der obere Bezugspunkt der maximalen Wandhöhen wird durch den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
- 2.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 8,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Lichtgräben bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 8,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- 3.1 Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 16 ° - 25 ° zulässig.
- 3.2 Für Satteldächer ist eine Dacheindeckung in naturroter Farbe zu verwenden.
- 3.3 Für Satteldächer sind an der Traufseite mindestens 1,00 m und an der Giebelseite mindestens 1,20 m Dachüberstände vorzusehen.
- 3.4 Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind allgemein zulässig. Bei Satteldächern sind diese flächenbündig mit der Dachhaut zu installieren. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu einem Winkel von 40° parallel zur Firstrichtung aufgestellt werden, die Oberkante der Solaranlagen muss dabei min. 50 cm unter dem First liegen. Eine Queraufstellung der Solaranlagen zur Firstrichtung ist unzulässig.
- 3.5 Weitere Dachaufbauten (Dachgauben, etc.) und Dacheinschnitte (Loggien, etc.) sind nicht zulässig.

4 Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von mind. 1,2 m über der Geländeoberkante und einer Bodenfreiheit, welche max. 8 cm betragen darf, zulässig. An der Ost- und Südseite sind Einfriedungen in Kombination mit Heckenhinterpflanzung herzustellen.

5 Grünordnung

- 5.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind in der darauffolgenden geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D. 5.5 zu entsprechen.
- 5.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums im Planungsgebiet gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 5.3 Unbebaute Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche sind, soweit sie nicht für oberirdische Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen, Lichtgräben, Spielflächen, Geräte- oder Müllhäuser erforderlich sind, vollständig zu begrünen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und mit Laubbaum- und Strauchpflanzungen gemäß D 5.4 & D 5.5 zu kombinieren.
- 5.4 Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche der unbebauten Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 1 heimischer, standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum und 2 heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gemäß D 5.5 in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.
- 5.5 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
 - Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm Pflanzgröße
- 5.6 Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, (z.B. Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine) mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Artenschutz

- 2.1 Wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebsicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ist das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen mit Hilfe von Mulden über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- 4.2 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Traunstein.
- 4.3 Aussagen zum Umgang mit der Entwässerungsplanung sowie dem Regenwassermanagement werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- 4.4 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 4.5 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist oberflächlich und möglichst breitflächig auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.
- 4.6 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
- 4.7 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
- 4.8 Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

5 Bodenschutz

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.
- 5.2 Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten sind die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ (Stand: Juni 2018) und DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ (Stand: Mai 1998) sowie § 12 BBodSchG zu beachten.

6 Altlasten

- 6.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Traunstein zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

7 Baumschutz

- 7.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASLP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sollten in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.
- 7.2 Bei Neupflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen ist ein Abstand von 2,5 m zu Entsorgungseinrichtungen einzuhalten (siehe hierzu DWA-Regelwerk DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle).

8 Denkmalschutz

- 8.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.