

### Präambel

Die Gemeinde Siegsdorf im Landkreis Traunstein erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberge Straße" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom \_\_\_. \_\_ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

# Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil \_\_\_. mit Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

### Begründung und Anlagen zur Satzung

Die Begründung vom \_\_.\_\_ wird dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" beigefügt.

Anlage 1: Bericht S-0325: Baumuntersuchung Fledermäuse und Brutvögel Siegsdorf vom 03.07.2025, Mag. Dr. rer. nat. Thomas Rettenmoser, Bayerisch Gmain Anlage 2: Untersuchung zum Kfz-Verkehr vom 10.06.2025, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München

Anlage 3: UVP-Vorprüfung des Einzelfalls entspr. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGBzum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" vom 13.05.2025 Anlage 4: Schalltechnischen Untersuchung Nr. 6685/B1/lk vom 25.09.2025, Steger & Partner GmbH, Karlsfeld

Siegsdorf, den \_\_.\_\_, Thomas Kamm, 1. Bürgermeister

ALLE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET ZWISCHEN DER AUTOBAHN UND DER KÖNIGSBERGER STRASSE" MIT ALLEN ÄNDERUNGEN WERDEN AUSSCHLIESSLICH FÜR DEN GELTUNGBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET KÖNIGSBERGER STRASSE" DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

# II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO; ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 unzulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4

BauNVO sowie gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO.

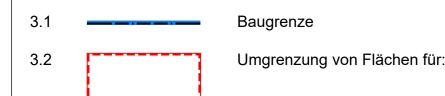
#### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 GH in m

max. zulässige Gebäudehöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

2.2 in m über NHN jeweils festgesetzter Höhenbezugspunkt je Baufenster gem. Planeintrag in Meter über Normalhöhennull (NHN)

### 3.0 BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)



PKW-Stellplätze

3.2.1 3.2.2 Fahrradabstellanlagen als Gebäude

Baufenster 1 bis Baufenster 7 gem. Planeintrag

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenbezugspunkte innerhalb

4.3 ••••• Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche festgesetzte Gebäudehöhen innerhalb der Baufenster bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt (sh.

4.4 Zufahrten in diesem Bereich sind ab der Nutzungsaufnahme des Neubaus innerhalb des Baufensters BF 1 nicht mehr zulässig.



In dem Bereich des Baufensters sind nur bauliche Anlagen (für eine Überbauung der innerbetrieblichen Verkehrsfläche in dem definierten Bereich) ab einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m ausgehend von der durch Planzeichen II. 2.2 festgesetzten Höhe

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9	Abs. 1 Nrn. 20	und 25 BauGB)
5.1	•	zu erhalten
5.2		zu pflanzen
5.2.1		Baum I. Ord

zu erhaltende Einzelbäume

zu pflanzende Einzelbäume

Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach der Pflanzliste Punkt IV.3.1. eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Bestandsgebäude

Höhenlinien Bestandsgelände (Quelle dgm GeodatenOnline Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 8 - außerhalb des Geltungsbereiches 6.6 Anbauverbotszone bis 40 m ab Fahrbahnrand der Bundesautobahn

Baubeschränkungszone 40 bis 100 m ab Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 8 (§ 9 FStrG)

# 7.0 HINWEISE

Bemaßung

A 8 (§ 9 FStrG)

geplante Rodung Laubbäume (Einzelbäume)

7.3

bestehende Gehölze - außerhalb Geltungsbereich

geplanter Autobahnausbau mit möglicher Anbauverbots- und Baubeschränkungszone

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

8,0 1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl max. zulässige Geschossflächenzahl 2,0 max. zulässige Gebäudehöhe (GH)

Höhenbezugspunkt je Baufenster (sh. Punkt II.2.2) maßgebend.

mind. 2.0 m von Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

für bauliche Anlagen in Metern gem. Planeintrag Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist die Firsthöhe bzw. der oberste Abschluss der Wand am obersten Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika. Als unterer

1.1.4 Dachaufbauten

Allgemeine Technikaufbauten: Allgemeine Technikaufbauten (z.B. Technikbühnen und technische Anlagen) sind im Baufenster 1 (BF 1) auf max. 30 % und in den Baufenstern 2 - 7 (BF 2 - BF 7) auf max. 10 % der jeweiligen Dachfläche zulässig, wenn die Aufbauten eine max. Höhe von 2,0 m. gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten und

Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der jeweils festgesetzte

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie: Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auch aufgeständert zulässig, wenn die Anlagen eine max. Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten und mind. 1,0 m von Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

Kaminanlagen Die Höhe von Kaminen ist uneingeschränkt zulässig. Die Höhe und Position richtet sich nach technischer Erfordernis.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. Festsetzung II.3.1 Baugrenzen) sind ausnahmsweise zulässig:

 befestigte Wege, Lagerflächen, Zufahrten zu den Gebäuden und zu den Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen, soweit sie nicht Gebäude sind,

 Fahnenmasten, Werbepylone, Einfriedungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet 1.3.1 Gliederung des Baugebietes nach dem zulässigen Emissionsverhalten der Betriebe:

