

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



II. ZEICHNERKLÄRUNG

01. PLÄNZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

MI	*Allgemeines Wohngebiet* gemäß §4 BauNVO	Bestehende Hauptversorgungs- und -schmutzwasserleitungen unterirdisch (z. T. stillgelegt)
GE	*Mischgebiet* gemäß §6 BauNVO	Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation (ca. 5,00 m x 5,00 m)
GE	*Gewerbegebiet* gemäß §8 BauNVO	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Geltungsbereich 1 Bebauungsplan, Geltungsbereich 2 Ausgleichsfäche)	Parzellennummer (z.B. 9)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Bezug auf Art, Maß, Geschossigkeit, Bauweise und Wandhöhe	Flurstücksnummer (z.B. 160)
	maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 VG)	Bestehende Höhe des Geländes in m üNN (z.B. +549,00)
GRZ 0,34	maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,34)	Offener Bachlauf mit Uferstreifen
GFZ 0,45	maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,45)	Anteil kartierte Biotopflächen (informell in angrenzenden Bereich dargestellt)
WH 7,50	Maß der maximal zulässigen Wandhöhe über den unteren Bezugspunkt (z.B. 7,50 m)	FFH-Gebietsgrenze
	Baugrenzen für Hauptgebäude	Plöcke zur dauerhaften Markierung der Ausgleichsfächen und Pufferstreifen
Gr+N	Baugrenzen für Garagen, Carports und Nebengebäude	
ST	Flächen für oberirdische unbedachte Stellplätze	
TG	Flächen für Tiergegnabfahrten	
	Fristrichtung	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Maßstab in m (z.B. 3,00 m)	
RB +550,00	Festgesetzte Höhe des Rohfußbodens von Gebäuden und Gebäudeteilen in m üNN (z.B. +550,00)	
549,00	Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe	
	Private Verkehrsfläche	
	Landwirtschaftliche Grünfläche	
E	Ortsrandbegrenzung (z.B. E) Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß technischer Festsetzung Nr. 08)	
	Zu pflanzende und dann zu erhaltende standortcharaktere Bäume und Sträucher	
	Zu erhaltende Bäume und Sträucher (gemäß technischer Festsetzung Nr. 08)	
	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Ausgleichsfäche	
	artenreiches Extensivgrünland (p-schlagig erster Schnitt nach dem 1.7.)	
	artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese (1-schlagig Schnitt nach dem 1.8.)	
	artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	
	vermässete Seigen durch Bodenabtrag	
	Sichtdreieck mit Bemaßung (z.B. 70,00 m / 5,00 m)	

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

01. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Plänen festgesetzt:	
a. Im „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen gemäß §4 BauNVO zulässig. Dabei werden Nutzungen gemäß §4 Abs.2 Nr.3 sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs.3 ausgeschlossen.	
b. Im „Mischgebiet“ (MI) sind Nutzungen gemäß §6 BauNVO zulässig. Dabei werden Nutzungen gemäß §6 Abs.2 Nr.4-8 sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §6 Abs.3 ausgeschlossen. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe zulässig.	
c. Im „Gewerbegebiet“ (GE) sind Nutzungen gemäß §8 BauNVO zulässig. Dabei werden Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Nr.3-4 sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §8 Abs.3 Nr.2-3 ausgeschlossen. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe zulässig.	

02. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:	
a. Grundflächenzahl (GRZ):	WA = 0,34, MI = 0,50, MI ₂ = 0,45, GE = 0,50
b. Geschossflächenzahl (GFZ):	WA = 0,45, MI = 0,60, GE = 1,00
c. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Rohfußbodens in Erdgeschoss in Metern üNN festgesetzt (z.B. RB +550,00). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.	
d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Bei Flachdächern gilt der obere Abschluss der Aussenwand (Attika).	
e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vordere Seite des unteren und oberen Bezugspunkts. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.	
f. Die maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.	

