

LAGEPLAN M 1 : 1.000



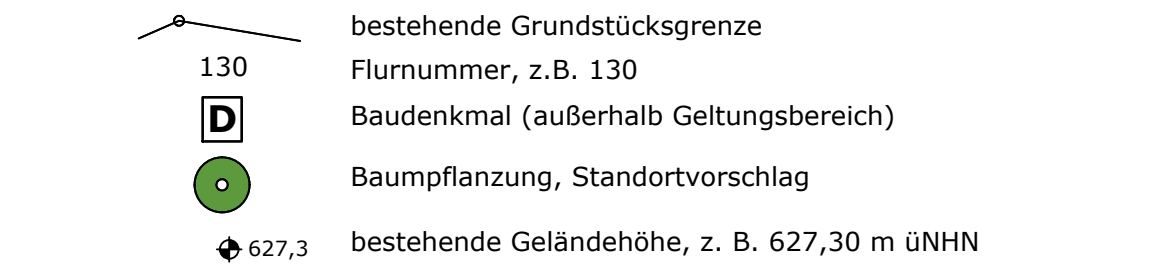
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Siegsdorf erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



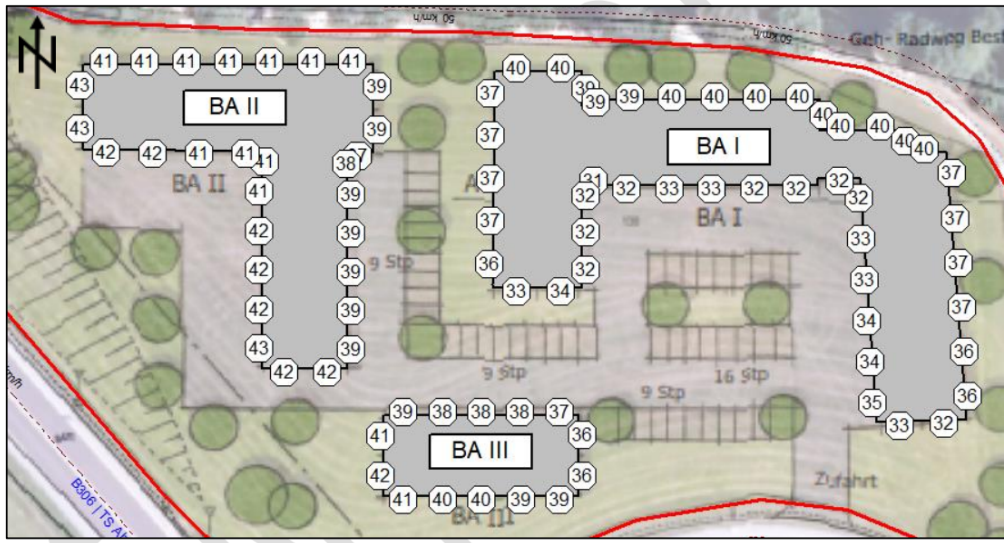
B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO.
 - Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Rot-Kreuz-Zentrum.
 - Zulässig sind: Rettungswache, BRK Bereitschaft, Katastrophenschutz, Büros, Lager, Garagen, Unterrichtsräume, nicht-dauerhafte Wohnungen, Werkstätten sowie die diesen Nutzungen dienenden Nutzungen sowie Nebenanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die GRZ ist mit 0,5 festgesetzt.
 - Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB.EG) und der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Die Höhenlage des FFB.EG ist im Planteil festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,25 m abgewichen werden.
 - Für die im Planteil als Zwischenbau festgesetzten Bereiche ist eine Wandhöhe von max. 8,0 m zulässig. Der untere Bezugspunkt für diesen Bereich entspricht dem unteren Bezugspunkt der daran angrenzenden Bereiche. Sofern an einen Zwischenbau Bereiche mit unterschiedlichen unteren Bezugspunkten angrenzen, ist für den Zwischenbau der höhere Bezugspunkt maßgeblich.
- Bauweise**
 - Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Gestaltung**
 - Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen.
 - Als Dachform ist das Satteldach mit 18 - 24 Grad Dachneigung zulässig. Für Nebengebäude, untergeordnete Bauteile und Anbauten sowie für die im Planteil festgesetzten Zwischenbauten ist auch das Pultdach mit einer geringeren Neigung sowie das Flachdach zulässig.
 - Der First ist mittig und parallel zur Längsseite des Hauptgebäudes anzuordnen.
 - Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,80 m.
 - Für Hauptgebäude sind kleinformige Materialien in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Töne sowie mattes Blech zulässig.
 - Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen.
 - An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Für die Fassaden ist Holz und Putz zulässig.
 - Das Gelände ist am Gebäude auf die Höhe des Fertigfußboden EG oder bis max. 0,3 m darunter anzugleichen.

