

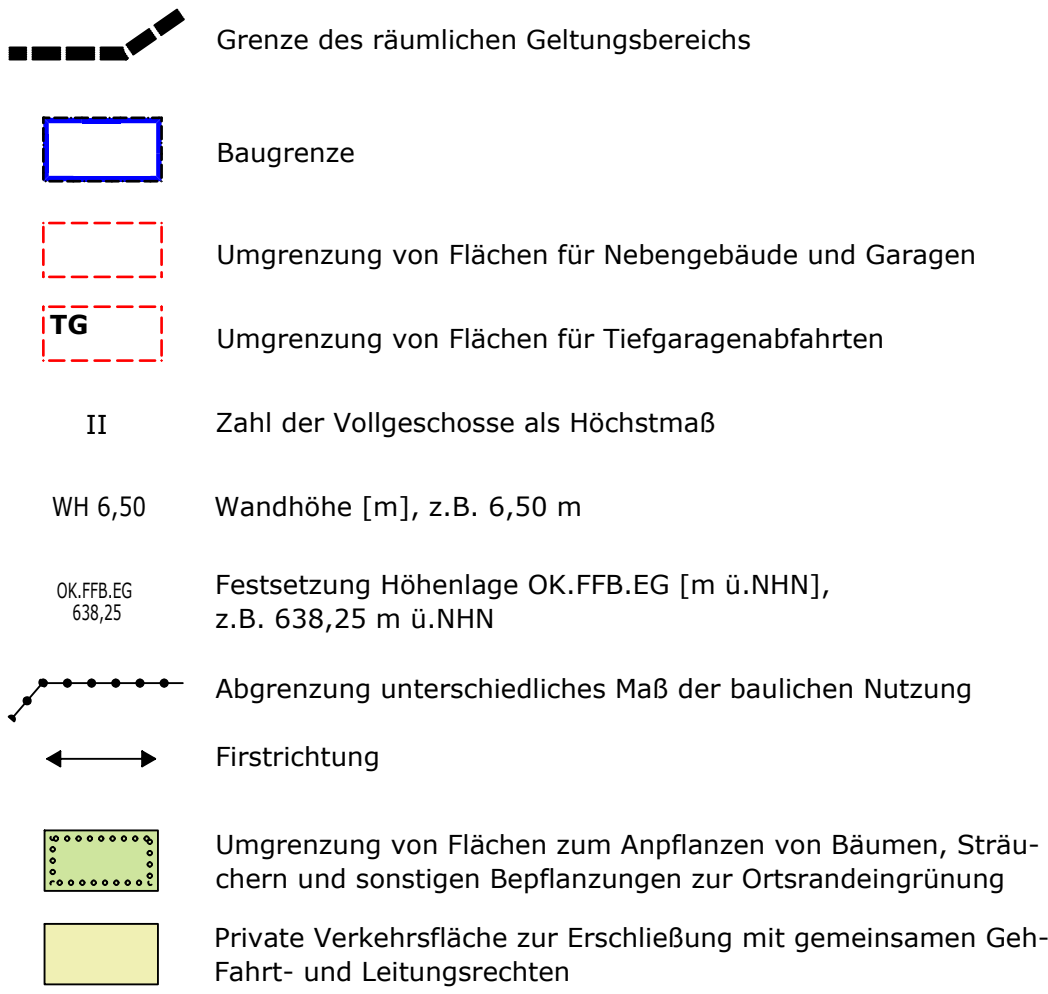
LAGEPLAN M 1 : 1.000



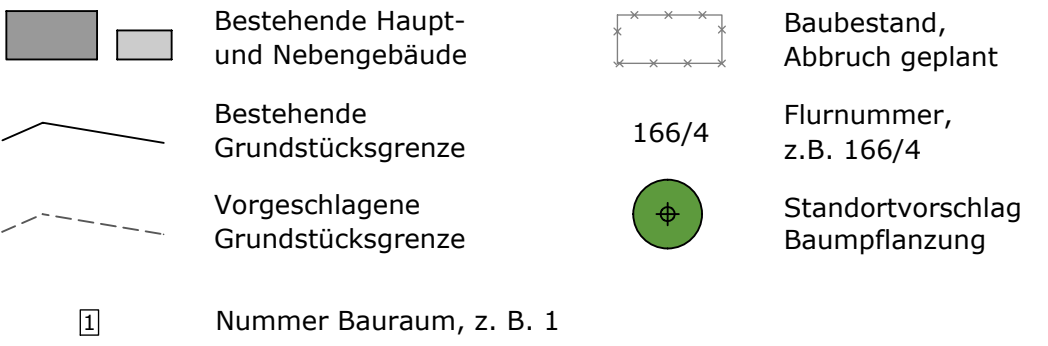
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Siegsdorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Festgesetzt wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.
- Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl (Ziff. 3) des rechtskräftigen Bebauungsplans wird kein Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung.
- Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- Von der im Planteil festgesetzten Höhenlage der OK.FFB.EG darf nach oben und unten um bis zu 0,10 cm abgewichen werden.
- Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.
- Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Größe von insgesamt 25 m² je Gebäude überschreiten.
- Je Wohngebäude ist die Errichtung eines zusätzlichen Nebengebäudes mit einer Grundfläche von max. 12 m² auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten und in Form, Farbe und Material aneinander anzugleichen.

- Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.
- Je 350 Quadratmeter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.
- Für alle Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, klimaverträgliche und heimische Laubgehölze sowie regionaltypische Obstbäume zulässig.
- Für alle Neupflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm

14. Ortsrandeinguierung

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeinguierung mit einer Gesamtfläche von ca. 675 m² ist ein Anteil von mind. 30 % mit standort- und klimagerechten Sträuchern zu bepflanzen. Das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 200 m².

- Die gepflanzten Sträucher sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu situieren.

- Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu pflanzen.

