



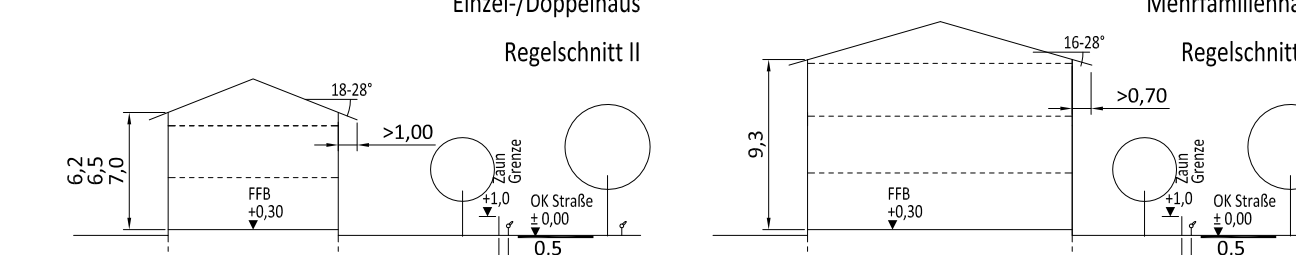
Präambel

Die Gemeinde Siegsdorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- folgenden Bebauungsplan als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA GRZ 0,35 Nutzart Grundflächenzahl z.B. 0,35 Geschöflächenzahl z.B. 0,50
- WA II Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- WH 3,8-6,5 Wandhöhe z.B. min. 3,8m und max. 6,50m nur Einzelhaus zulässig nur Einzel- und Doppelhaus zulässig max. zulässige Höhe für FFB (=Fertig-Fußboden)
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Flächen für den Gemeindebedarf (Buswartehaus, techn. Anlagen etc.)
- Weg, begrünt
- Straßenbegrenzungslinie
- Offene Bauweise
- Umgrenzung für Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Versorgungsstrasse oberirdisch 20 KV
- Versorgungsstrasse oberirdisch 20 KV (wird umverlegt)
- Ver-/Entsorgungsstrasse neu (z.B. Kanal)
- best. Versorgungsstrasse unterirdisch Wasserfgr. DN500 (SW TS)
- Auffüllbereich
- freizuhaltendes Sichtfeld mit Maßzahl (z.B. 70m)
- statisch verstärkter Dachstuhl für Gebäude innerhalb der Baumfallzone
- Baumfallzone (25m)
- Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt (zwingend für Parzelle)

Systemsschnitte:



GRÜNORDNUNG:

- Laubbaum zu erhalten
- Laubbaum zu pflanzen
- Wald, zu erhalten
- Wald, zu entwickeln
- Gehölz, zu erhalten
- Gehölz, zu pflanzen
- Waldrand zu entwickeln
- private Grünfläche, z.T. Ortsrandeinguirung
- öffentliche Grünfläche/Straßenbegleitgrün
- artenreiche Extensivwiese
- Feuchtrundland mit Amphibientümpel
- Retentionsfläche, wechselseitig
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

B) Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Haupt-/Nebengebäude
- Gebäude/Bauliche Anlage wird abgebrochen
- vorgeschlagene Baukörper
- bestehende Grundgrenze
- auffassende Grundgrenze
- neue Parzellierung
- 282/1 Flurnummer (z.B. 282/1)
- (15) Parzellennummer
- 653m² Grundstücksfläche (z.B. 653 m²)
- amtliche Biotopkartierung (mit Biotop-Nr.)
- Maßangabe in Metern (z.B. 3,00m)
- Höhenschnittlinie, im Abstand 1,0 Höhenmeter (z.B. 647 müNN)
- Höhenschnittlinie der Geländemodellierung (Auffüllbereich)
- Böschung/Geländeversatz

