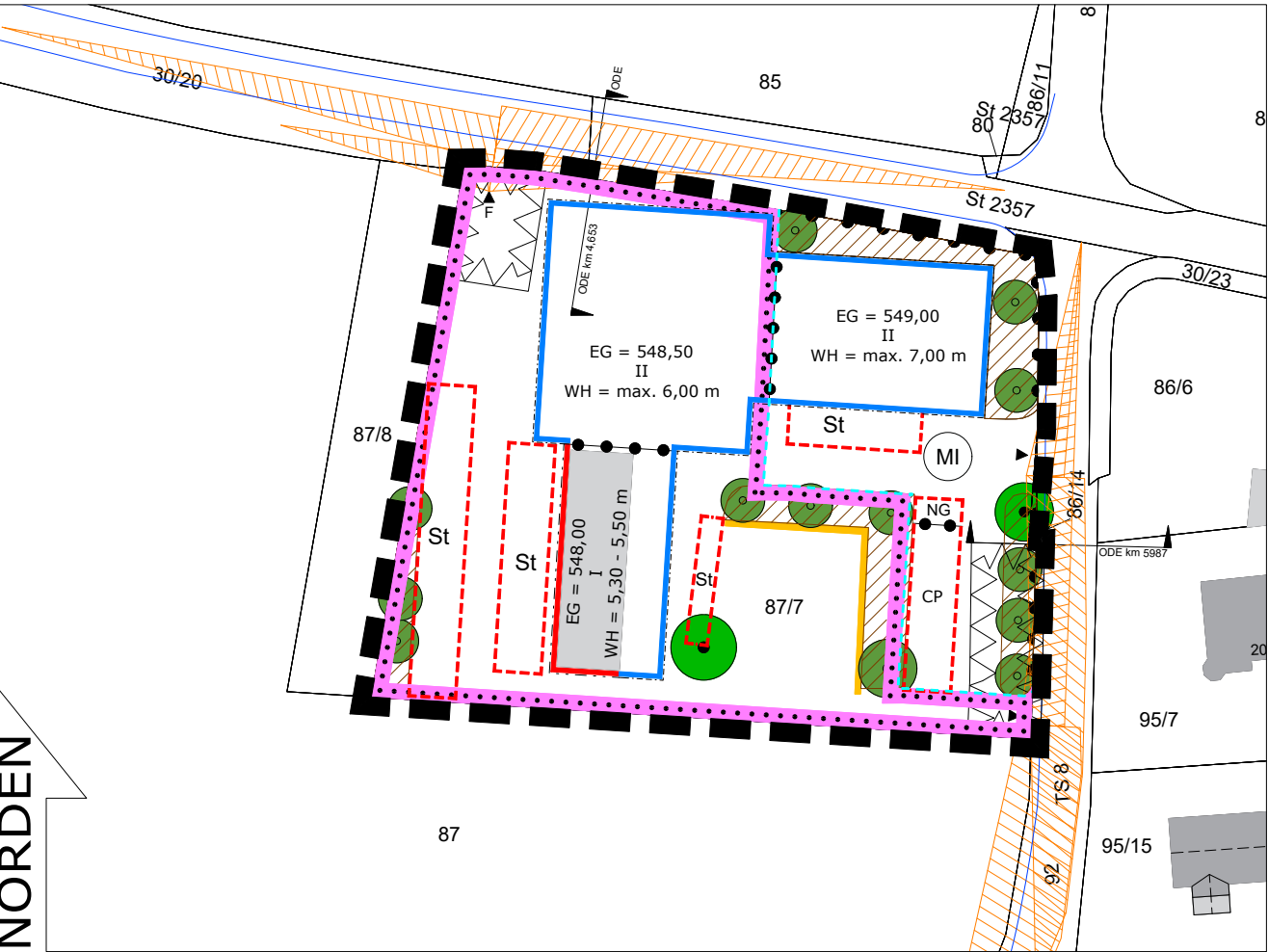


Lageplan M 1:1.000



NORDEN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kienberg erlässt aufgrund der §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des Geltungsbereichs
	Mischgebiet
	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr, Bauhof, Wertstoffhof
	Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
	maximal zulässige Wandhöhe (WH)
	zulässige Wandhöhe (WH) als Unter- und Obergrenze
	Höhenlage Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Metern ü. NHN (z.B. 549,00 m ü. NHN) als Obergrenze
	Baugrenze
	Baulinie
	Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrt nur für Feuerwehr
	Freizuhaltendes Sichtdreieck, außerhalb des Geltungsbereiches als Hinweis
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Stellplätze
	Fläche für Nebengebäude
	Fläche für Carport
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung sowie von Flächen für Stellplätze und Nebengebäude
	Laubb Baum zu erhalten
	Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, Standortvorschlag
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Schallschutzwand

B HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	bestehendes Gebäude
	Flurstücksnummer, z. B. 8777
	bestehende Flurstücksgrenze
	Ortsdurchfahrtsgrenze mit km Angabe
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: anbaufreie Zone der St 2357 (20 m) und der TS 8 (10 m); jeweils gemessen vom Fahrbahnrand
	Vorgeschlagene Grundstücksteilung