- Zudem sind mind. 5 standort- und klimagerechte Laub- oder Obstbäume in der Qualität Hochstamm zu pflanzen.

- Die übrigen Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, anschließend Umstellung auf max. 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni; Abtransport des Mähguts; Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger.

- Die Errichtung eines Weges ist innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeinguierung bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Der Weg ist sickerfähig herzustellen (Kies- oder Schotterterrassen).

15. Artenschutz

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig. Vor der Fällung ist der Vogelkasten am Obstbaum im Flurstück 166/4 im o. g. Zeitraum zu entfernen und in der Nähe erneut aufzuhängen.

- Die Lichtkegel von Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind ausschließlich auf die erforderlichen Bereich zu richten.

- Es sind ausschließlich nach unten gerichtete Leuchten mit UV armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampfleuchten) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin und eunem Hauptstrahlwinkel von unter 70 Grad zulässig. Es sind Bewegungsmelder zu verwenden. Angrenzende Bereiche dürfen nicht belichtet werden.

- Alle Glasflächen müssen entspiegelt sein. Glasflächen mit einer Fläche von mehr als 4 qm müssen vogelsicher ausgeführt werden: Verwendung halbttransparenter Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, satiniertes, mattiertes Glas oder Vogel-schutzglas, max. 12 % Außenreflexionsgrad, Verzicht von über-Eck-Verglasungen. Es ist der Leitfaden "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (LFU 2021) und "vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler 2023) zu beachten.