C) Festsetzungen durch Text

- 1. Bebauung**
 - 1.1 Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 1.2 Die Art der baulichen Nutzung, die Höchstmaße der zulässigen Grundflächen (GRZ) sowie der Geschöflächen (GFZ) sind im Planteil festgesetzt. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist jeweils auf die Gesamtgrundstücksfläche (incl. privater Ortsrandeinguirung) zu beziehen. Zur Ermittlung der GRZ werden erdüberdeckte Tiefgaragen die mit der Konstruktionsoberkante min. 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen, nicht mitgerechnet.
 - 1.3 Der Erdgeschöfußboden (FFB) bei Hauptgebäuden darf nicht höher als der im Planteil angegebener Höhenbezug liegen. Die maximal zulässigen seitlichen Wandhöhen sind im Planteil festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß vom Erdgeschöfußboden (FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Für Hauptgebäude gilt für die seitliche Wandhöhe ein Mindestmaß von 3,80 m. Die seitliche Wandhöhe von Garagen, Carport und Nebengebäude darf max. 3,00 m betragen. Für die Parzelle 49 und 88 gilt: gemäß BayBO Art. 6 Abs. 7, Satz 2 darf die Tiefe der Abstandsflächen 0,44, mindestens 3 m betragen. Ansonsten gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
 - 1.4 Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von min. 4:4,5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite und mittig zur Breitseite des Gebäudes anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandflächen muss dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend symmetrisch zu unterteilen. Die sichtbaren Oberflächen von Außenwänden darf nur aus ortstüblichen Baustoffen, wie Verputz mit gestrichener Oberfläche und Holzverschalung, beschaffen sein. Doppelhäuser sind Fassaden-/Profilgleich auszuführen.
 - 1.5 Für Einzel- und Doppelhäuser sind nur gleichmäßig Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18 bis 28° zulässig. Die Dachdeckung hat mit kleinformatierten Materialien in roter oder rotbrauner Farbe zu erfolgen. Es sind ortstübliche Dachüberstände am Giebel von min. 1,20m und an der Traufe von 1,00 m auszubilden. Für Mehrfamilienhäuser der Parzellen 49 und 88 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16-28° zulässig. Die Eindeckung kann hier auch mittels Blechdach erfolgen. Der Dachüberstand muss allerseits mindestens 0,70 m betragen. Bei Einzel- und Mehrfamilienhäusern darf in einer Hauptdachfläche ein fassadenausragender Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge mit einer Neigung von max. 5° größer der Hauptdachneigung ausgebildet werden. Bei einer Hauptdachneigung zwischen 16-28° ist das Quergiebelstück aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln. Bei einer Hauptdachneigung zwischen 27-28° darf die Wandhöhe des Querbaues maximal 60 cm höher sein als die Wandhöhe des Hauptbaukörpers. Im Übrigen sind Dachgauben sowie Dachneubauten (Loggien und dgl.) grundsätzlich unzulässig. Für untergeordnete, erdgeschöge Zwischenbauten sowie Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.
 - 1.6 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Nebengebäude zu errichten. Der Grenzabstand zwischen Gebäuden muss mindestens 0,50 m betragen. Ansonsten gelten wie für die Hauptgebäude die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO. Der Aufstellraum zwischen Garagator und Straßenbegrenzungslinie muss min. 5,00 m betragen.
 - 1.7 Je Bauparzelle ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein verkehrsfreies Nebengebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit einem Brutto-Grundfläche von max. 15 m² zulässig.
 - 1.8 Baumwurfgefährdete Bereiche: Innerhalb der baumwurfgefährdeten Bereiche (25 m Bereich vom Waldrand) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) sichergestellt ist, dass die Bewohner bzw. Nutzer vor der Gefährdung durch umfallende Bäume sicher geschützt sind.