03. Die überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports, Nebengebäude und Tiergegnabfahrten gemäß Plänen festgesetzt.	
b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erkern, Wintergärten und technische Anlagen der Tiergegnare (Be- und Entlüftung, Notabzug, o.ä.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Zudem sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und Rampen für Lieferverkehr bis zu einer Tiefe von 5,00 m und einer Höhe von bis zu 1,20 m z.GLOK zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.	
c. Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m² je Baureaum im WA- und MI-Gebiet zulässig.	
d. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt: WA- und MI-Gebiete: offene Bauweise GE-Gebiet: abweichende Bauweise (ein Grenzbauteil ist gemäß Planzeichnung zulässig)	

04. Pro Bauparzelle sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig:

WA	maximal 4 WE pro Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
----	--

02. PLÄNZEICHEN FÜR HINWEISE

Füllschema der Nutzungsschöne	
Bestehende Grundstücksgrenzen	
Vorgeschlagene Grundstückseinteilung im Baulandumlegungsverfahren	
Aufzulassende Grundstücksgrenze	
Höhenlinien (Abstand 1,00 m)	
Fallendes Gelände bzw. Böschungen	

05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:

- Für alle Hauptgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mindestens 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer der Längsseite des Gebäudes anzurorden. Zwischen- oder Verbindungsbauten im GE-Gebiet werden von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach. Dachneigung 16° bis 26° auszubilden. Im Gewerbegebiet sind für untergeordnete Baukörper auch Flachdächer zulässig.
- Zur Dachendeckung der Satteldächer sind ziegelrote, rotbraune und braun Eindeckungen zulässig.
- Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
 - Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
 - Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach.
 - Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
 - Hauptgebäude: traufseitig mind. 1,00 m + giebelseitig mind. 1,20 m.
 - Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind. 0,60 m + giebelseitig mind. 0,80 m.
 - sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50 m überragen.
- Anboscungen des Geländes sind nicht steiler als das Verhältnis 1:2 (Höhe zu Länge) auszuführen. Ist dies nicht möglich sind Stützmauern ausnahmsweise zulässig. Ihre Oberkante darf maximal auf der festgesetzten Höhe des Rohfußbodens des höher gelegenen Gebäudes liegen.

06. Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt:

- Im WA-Gebiet sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m² gemäß Wohnflächenverordnung 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze erforderlich. Jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte.
 - Im MI- und GE-Gebiet sind die Stellplätze gemäß StAStV auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
07. Zudem werden sonstige Festsetzungen getroffen:

- Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Private Erschließungs- und Flächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wasserbündende Decken u.ä.) herzustellen.
- Im Bereich der festgesetzten Sichtdistanzen sind Bepflanzung, Bepflanzung, Ablagerung von Gegenständen, Werbeanlagen und sonstige behindernde Gegenstände über 80cm Höhe, sowie Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kornenteele einseitig stehender, hochstämmige und in Sichtlinie unbedeutende Bäume mit einem Ansatz nicht unter 4,50 m nicht jedoch der Stamm des Baumes.

08. Grünordnung:

- Entwicklung von Grünflächen und Baumbeständen:
 - Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
 - Einzelbäume: An den im Plan festgesetzten Standorten sind Einzelbäume mindestens II. Ordnung nach Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Von den im Plan festgesetzten Standorten kann geringfügig (1,50 m) abgewichen werden.
 - E: Entwicklung einer Feldhecke als Eingrünung durch die Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung, sowie Sträuchern nach Artenliste. Je angefangenen 100 m² Fläche sind mindestens 1 Baum und 3 Sträucher nach Artenliste zu pflanzen. Von den im Plan festgesetzten Baumbestandorten kann geringfügig (1,50 m) abgewichen werden. Die Grünflächen zwischen Gehöfen sind als extensive Wiese anzulegen, zu erhalten, zu pflegen und ggf. wiederherzustellen. Die Pflegemaßnahme erfolgt zweimal, maximal jedoch dreimal jährlich, ab dem 1. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Der Einsatz von Düngemitteln, sowie Pestiziden ist untersagt.
 - E: Die Grünfläche entlang der Straße ist als extensive Wiese anzulegen, zu erhalten, zu pflegen und ggf. wiederherzustellen. Zur Herstellung ist der Oberboden abzutrennen bzw. eine Vegetationsdecke aus Magersubstrat herzustellen und mit autochthoner Saatgutmischung für Magenstandorte einzusäen. Die Pflege erfolgt zweimal, maximal jedoch dreimal jährlich, ab dem 1. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln, sowie Pestiziden ist untersagt.

- Schutz von Baumbeständen: Die als zu erhaltend gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der in der Grünordnung festgesetzten Artenliste vorzunehmen.

- Konkrete Begrünungsmaßnahmen: Je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist je Baugrundstück mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung und 3 Sträucher nach Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Mindestens die Hälfte der Bäume muss der I. Ordnung angehören. Gemäß Planzeichen zu pflanzende Bäume können darauf angedeutet werden.