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 – 8 BauNVO sind unzulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Wohnnutzung ist im Erdgeschoss unzulässig.
 - Fläche für den Gemeinbedarf
Die Zweckbestimmung der Fläche ist mit „Feuerwehr, Bauhof und Wertstoffhof“ festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK,FFB,EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige Wandhöhe ist zeichnerisch als Höchstmaß festgesetzt.
 - Garagen und Nebengebäude**
 - Die Festsetzung Nr. 4 „Garagen-/Nebengebäude“ des Bebauungsplanes „Linmairhof“ wird durch folgende Festsetzung ersetzt:
Garagen und Nebengebäude dürfen nicht aufgestockt oder zu Wohnzwecken ausgebaut werden.
 - Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überdachung ist zulässig.
 - Offene Stellplätze und Fußwege müssen aus wasserdurchlässigem Material errichtet werden.
 - Nebenanlagen und max. 2 Nebengebäude bis insgesamt 25 m² Grundfläche je Grundstück sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Gestaltung**
 - Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° Dachneigung zulässig.
 - Die Festsetzung Nr. 5 „Einfriedungen“ des Bebauungsplanes „Linmairhof“ wird durch folgende Festsetzung ersetzt:
Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zwischen dem Gelände und der Zaununterkante ist ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.
 - Die Festsetzung Nr. 6 „Gebäudeform/Fassadengestaltung“ des Bebauungsplanes „Linmairhof“ wird durch folgende Festsetzung ersetzt:
Fassaden sind aus Holz und Putz zulässig. Zur farblichen Gestaltung sind nur weiße oder hellgetönte Farben zulässig.
Gebäude sind in Anlehnung an eine landwirtschaftliche Bauweise zumindest im Bereich der Obergeschosse und Giebelbereiche mit großflächigen, senkrechten Holzverschalungen zu versehen. Die Gebäudesockelhöhe darf max. 0,25 m betragen.
Alternativ (z.B. für Niedrigenergie-Wohnhäuser) ist eine Vollfassadengestaltung in Holzblockbauweise oder aus sonstigen Holzkonstruktionen zulässig.
 - Grünordnung**
 - Je Baugrundstück sind mindestens 6 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden, sofern diese dauerhaft erhalten und bei Ausfall gleichwertig ersetzt werden.
 - Pflanzenarten:
Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Gehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig.
 - Für alle Neupflanzungen von Laubgehölzen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm, Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 m³ bei einer Tiefe von mind. 0,8 m aufweisen.
 - Die neu zu pflanzenden Gehölze sowie bestehende Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen.
- Immissionsschutz**
 - Baulicher Schallschutz**
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume und Ähnliches; 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 werden.
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

- Schallschutzwand**
Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linie ist eine geschlossene und fugendichte Schallschutzwand zu errichten. Die Wandhöhe muss im östlichen Abschnitt min. 3,00 m und in dem nördlichen Abschnitt min. 4,00 m betragen. Die Bezugshöhe ist die asphaltierte Oberfläche des Wertstoffhofs. Der nördliche Wandabschnitt ist auf seiner Südseite schallabsorbierend auszuführen.
- Luftwärmepumpen**
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet.
Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Sichtdreiecke**
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art, Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Linmairhof“.
- Der Grünordnungsplan „Linmairhof“ wird innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vollständig durch die Festsetzungen zu „5. Grünordnung“ ersetzt.
- Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO.
- Immissionsschutz:
 - Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, die auch nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können, falls die Wetterlage solche Arbeiten während der Erntezeit erforderlich macht.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet aus den Richtungen Nord und Ost durch die Geräuschimmissionen der Schnaitsee Straße und der Kreisstraße TS 8 stark geräuschbelastet ist. Die Gebäude sind darüber hinaus den Gewerbelärm aus dem Feuerwehrhaus, dem Bauhof, dem Wertstoffhof und den Betrieben in den Teilflächen 2 und 3 des Bebauungsplanes Linmairhof ausgesetzt, die jedoch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen.
Die erhöhten Geräuschimmissionen durch Gewerbe und Verkehr erfordern baulichen Schallschutz gegen Außenlärm.
Zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung des Büros Steger & Partner GmbH vom 27.03.2026, in der Fassung vom 10.06.2026, Bericht Nr. 5840-02/B1/pel, waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ausreichend:
Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnliches:
Baugrenze parallel zur Schnaitsee Straße: erf.R'w_{ges} ≥ 40 dB,
Baugrenze parallel zur Kreisstraße TS 8, nördlicher Abschnitt: erf.R'w_{ges} ≥ 39 dB,
nördlicher Abschnitt der westlichen Baugrenze: erf.R'w_{ges} ≥ 36 dB,
übrige Baugrenzen: erf.R'w_{ges} ≥ 35 dB.

Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

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 Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen wird.

Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.

- 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.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten.
- Bodendenkmäler, die im Planungsgebiet bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- 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. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Einsichtnahme zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Obing, Bauamt, Kienberger Str. 5, 83119 Obing. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Kienberg, den

.....
Hans Schmidhuber
(Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

Kienberg, den

.....
Hans Schmidhuber
(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.

Kienberg, den

.....
Hans Schmidhuber
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE KIENBERG
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan "Linmairhof"
1. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan

Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB

Fassung
Entwurf

Zeichnungsmaßstab:
M 1:1.000

Planung
BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstraße 3 | 83278 Traunstein
Tel.: +49 (0) 861 98987-0
E-Mail: info@begs-gmbh.de
Internet: begs-gmbh.de

Planersteller JU	Projektnummer 25042	Datum 17.09.2026
---------------------	------------------------	---------------------