2. Grünordnung

- 2.1 Öffentliche Grundflächen und Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise als extensive Wiesenflächen in flacher Muldenform auszubilden. Für die Ansaat ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind entsprechend zu pflegen (keine Düngung, Mahd 2 bis 3x/Jahr, kein Mulchen). In der Fläche sind Einzelbäume gemäß Planzeichnung und Artenliste 2.6 sowie Sträucher gemäß Artenliste 2.7 zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen ist auch die Errichtung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- 2.2 Private Grundstücksbereiche, die nicht überbaut und nicht für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen benötigt werden, sind zu begrünen.
- 2.3 Je angestiegener 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß Artenliste 2.6 zu pflanzen. Die Baumstandorte können individuell festgelegt werden. Auf dem Grundstück vorhandene „Laubbaum zu erhalten“ werden für diese Regelung angerechnet. Dabei zählt ein vorhandener Laubbaum, der erhalten wird, wie zwei neu zu pflanzende Bäume.
- 2.4 Die mind. 5 m breite private Grünfläche zur Ortsrandeinguirung im Osten ist mit Einzelbäumen gemäß Planzeichnung und Artenliste 2.6 sowie auf mind. 30 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß Artenliste 2.7 zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind als extensive Wiesenflächen, ohne Düngung und Spritzmittelinsatz, zu gestalten und zu nutzen. Die private Grünfläche nördlich der Planstraße C ist mit Einzelbäumen gemäß Planzeichnung und Artenliste 2.6 zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind als Wiesenflächen zu gestalten und zu nutzen. Die private Grünfläche östlich entlang der Hörgeringer Straße ist auf mind. 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß Artenliste 2.6 oder Hecken aus standortheimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind als Wiesenflächen zu gestalten und zu nutzen.
- 2.5 Abweichungen des vorgegebenen Standards, der durch Planzeichen festgelegten Baumpflanzungen um bis zu 5 m sind zulässig.
- 2.6 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen: (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang 20 - 25 cm, erhöhter Stammanatz, mind. 2,5 m):

Acer campestre, Eilrig	Feldahorn, Eilrig
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn „Cleveland“
Cornus mas	Hartriebche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde „Greenspire“

Sonstige Laubbäume: (Mindestqualität: Laubbäume Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Bäume 18 - 20 cm, kleinkronige Bäume 14 - 16 cm; Obstbäume Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) zusätzlich zu den Bäumen an Straßen können folgende Arten gepflanzt werden:

Obstbäume in Sorten gem. Vorschlagsliste Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband Traunstein.

2.7 Artenliste für Strauch- und Gehölzpflanzungen (außerhalb Ausgleichsfläche) (Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm)

- | | |
|-------------------|------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus suecica | Haselnuß |
| Eunymus europ. | Pflaumenhölchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonitza xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa in Sorten | Rosen |
| Salix in Sorten | Weiden |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum lantana | Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

2.8 Artenliste für Pflanzung Wald (Ausgleichsfläche): (Mindestqualität: v. Hei, ab 5 cm Umfang, Höhe 100 bis 125 cm) Es darf ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.

- | | |
|------------------|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Ulmus glabra | Winterlinde |
| Taxus baccata | Eibe (Mindestqualität: jpf, 25 x 2+2, im Toaf, Höhe 12-18 cm) |

2.9 Artenliste für Waldrandpflanzung (Ausgleichsfläche): (Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm und v. Hei, ab 5 cm Umfang, Höhe 100 bis 125 cm) Es darf ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.

- | | |
|-------------------|------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus suecica | Haselnuß |
| Eunymus europ. | Pflaumenhölchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonitza xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa in Sorten | Rosen |
| Salix in Sorten | Holunder |
| Sambucus nigra | Bergulme |
| Ulmus glabra | Wasserschneeball |
| Viburnum opulus | |

2.10 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Arten (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind nicht zulässig.

2.11 Die festgelegten Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der zugehörigen Gebäude auszuführen.

2.12 Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze und Bäume im öffentlichen und privaten Straßenbereich sowie an den Ortsrändern sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen von der Gemeinde bzw. dem Planungsträger zu pflanzen.

2.13 Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume und Ränder von zu erhaltenden Wäldern sind dauerhaft zu schützen. Während der gesamten Bauarbeiten sind sie gemäß DIN 18920 zu schützen. Festlegung der zu schützenden Bereiche, Einweisung und Dokumentation hat durch eine Umweltaußeilung zu erfolgen. Die Einhaltung der Schutzmaßnahme ist im Bauverlauf zu dokumentieren (Fotos) und die Dokumentation an die Gemeinde zu übergeben. Sollte bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer 40 cm ein Rückschnitt von Ästen aus Sicherheitsgründen (abgestorbene Äste) erforderlich sein, sind die Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sollten Äste mit mehr als 30 cm Durchmesser betroffen sein, so sind diese im Vorfeld der Schnittarbeiten auf besiedelte Winterquartiere von Fledermäusen durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen und die Rückschnittarbeiten von dieser zu begleiten.

2.14 Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen: Die festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in gleicher Größe und Art zu ersetzen.