09. Artenliste:

- Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der angegebenen Artenliste freigestellt. Soweit möglich muss autochthones, d.h. gebietsheimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut aus dem Wuchsgebiet des „Naturraum inn-Chiemsee-Hügelland“ verwendet werden.
 - Sind Bäume oder Sträucher nachzupflanzen oder erstmalig anzupflanzen, so sind ausschließlich folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

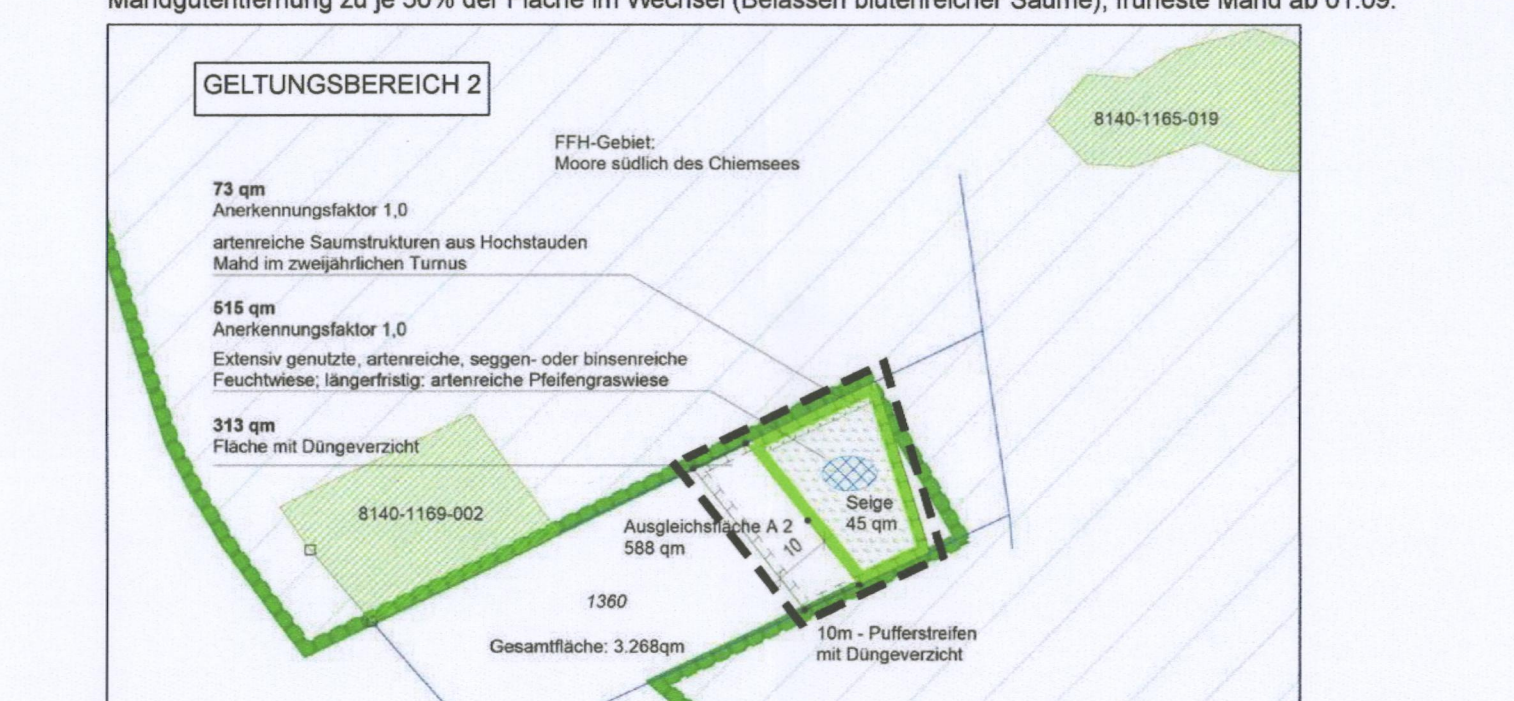
Bäume I. Ordnung	Wuchshöhe/Qualität: Hochstamm, 2x verpflegt, Stammumfang 100/80 cm	Bäume II. Ordnung	Wuchshöhe/Qualität: Hochstamm, 2x verpflegt, Stammumfang 100/80 cm
Alnus glutinosa	(Hochstamm)	Quercus robur	(Hochstamm)
Arcutia hypoleuca	(Hochstamm)	Salix caprea	(Hochstamm)
Aster pseudotataricus	(Hochstamm)	Salix purpurea	(Hochstamm)
Fagus sylvatica	(Hochstamm)	Tilia platyphyllos	(Hochstamm)
Fraxinus excelsior	(Hochstamm)	Ulmus glabra	(Hochstamm)
Prunus avium	(Hochstamm)	Ulmus laevis	(Hochstamm)
Prunus serotina	(Hochstamm)	Ulmus minor	(Hochstamm)
Quercus petraea	(Hochstamm)	Ulmus minor	(Hochstamm)