Kontingentierung der Geräuschemissionen Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente Lek nicht überschreiten:  $L_{EK,tags} = 55 dB(A)$ nachts:  $L_{EK,nachts} = 40 dB(A)$ 

### Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

		,
		tagsüber und nachts [in dB(A)]
Breslauer Straße 1a	Südwest	6
Daburgerstraße 16	Südost	1
Daburgerstraße 18	Südost	0
Danziger Straße 14	Süd	7
Haunertinger Straße 22	Südost	3
Haunertinger Straße 30	Ost	4
Königsberger Straße 10	Süd	6
Königsberger Straße 12	Süd	7
Seelauer Straße 1	Südwest	5
Seelauer Straße 2	Südwest	4
Thannstraße 10	West	3
Traunfeldstraße 18	Ost	3

Als emittierende Flächen gelten die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent Lek dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente Lik zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente Lik je Betrieb ist unter Formel  $\Delta L = 10 \text{xlog}$  (4 Pi s<sup>2</sup>/s<sub>0</sub><sup>2</sup>) mit s<sub>0</sub>=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu

richtungsabhängigen Zusatzkontingente Lek,zus ergebenden zulässigen Zusatzkontingente genannten Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm für Planungsrecht entstehen können, zu führen.

dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert Lik = Immissionsrichtwert – 15 dB(A) [Relevanzgrenze].

achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1. b TA Lärm eingehalten

1.3.2 Baulicher Schallschutz Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BayBO

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind für die Baufenster BF 1 - BF 6 einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung des Bauraums und der maximal festgesetzten Gebäudehöhe ergeben (Grenzbebauung zulässig).

Von den Fassaden darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO)

PKW-Parkplätze Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind

auf dem Grundstück oder im unmittelbaren Umfeld (max. 200 m) nachzuweisen.

3.2 Einfriedungen Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m entfernt sein. in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen.

Immissionsort	Richtung	Zusatzkontingent Lek,zus
		tagsüber und nachts [in dB(A)]
Breslauer Straße 1a	Südwest	6
Daburgerstraße 16	Südost	1
Daburgerstraße 18	Südost	0
Danziger Straße 14	Süd	7
Haunertinger Straße 22	Südost	3
Haunertinger Straße 30	Ost	4
Königsberger Straße 10	Süd	6
Königsberger Straße 12	Süd	7
Seelauer Straße 1	Südwest	5
Seelauer Straße 2	Südwest	4
Thannstraße 10	West	3
Traunfeldstraße 18	Ost	3

4.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Belüftungseinrichtungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Bodenversiegelung

Schotterrasen

Belagsarten).

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides Quercus robur

Bäume II. Ordnung

Malus domestica

Populus tremula

Prunus avium

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Acer campestre

Carpinus betulus

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung

Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ

8.1 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Obstbäume

5.0 WIESENFLÄCHEN

Tilia cordata

Acer pseudoplatanus

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung:

2.1 Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:

Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung.

Bäume II. Ordnung:

Sträucher:

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind an das bestehende oder zu

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten

erweiternde Sickersystem anzuschließen. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen grünordnerisch anzulegen, zu sichern und

dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen

sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach

Nutzungsaufnahme / -beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen

Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen -

Die Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von

Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen.

Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und

Je angefangener 500 m² Fläche des Baugrundstückes innerhalb des Geltungsbereiches

ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu

pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen (Punkt II.5.1) und zu

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese,

Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im

Der durchschnittliche Abflussbeiwert der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneter

versickerungsfähiger Belag (z. B. Dränpflaster), Pflasterdecke oder Plattenbelag mit

Anlagen und der Lagerplätze darf 0,8 nicht überschreiten. Für die Ermittlung der

Versiegelungsgrade ist von folgenden Abflussbeiwerten auszugehen:

aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fugen (z.B. Rasenfugenpflaster)

Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit

Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit

ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten;

ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten;

Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen 0,9

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einen

Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige

Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist

Hauptgebäude und Nebengebäude (ausgenommen reine Energieversorgungsanlagen)

auf mind. 70 %, der nach Abzug der zulässigen maximalen Fläche für Dachaufbauten

(siehe Festsetzung Punkt III 1.1.4) verbleibenden Dachfläche als Gründächer mit einer

mindestens extensiven Begrünung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit

artenreicher Kräuter- und Gräservegetation auszuführen und so zu unterhalten. Die

auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus

Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster,

Nur bei Neubauten sind nur die Dachflächen der Flachdächer der einzelnen

Dachbegrünung muss einen Abflussbeiwert psi von min. 0,60 einhalten.

