

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

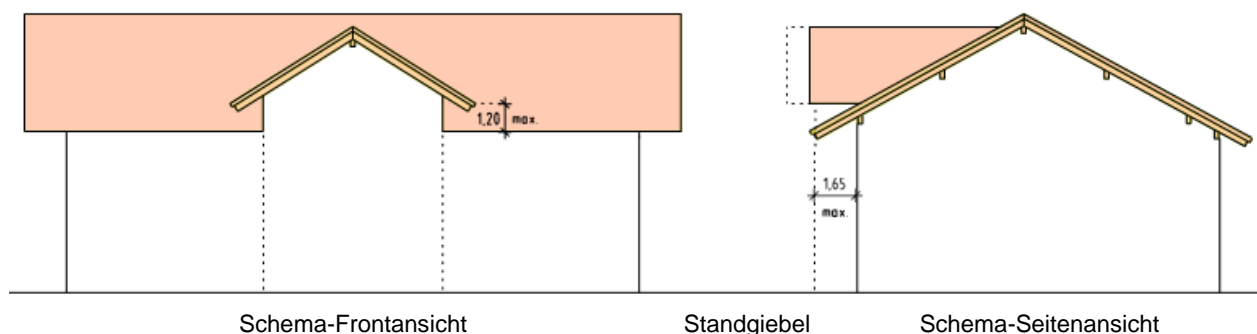
### 1. Für den gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereich:

**1.1 Art der baulichen Nutzung:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**1.2 Die seitliche Wandhöhe** wird für alle Hauptgebäude im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit max. 6.60 m festgesetzt; sie wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens bis zum Einschnitt der Außenkante der traufseitigen Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut.

**1.3 Geländeeinbindungen:** Geländeangleichungen an das Urgelände sind auf den Grundstücken homogen auszumodellieren. Abgrabungen an den Gebäuden zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig, das Gelände ist allseitig entlang der Gebäudefassaden auf mind. 0,3 m unter Oberkante-Erdgeschoß-Fertigfußboden anzudecken.

**1.4 Dachgestaltung:** Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche **fassadenmittig** ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder eine Dachaufaltung mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von je max. 5° größer der Hauptdachneigung zulässig, welche jeweils aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten mindestens 40 cm vom Hauptdachfirst abzusetzen sind. Alternativ zu den o.g. Quergiebeln ist wahlweise in einer Hauptdachfläche **fassadenmittig** ein max. 1,65 m aus der Fassade vortretender oder auf das Hauptdach aufgesetzter sog. „Standgiebel“ zulässig, dessen Traufenoberkanten max. 1,20 m über der Oberkante der Hauptdachtraufe liegen dürfen; im Übrigen gelten hierfür analog die v.g. Festsetzungen zu den Quergiebeln



**1.5 Überschreitung von Baugrenzen:** Textfestsetzung Nr. C.13 des Bebauungsplans wird dahingehend ergänzt, dass die zulässige Baugrenzenüberschreitung von max. 1,0 m in der Tiefe auch für fassadenauskragende Quer- und Standgiebel sowie für Balkone zulässig ist, wobei die Tiefe von Balkonen max. 1,50 m betragen darf.

### 2. Für das Grundstück Fl.Nr. 1753/12:

#### 2.1 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl I (GRZ I) max. 0,30, Grundflächenzahl II (GRZ II) max. 0,55;

Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,47

Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit sicherwasserfähigen Belägen zu versehen und werden dann bei der Ermittlung der gesamten Grundfläche (Anrechnungsregel lt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), die überbaut werden darf (= GRZ II) nicht angerechnet.

### 3. Für das Grundstück Fl.Nr. 1753/33:

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl I (GRZ I) max. 0,28, Grundflächenzahl II (GRZ II) max. 0,80;

Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,45

Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit sicherwasserfähigen Belägen zu versehen und werden dann bei der Ermittlung der gesamten Grundfläche (Anrechnungsregel lt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), die überbaut werden darf (= GRZ II) nicht angerechnet.

**3.2 Dachgestaltung:** Die Dachform des Carports ist als Flachdach mit max. 5° Neigung und die Dacheindeckung mit einer extensiven Dachbegrünung (Gründach) auszuführen.

**3.3 Randeingrünungsflächen:** An der nördlichen Traufseite und an der östlichen und westlichen Giebelseite des Carports ist als Ausgleich für die bisher im Bebauungsplan dortig festgesetzte Randeingrünungsfläche eine bauwerkshohe, begrünte und bepflanzte Anböschung des Geländes zur Anbindung an die geplante Dachbegrünung des Carports anzulegen, welche bereichsweise mit stufenartig versetzten Natursteintrockenmauern untergliedert werden darf (vgl. schematische Darstellung in der Begründung).

Abweichend hiervon sind Anpflanzungen aller Art innerhalb der Sichtdreiecksflächen unzulässig.

**3.4 Grünordnung:** Die planlich festgesetzten Baumnachpflanzungsgebote an der Westseite des Grundstücks sind unmittelbar nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

**3.5 Artenschutzrechtliche Belange:** Die Gehölze dürfen nur im zwingend notwendigen Maß entfernt werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, dürfen diese nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

**3.6 Wohneinheiten:** Für das geplante Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1753/33 sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

**4. Sichtflächen in der Staatsstraße 2357:** Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und 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 werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßebauverwaltung abzustimmen.

**5. Beibehaltungsgebot:** Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans weiterhin.

## C) TEXTLICHE HINWEISE

**1. Strom- und Kabelverteilerschränke** sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.

**2. Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

**3. Denkmalschutz:** Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetz. Aufgefundene Gegenstände sowie der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**4. Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser:** Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien <50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

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 oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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.

**5. Regenwasserzisternen:** Für den Bedarf an Brauch- und Gießwasser wird der Einbau von Regenwasserzisternen empfohlen.

**6. Kreisstraße TS 31:** Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser zugeführt werden. Der Abfluss es Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.

Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.