Bäume II. Ordnung	Wuchshöhe/Qualität: Hochstamm, 2x verpflegt, Stammumfang 100/80 cm	Bäume III. Ordnung	Wuchshöhe/Qualität: Hochstamm, 2x verpflegt, Stammumfang 100/80 cm
Acer campestre	(Hochstamm)	Pyrus pyramidalis	(Hochstamm)
Betula pendula	(Hochstamm)	Salix purpurea	(Hochstamm)
Carpinus betulus	(Hochstamm)	Salix purpurea	(Hochstamm)
Erigeron annuus	(Hochstamm)	Salix purpurea	(Hochstamm)
Fraxinus excelsior	(Hochstamm)	Salix purpurea	(Hochstamm)
Prunus avium	(Hochstamm)	Salix purpurea	(Hochstamm)
Prunus serotina	(Hochstamm)	Salix purpurea	(Hochstamm)

Sträucher	Wuchshöhe/Qualität: Strauch, 2x verpflegt, Höhe 100-150 cm, Abstand 1,5 x 1,5 m	Sträucher	Wuchshöhe/Qualität: Strauch, 2x verpflegt, Höhe 100-150 cm, Abstand 1,5 x 1,5 m
Alnus glutinosa	(Hochstamm)	Quercus robur	(Hochstamm)
Arcutia hypoleuca	(Hochstamm)	Salix caprea	(Hochstamm)
Aster pseudotataricus	(Hochstamm)	Salix purpurea	(Hochstamm)
Fagus sylvatica	(Hochstamm)	Tilia platyphyllos	(Hochstamm)
Fraxinus excelsior	(Hochstamm)	Ulmus glabra	(Hochstamm)
Prunus avium	(Hochstamm)	Ulmus laevis	(Hochstamm)
Prunus serotina	(Hochstamm)	Ulmus minor	(Hochstamm)
Quercus petraea	(Hochstamm)	Ulmus minor	(Hochstamm)

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

- Ausgleichsfäche A2: Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.4 wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1360 innerhalb der Gemarkung Rottau errichtet. Die anrechenbare Ausgleichsfäche beträgt 588 m². Auf der mit Planzeichen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche (T-Linie) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
 - (1) Anlage einer artenreichen, extensiv genutzten Feuchtwiese. Das Intensivgrünland wird 2 Jahre lang durch 5-malige Mahd ab Anfang Mai ausgegattet. Nach Ausgatterungsphase streifenweises Auflockern der Grasnarbe durch Eggen auf mindestens 25% der Fläche und Ansaat der Fläche mit Heudrucksaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen bzw. autochthonen Blumengewässern. Nach Ausgatterungsphase früheste Mahd ab dem 1.9. einmal im Jahr. Das Mähgut muss entfernt werden. An jährlich wechselnden Stellen sind Agrarstreifen (20% der Fläche) zu erstellen.
 - (2) Anlage eines artenreichen Saumes mit Hochstaudenflur auf nassem Standort. Turnusmäßig einmal jährlich (Herbst) mit Mähgutentfernung zu 50% der Fläche im Wechsel (Bleichen blütenreicher Säume), früheste Mahd ab 01.09.



- Die festgesetzten Ausgleichsfächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Alle Saaten im Rahmen der Ausgleichsfächen müssen mit autochthonem Saatgut aus dem Wuchsgebiet des „Naturraum inn-Chiemsee-Hügelland“ erfolgen. Maßnahmen zur Boden Melioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur Wert- und Erhaltung des Bodens (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz o.ä.) sind in den gesamten als Ausgleichsfächen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

11. Lärmimmissionschutz:

- Zulässigkeit von Freizeit- und Außenwohnbereichen: Entlang der im gekennzeichneten Fassadenbereiche von Neu- oder Ersatzbauten dürfen keine festgelegten Freizeit- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) entstehen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass dort der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV iGWMA, Tag = 59 dB(A) eingehalten wird.