2.15 Die Retentionsfläche ist naturnah als wechselseitige Fläche zu gestalten.

2.16 Die Fällung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar jeden Jahres durchzuführen, um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Tierarten zu vermeiden. Alle Bäume mit erhöhter Quartiereignung für Fledermäuse sind im Vorfeld der Fällung oder in deren unmittelbarem Nachgang mit Hilfe geeigneter Methoden auf Besatz zu kontrollieren. Aufgedungene Fledermäuse sind in vorzuhaltende Kästen mit Überwinterungseignung umzusiedeln.

2.17 Rückbauarbeiten von Gebäuden sind ausschließlich außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen im Zeitraum zwischen Oktober und Ende März durchzuführen. Alternativ hierzu kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren durch eine fachlich qualifizierte Nachschau zur Wochenstubezeit überprüft werden, so dass nach Maßgabe der Umweltaußeilung außerhalb dieser Zeiten mit dem Abriss begonnen werden kann.

2.18 Errichtung von Straßen-, Wege-, Gebäudebeleuchtung: Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfdruckleuchten. Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten und verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerechtem frei strahlendem Beleuchtungsbereich. Eine direkte Beleuchtung der Waldränder ist unzulässig. Hier ist, wo erforderlich, auf den Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptstrahlwinkeln von unter 70 Grad zur Straßen- und Wegebeleuchtung bzw. den Einsatz von Gehäusen- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel zurückzugreifen.

2.19 Alle in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgelegten Maßnahmen sind umzusetzen.

3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 10.110 m² (Bilanzierung siehe Umweltbericht) wird nahezu vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, im Bereich der Flurnummern 282/Teillfläche, 282/1/Teillfläche, 345, 346 und 347/Teillfläche sowie 15/Teillfläche, jeweils Gemarkung Eisenärzt, erbracht. Die Ausgleichsfläche sind insgesamt 16.045 m² groß und weisen eine gewichtete Ausgleichsfläche von 9.912 m² auf.

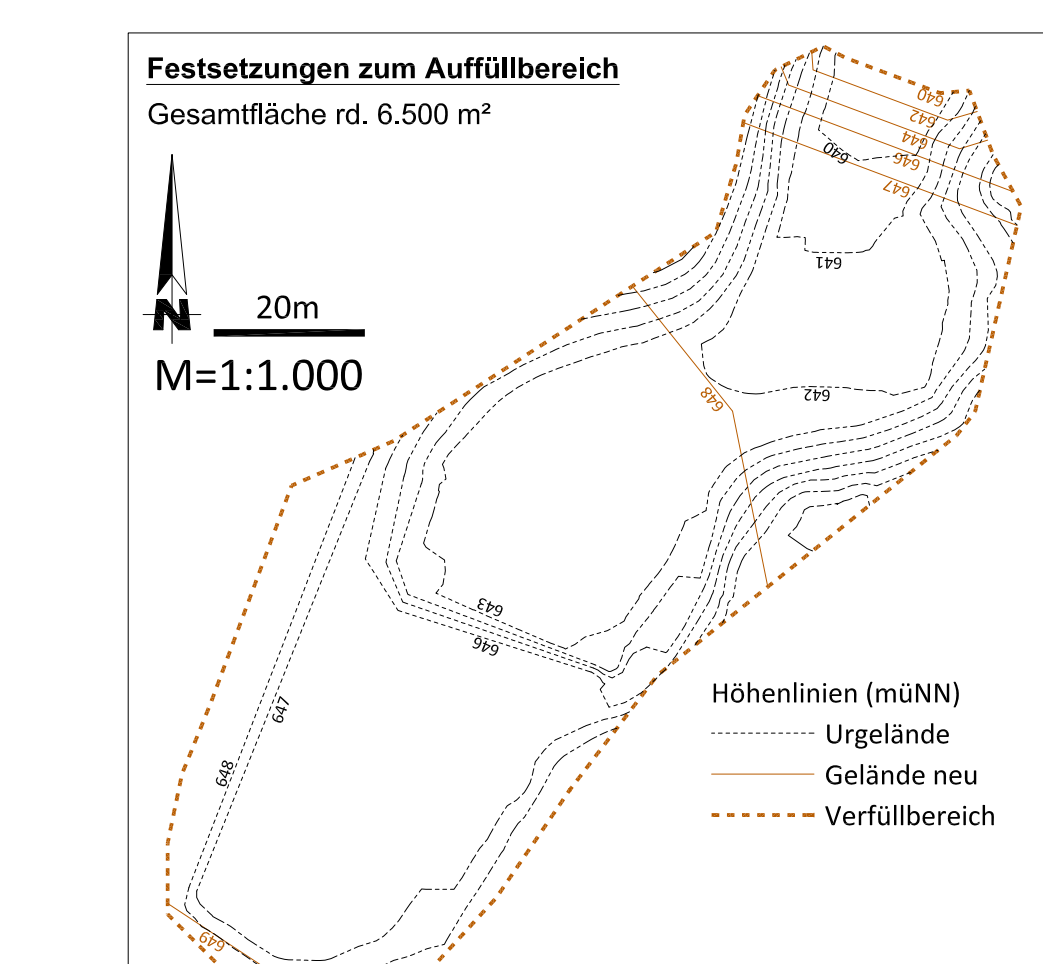
Ausgleichsflächen im Geltungsbereich (16.045 m²):