Berg-Ahorn

Spitz-Ahorn

Stiel-Eiche

Winter-Linde

Wild-Apfel

Zitter-Pappel

Eberesche

Feld-Ahorn

Hainbuche

und Sorten

Walnuss als Sämling

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thuien usw.

sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und

Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Ver- und

Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) nicht

behindert werden. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den

Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen

bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der

Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu

Für die Außenbeleuchtung der Planungsfläche, einschließlich der eventuellen

der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und

gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines

Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700

bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung

alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)

Vogel-Kirsche

Trauben-Kirsche

als standortgerechte und regionaltypische Arten

aufgeweiteten und mit Splitt verfüllten Sickerfugen,

Belag aus Rasengittersteinen mit Splittfüllung

begrünter Belag aus Rasengittersteinen oder

Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder

Ausführung mit Fugenschluss

Ausführung mit Fugenschluss

wassergebundene Wegedecken

Dächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit

erhaltende Einzelbäume (Punkt II.5.2.1) können angerechnet werden.

sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Hochstamm, 4xv., STU 20 - 25 cm

Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm

oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das

Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt

Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B.

ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten Lek zuzüglich der Geräuschimmissionskontingente Lik der einzelnen Betriebe ist für die in der Tabelle der Fassaden, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil Lік des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn

Abstandsflächen

Abweichend davon findet der Art. 6 BayBO für das Baufenster BF 7 keine Anwendung. Innerhalb der Baugrenze des Baufensters BF 7 sind Unterschreitungen der nach Art. 6

Von der Dachdeckung darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

2.3 Fassadengestaltung

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt sein. Türen und Tore dürfen nicht

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm Kleinbäume: Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, Zu Nachbargrundstücken: sowie Sträuchern über 2.0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Niederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Innerhalb der Bauflächen befinden sich jedoch Auffüllungen. Eine Baugrundbeprobung wird

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 ANBAUVERBOTSZONE A 8

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 8 beträgt 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Die Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn A 8 beträgt 40 m bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BlmSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht

9.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde bereitgestellte Maß von 192 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 384 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

 Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten

Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden. Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

11.0 WASSERWIRTSCHAFT Die Beseitigung des Abwassers ist über ein Trennsystem gewährleistet.

10.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Höhen zu verschließen

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen

Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a.

und DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen") zu beachten.

TRENOG, TRENGW, DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"

Lagerung wassergefährdender Stoffe Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes -BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

12.0 LÄRMSCHUTZ

Kindergarten, Fl. Nr. 140/1

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente Lek zuzüglich der Zusatzkontingente Lek,zus durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht

Baulicher Schallschutz Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet aus Richtung Norden durch die Geräuschimmissionen der Autobahn A 8 stark geräuschbelastet ist. Die Gebäude im Planungsgebiet sind darüber hinaus Gewerbegeräuschen ausgesetzt, die jedoch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen.

störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Die erhöhten Geräuschimmissionen durch Gewerbe und Verkehr erfordern baulichen Schallschutz gegen Außenlärm Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ausreichend:

Folgende Schalldämmmaße müssen für Aufenthaltsräume, Büroräume und ähnliches nach DIN 4109 eingehalten werden: Bis zu einem Abstand in Höhe von 103 m von der Mittelachse der Autobahn A 8 erf. R'w,ges ≥ 45 dB Im übrigen Gebiet erf. R'w,ges ≥ 40 dB

Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. R'w,ges müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden. Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den eingeführten

erf. R'w,ges ≥ 45 dB.

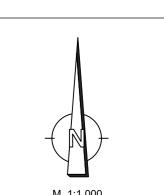
technischen Baubestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten. 13.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist in

diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC. Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.





Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Königsberger Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Gemeinde Siegsdorf Landkreis Traunstein

Planunterlagen: Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom 09/2023 Koordinatensystem: UTM32

Verfahrensvermerke . Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) die Aufstellung des Der Gemeinderat von Siegsdorf hat in der Sitzung vom Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat von Siegsdorf hat mit Beschluss vom \_\_\_\_ den Entwurf des

Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet zum Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" in der Fassung vom \_\_\_\_ erfolgte in der Zeit vom \_\_.\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_

Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" in der Fassung vom \_\_\_\_ gebilligt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" in der Fassung vom \_.\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_ bis einschließlich \_\_. \_ beteiligt.

. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) Aussagen über Rückschlüsse auf Die Gemeinde Siegsdorf hat mit Beschluss vom . . . den Bebauungsplan "Gewerbegebiet die Untergrundverhältnisse und Königsberger Straße" in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen. die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karter

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtilich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommer

Für die Planung behalten wir uns

aus der Grundkarte noch aus den

Zeichungen und Text abgeleitet

werden

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" wurde am \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ ortsüblich bekannt Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Siegsdorf, den \_\_.\_\_,

Ohne unsere Zustimmung darf die

Planung nicht geändert werden.

Am Sportplatz 7 Josef-Straubinger-Weg 3 b

94547 Iggensbach 84571 Reischach

info@jocham-kellhuber.de

www.jocham-kellhuber.de

+49 9903 20 141-0 +49 8670 91 87 666

Entwurfsbearbeitung: 21.10.2025, 28.10.2025 Entwurfsverfasser: JOCHAM KESSLER KELLHUBER

Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH

Siegsdorf, den \_\_.\_\_,

JOCHAM KESSLER **KELLHUBER** 

Thomas Kamm, 1. Bürgermeister

Thomas Kamm, 1. Bürgermeister