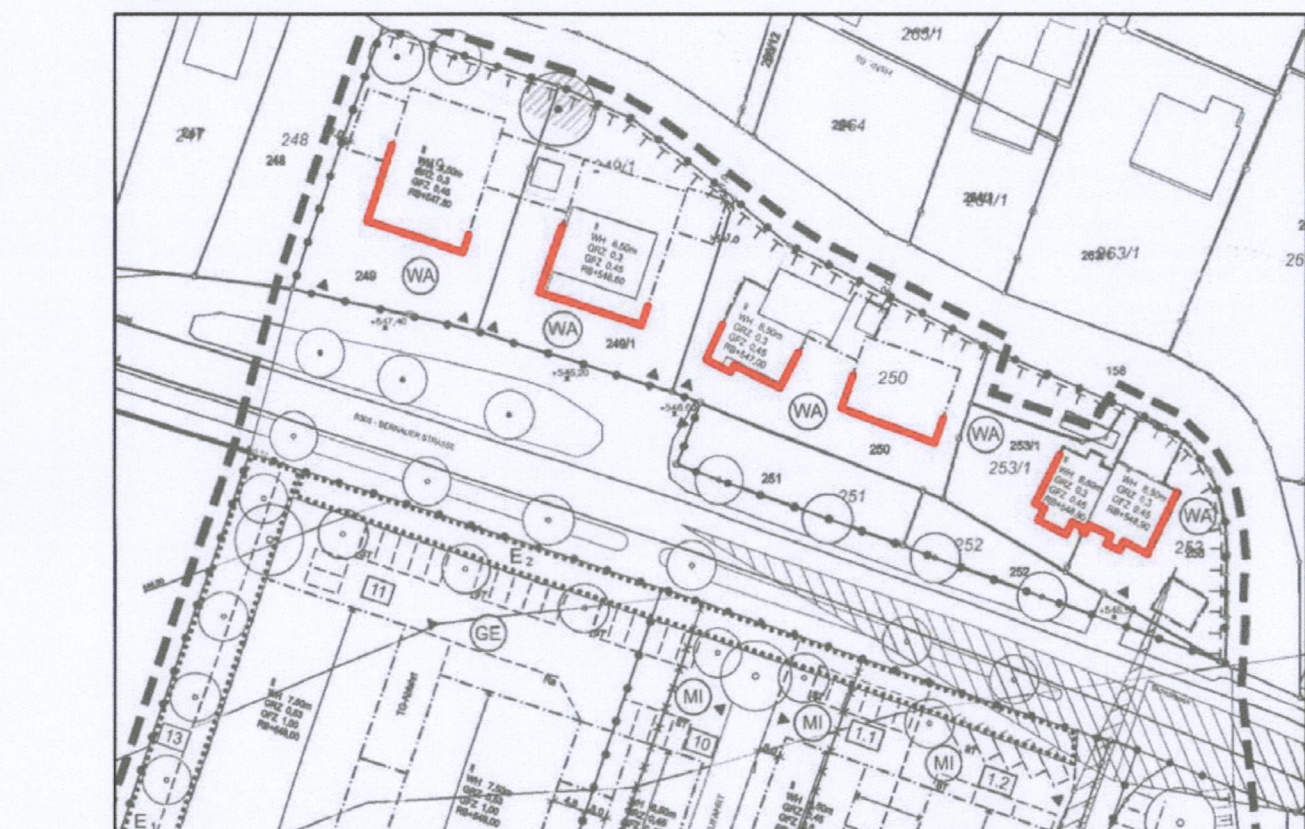


Abbildung 1: Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen Außenwohnbereiche nicht zulässig sind

b. Grundrissorientierung bzw. Passiver Schallschutz:

Wohnungsgrundrisse von Neu- oder Ersatzbauten sind so zu organisieren, dass keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen), die zur Beilung von im Sinne der DIN 41091 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind, in den in den folgenden Abbildungen grün (Erdgeschoss) bzw. blau (Obergeschoss) gekennzeichneten Fassadenbereiche der Wohnbauten zu liegen kommen. Ist eine Grundrissorientierung nicht realisierbar, sind sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1, welche ausschließlich durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den grün bzw. blau gekennzeichneten Fassaden belüftet werden können, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten, automatischen Belüftungsführungen, systemen, oder -anlagen auszustatten. Der Betrieb dieser Anlagen darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel (LAeq) < 25 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