Schallschutz

Grundrissorientierung

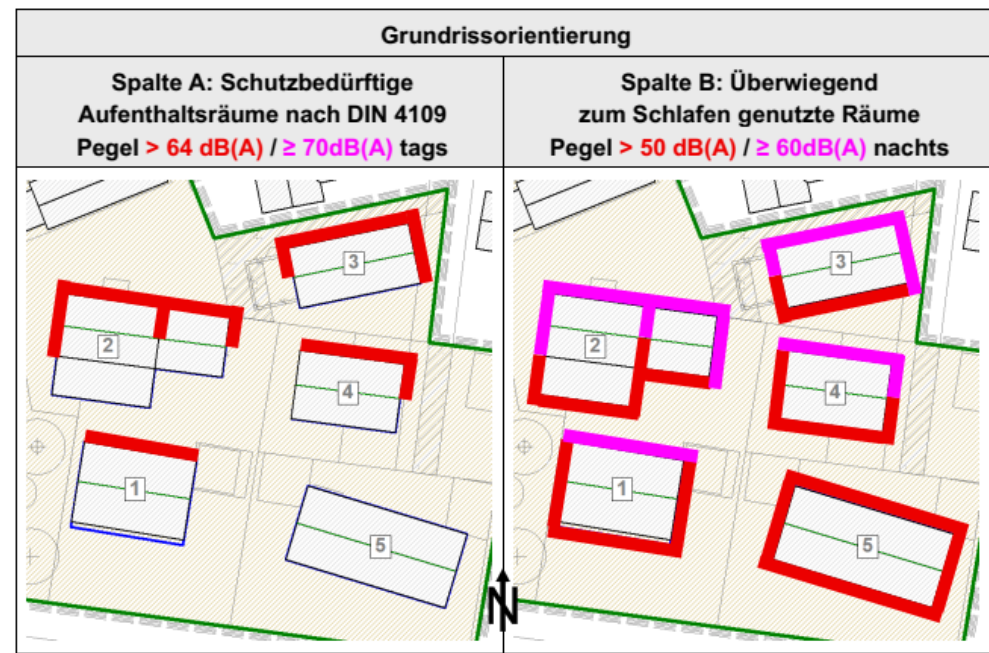
- In den in unten abgebildeten Plan mit Planzeichen ■ und ■ gekennzeichneten Fassaden von Neuoder Ersatzbauten dürfen keine Fenster zu liegen kommen, die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 notwendig sind. Spalte B gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn:

a. der jeweils betroffene Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) erhält, oder

b. vor den jeweils betroffenen Außenwandöffnungen schalldämmende Vorbauten (verglaste Loggien, Prallscheiben, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalteWintergärten usw.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalltechnisch gleichwertige Konstruktionen errichtet werden, oder

c. der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. In Schlaf- und Kinderzimmern muss ein Innenraumpegel $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden.

Die Alternative c) ist an den mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Fassaden nicht als alleinige Maßnahme zulässig.



- Schutzbedürftige Außenwohnbereiche
Dem Wohnen zugeordnete, schutzbedürftige Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Loggien etc.), die im Anschluss an die mit Planzeichen ■ in Spalte A gekennzeichneten Fassaden von Neu- oder Ersatzbauten entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glasteile) abzuschirmen. Pro 10 qm Wohnfläche ist mindestens 1 m² schallgeschützter Freibereich (≙ Einhaltung des tagsüber zulässigen Immissionsgrenzwerts von 64 dB(A)) nachzuweisen. Ausnahmen hervor sind nur dann zulässig, wenn die jeweilige Wohnung über einen anderen, ausreichend geschützten Freibereich verfügt.