In der zusammenhängenden Ausgleichsfläche ist ein Komplex verschiedener Maßnahmen vorgesehen: Die Leitenwälder im Taleinschnitt werden erhalten und naturschutzfachlich aufgewertet durch Förderung, Naturverjüngung, Erhöhung des Totholzanteils, teils Pflanzung von Eiben und Aufgabe der intensiven forstwirtschaftlichen Nutzung.

Im Talgrund werden Flächen entsiegelt und Wald, teils mit gestuftem Waldrand entwickelt sowie eine Retentionsfläche für Niederschlagswasser aus dem Baugebiet angelegt, die als wechselseitiger Bereich ausgestaltet wird, in den Büschungen artenreiche Ansätze und Gehölzpflanzungen. Die biotopkartierten Waldflächen sowie die neuen Waldflächen werden als „aus der Nutzung stellen“ festgesetzt. Eine regelmäßige forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht gestattet, in den Flächen wird eine Naturverjüngung gefördert, in den Flächen verbleibt Totholz, nur Einzelbäume dürfen gefällt werden.

Auf einem Plateau wird die Grünlandfläche am Waldrand zu einer artenreichen Extensivwiese mit gestuftem Waldrand und vorgelagertem Krautsaum mit eingelagerten Strukturen für Fledchen entwickelt.

Im Bereich der Flur-Nr. 15/Teillfläche, Gemarkung Eisenärzt, wird auf einer 1.037 m² großen Ausgleichsflächen Feuchtwald mit einem Amphibientümpel entwickelt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 198 m² wird von der gemeindlichen Ökotothfläche Fl.Nr. 48/3, Gemarkung Hammer abgebaut. Die dauerhafte Sicherung der festgesetzten privaten Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern - vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Traunstein. Mit der Erstellung der Ausgleichsflächen ist nach Satzungsbeschluss zu beginnen.



E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortstüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2016 hat in der Zeit vom 02.05.2016 bis 03.06.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2016 hat in der Zeit vom 02.05.2016 bis 03.06.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Siegsdorf hat den Bebauungsplan mit Beschluss des Gemeinderates gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Siegsdorf, den (Siegel)
- Thomas Kamm
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortstüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Siegsdorf, den (Siegel)

- Thomas Kamm
1. Bürgermeister

Gemeinde Siegsdorf Landkreis Traunstein



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Augraben"

Flst.Nr. 282, 282/1, 264, 290, 345, 346, 347 und Teillflächen 15, 264, 276, 278 u. 263 Gemarkung Eisenärzt

Lageplan: M=1:1.000
Fassung: 12.12.2016

Planung: STALLER INGENIEURBÜRO
Hauptingegner: St. 1a
D-83278 Traunstein
T +49 861 909930-0
F +49 861 909930-20
E info@staller.de
www.staller.de

aquasoli
INGENIEURBÜRO
Hauptingegner: St. 1a
D-83278 Traunstein
T +49 861 909930-0
F +49 861 909930-20
E info@aquasoli.eu
www.aquasoli.eu