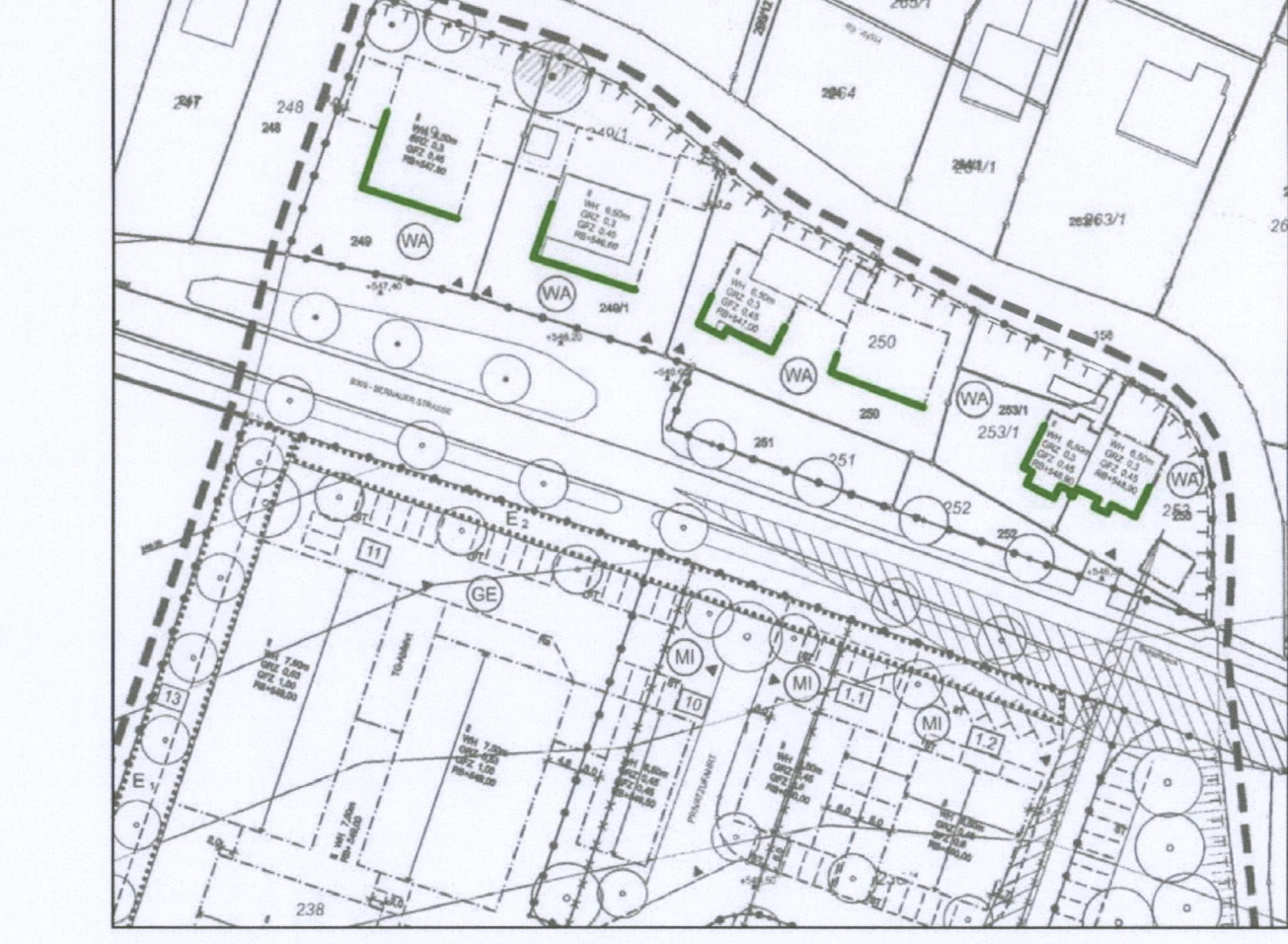


Abbildung 2: Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen im Erdgeschoss eine Grundrissorientierung bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