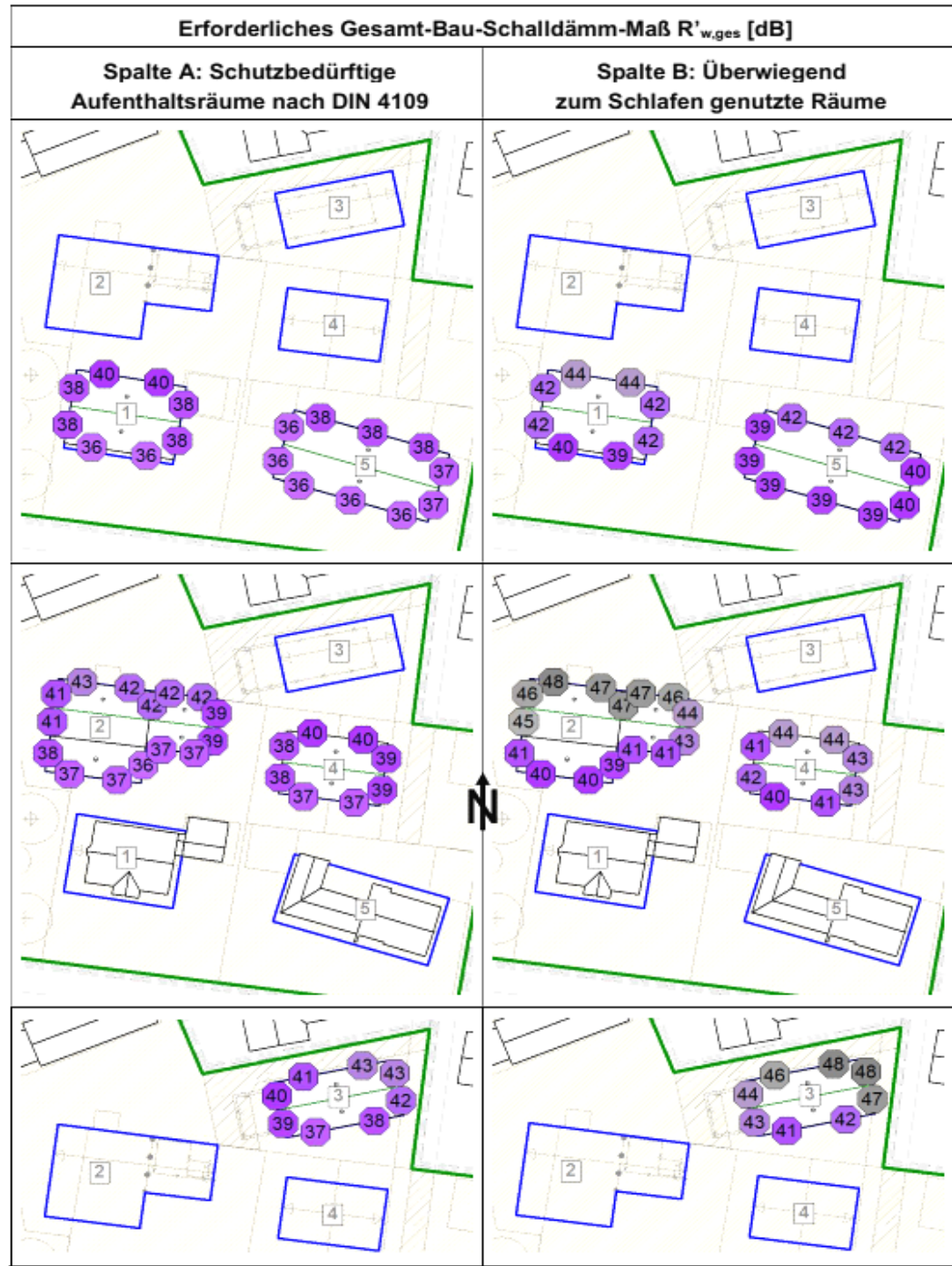
16.3

Bau-Schalldämm-Maß für Neu- oder Ersatzbauten

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

Außenflächen von Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

Bei Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig. Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Räume $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$.



D HINWEISE DURCH TEXT

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Siegsdorf Seelau".

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

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. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

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

Immissionen aus der Landwirtschaft

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

Immissionsschutz

Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Siegsdorf eingesehen werden.

Mit dem Bauantrag für eine gewerbliche Nutzung ist unaufgefordert die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorzulegen.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden (können).

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Planer umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein MI tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. notwendigen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen).

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise (R_w ; C_1 ; C_2) dB = 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_1 “ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des C_1 – Werts erfüllt wird.

Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen Kälte-, wärme- oder Lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung 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 _____ die Bebauungsplanänderung 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 zur Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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 SIEGSDORF
LANDKREIS TRAUNSTEIN



6. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan

"Siegsdorf Seelau"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 08.07.2025
Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg | Planungsgruppe Strasser
Format 765 / 594
Marienstr. 3
83278 Traunstein
www.plg-strasser.de
Bearb.: JU/LH
Tel.: 0861 / 98 987 -0
info@plg-strasser.de
Projekt-Nr. 22167