- Stellplätze/ Garagen**
 - Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m bezogen auf die natürliche oder endgültige Geländeoberkante zulässig. Sie sind mit einem Abstand von 0,15 m zum Gelände auszuführen.
 - Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einhalten. Sie sind nur auf der Innenseite der Grünflächen zulässig, nicht jedoch entlang der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Grünordnung**
 - Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 standort- und klimagerechter, bevorzugt heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Planteil als zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.
 - Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.
 - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm,
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm,
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150cm, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art.
 - Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubeepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage von Baumpflanzungen kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 - Zusammenhängende Stellplätze mit mehr als 5 Stellplätzen sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumpflanzung hat zwischen den Stellplätzen zu erfolgen, die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m aufweisen bei einer Tiefe von mind. 0,80 m. Die Mindestqualität der Bäume ist mit einem Stammumfang StU von 16-18 cm festgesetzt. Diese Bäume können auf die nach Ziffer 8.1 festgesetzte Mindestanzahl angerechnet werden.
 - Die Eingrünungsmaßnahmen müssen in der auf die Umsetzung des ersten Bauabschnittes folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen sein.
 - Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einhalten.
- Schallschutz**
 - An allen Fassaden und Dachflächen, welche Umfassungswände von schutzbedürftigen Wohnräumen darstellen, sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 sicherzustellen, welche sich aus nachfolgender Abbildung ergeben. Für Außenbauteile von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.



- Für Glasflächen ab einer Fläche von 2 m² sind sichtbar markierte Vogelschutzgläser mit Vogelschutzstreifen zu verwenden.
 - Ausgleichsmaßnahmen**
 - Die im Planteil festgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,186 ha ist als Vegetationsmosaik aus regionaltypischen Laubbäumen und Sträuchern und extensivem, blütenreichem Grünland zu entwickeln.

Hierzu sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:
- 3-4-schürige Mahd in den ersten 5 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni, eine zweite Mahd ist im August, die dritte im Herbst (September / Oktober) durchzuführen.
- ein Kröfsschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
- Einsaat mit einer gebietseigenen, geeigneten Saatgutmischung mit einem Anteil an Blühpflanzen von mind. 70 %
- anschließend maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
- das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Entwicklung eines lichten nektar- und fruchtreichen Gehölzbestandes:
- für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich zertifizierte gebietseigene heimische Baumschulware zu verwenden. Verwendung von standort- und klimagerechten Arten, orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation.
- fachgerechte Pflanzung von mind. 6 Bäumen I. Ordnung, Qualität Hochstamm, Stammumfang StU mind. 18 - 20 cm, entsprechen Pflanzliste.
- fachgerechte Pflanzung von mind. 3 Bäumen III. Ordnung, Qualität Hochstamm, Stammumfang StU mind. 12 - 14 cm, entsprechend Pflanzliste.
- fachgerechte Pflanzung von mind. 90 Sträuchern, Qualität vStr, 60-150cm.
- Standorte für Pflanzungen sind im Planteil festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Allgemeine Vorgaben:
- eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zugelassen.
- eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
- Zusätzlich ist zum Ausgleich auf einer 1.495 qm großen Fläche (das entspricht 7.155 Okopunkten) auf dem Grundstück Flurnummer 774, Gemarkung Vogling, Gemeinde Siegsdorf eine extensive artenreiche Wiese zu entwickeln.

Hierzu ist die Fläche nach der Mahd im Spätsommer 2025 aufzubereiten, das Material ist abzutransportieren. Die Fläche ist mit gebietsheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ anzusäen. Die Nachsaat der reinen Blumenkomponente ist mit einer Menge von 1 g/qm (insgesamt 1,5 kg) zusammen mit Füllstoff zum Hochmischen auf 10 g/qm (insgesamt 15 kg) auszubringen.

Zur Entwicklungspflege ist die Fläche 1-mal jährlich ab dem 15.06 und 01.09 zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen, Düngung und Pestizideinsatz ist unzulässig.
- Die Bestandsentwicklung ist durch eine fachlich qualifizierte Person gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Hierzu ist im Juni 2026 der Anwuchs Erfolg zu prüfen, im Juni 2050 ist eine Abschlussdokumentation vorzulegen.
- Sichtfelder**
 - Im Bereich der erforderlichen Sichtfelder (3m/60m) darf die Höhe der Einfriedung und der Befpflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFV) und der technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Unterkellerrungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

DIN-Normen
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN-Normen nimmt, können diese im Bauamt der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bundesstraße
Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Werbeanlage darf in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist. Einem Blinken der Werbeanlage wird nicht zugestimmt.

Der Verkehr auf der Bundesstraße darf nicht behindert oder eingeschränkt werden. Eine eventuell notwendige Verkehrsbeschilderung darf nur mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Landratsamtes Traunstein vorgenommen werden.

Artenschutz
Bei den Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Siegsdorf, den

.....
Thomas Kamm
(Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt

Siegsdorf, den

.....
Thomas Kamm
(Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Siegsdorf, den

.....
Thomas Kamm
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE SIEGS DORF
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan
"Buchenwald-West"

mit integriertem Grünordnungsplan

FASSUNG:	Entwurf	26.06.2025
	Planfassung f. Bekanntm.	
ZEICHNUNGSMAßSTAB:		M 1 : 1.000
Planung		
plg	Planungsgruppe Strasser	Marienstraße 3 83278 Traunstein www.plg-strasser.de JU
Format 950 X 855		Tel.: 0861 / 98 987 -0 info@plg-strasser.de Projekt-Nr. 24011