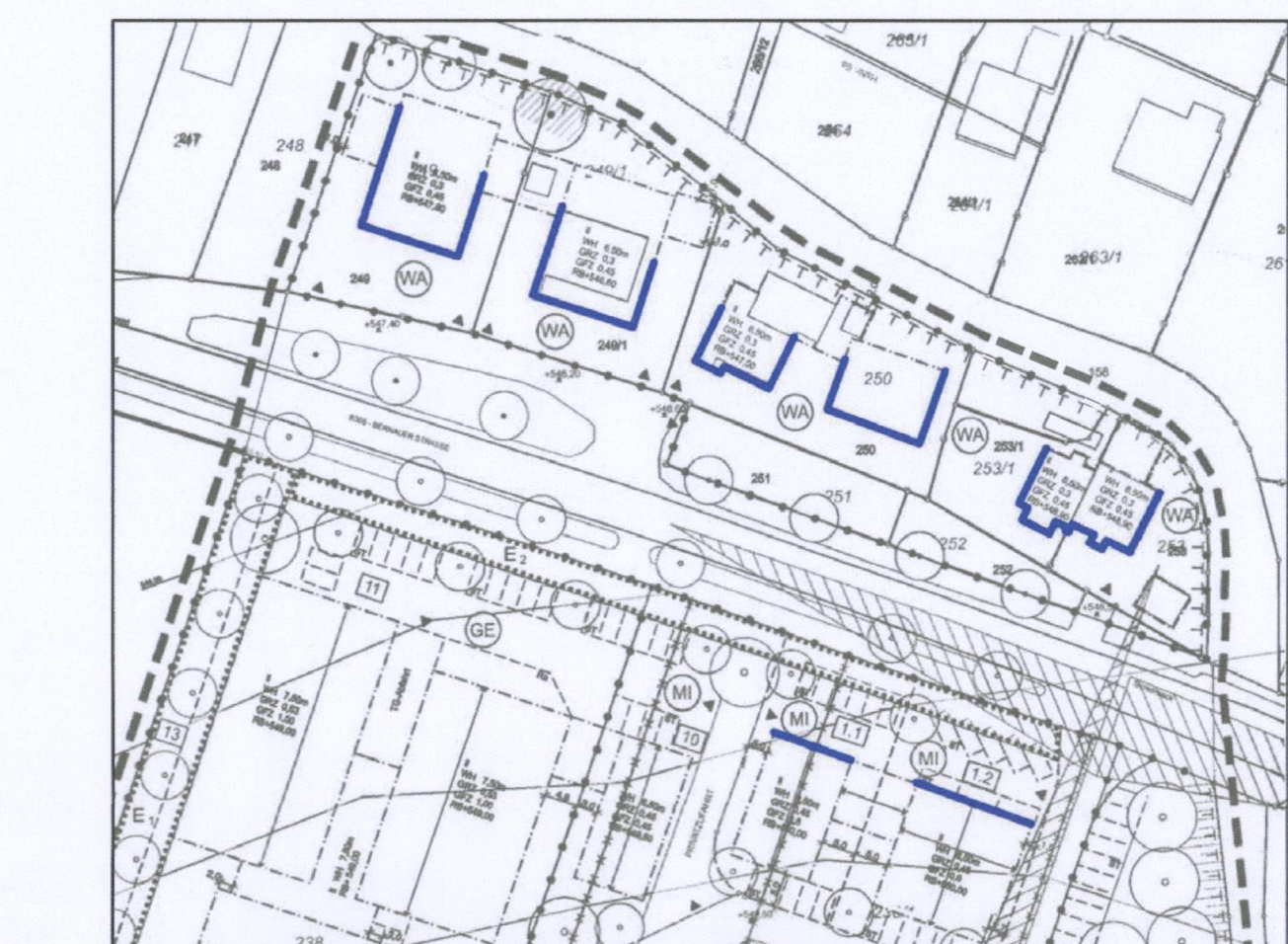


Abbildung 3: Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen im Obergeschoss eine Grundrissorientierung bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

c. Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Neu- oder Ersatzbauten müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen, in jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.

12. Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet:

- Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:200612: Das Plangebiet ist nach §1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsbahngleich für drei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:200612 weder während der Tagzeiten zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente Le [dB(A) je m²]					
Abstrahlrichtung:	Leq, Tag	AR 1	Leq, Nacht	AR 2	Leq, Nacht
Bauschall mit Emissionsbezugsfläche 5e	65	50	62	47	
GE 11: 5e = 4,090 m²	65	50	62	47	
GE 12: 5e = 1,755 m²	68	53	65	50	

SEK: Emissionsbezugsfläche = Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der privaten Verkehrsfläche

- Definition der Abstrahlrichtungen:
AR 1: Maßgebliche Immissionsorte im Plangebiet nördlich der Bundesstraße B305
AR 2: Maßgebliche Immissionsorte im Plangebiet südlich der Bundesstraße B305

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:200612, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:200612, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Einflussbereich von angrenzenden forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen mit davon ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, welche teilweise über das übliche Maß hinausgehen, liegt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der B305 befindet.

- In den Einzelgenehmigungsverfahren für Nutzungen im Gewerbegebiet ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingents zu erbringen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschbelastung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspläne unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Errechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmung sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Rechtsprechung in einem Mischgebiet die Gewerbe- und Wohnnutzung regelmäßig nur bis zu einem Verhältnis von 70% zu 30% zulässig ist.

- Für die neu zu errichtende Zufahrt für die Flurnummern 250 und 253/1 ist Folgendes zu beachten:
 - die Entwässerung der Straßenbauverwaltung durch die neue Zufahrt zu den Fl.Nm. 250 und 253/1 darf nicht beeinträchtigt werden.
 - die neue Zufahrt darf nicht in Richtung der Bundesstraße einmünden.
 - die Ausführung (Breite, Länge, Befestigungsart usw.) ist vor Ausführung mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
 - die Baulast und Unterhaltungslast der Zufahrt ab dem Fahrbahnrand der Bundesstraße liegt beim Nutzer der Zufahrt.

- Aufgrund der Bachnähe sind Beeinträchtigungen durch eventuelle Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen (z.B. Ausuferungen, zeitweise hoher Wasserabfluss und teilweise hoher Grundwasseranstand) nicht auszuschließen. Der Ort Rottau liegt im nicht festgesetzten und nicht ermittelten Überschwemmungsgebiet des Rottauer Baches bzw. der Bernauer Ache, einem Gewässer III. Ordnung als ungeplanter Wildbach. Bei einer möglichen Überschwemmung wären auch die Grundstücke im geplanten Baugebiet betroffen. Eine Hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen.

- Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig vor Ort über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Errichtung bzw. Anwendung des WNFuV (Niederschlagswassererstellungs-festsetzung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Die Vorgaben der Niederschlagswassererstellungsvorschrift (WNFuV) und Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TRENCO) sind in das Grundwasser (TENGW) zu erhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind auch die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Verkehrssicherheitsrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtlich wasserrechtliche Genehmigungen vom Landratsamt Traunstein einzuholen.

- Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private Trinkwasser entstehen.

- Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsfahrer durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

- Gemäß DIN 18920 ist zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schäden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronenraufe vorhandener Bäume sind zu unterlassen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BImSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumaßnahmen vorzunehmen oder Hecken, Büsche und Hochstaudenfluren zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschritte sind ganzjährig zulässig. Sicherung von wertebenen Habitaten und zu erhaltenden Gehölzbeständen durch Bau oder Baumschutzkürze entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4.

- Hinweise zum Artenschutz:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind bei Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen (V-Forme Leuchten) zu vermeiden.
 - Für Beleuchtungsrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungsrichtungen mit ungerichteter, frei strahlender Beleuchtungsbereich unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungsrichtungen mit einem Abstrahlwinkel von unter 70° oder Gehäuse- bzw. Beleuchtungsrichtungen mit einem Abstrahlwinkel von 180° über doppelsymmetrische Reflektorkörper oder Blenden zu verwenden.
 - Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vögelarten untersucht werden.
 - Es sollte ein Beleuchtungskonzept erarbeitet werden, damit die angrenzenden Wald- und Gehölzbestände nachts nicht erleuchtet oder angegriffen werden.
 - Die angrenzenden Wald- und Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch einen wirksamen Baumschutz zu sichern.

- Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahmen zu prüfen, ob Vorkommen der gefährdeten Feldgrün (Rote Liste Status 3) von der Baumaßnahme betroffen sein können.

13. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

a. Ausgleichsfäche A1:

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.11, E.12 wird extern auf einer Teilfläche der Fl.Nr.3081 der Gemarkung Obersee nachgewiesen. Die anrechenbare Ausgleichsfäche beträgt 2.716 m². Auf der Fläche sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- (1) Anlage und Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes. Das Intensivgrünland wird 2 Jahre lang durch 5-malige Mahd ab Anfang Mai ausgegattet. Nach Ausgatterungsphase streifenweises Auflockern der Grasnarbe durch Eggen auf mind. 25 % der Fläche und Ansaat der Fläche mit Heudrucksaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen bzw. autochthonen Blumengewässern. Nach Ausgatterungsphase früheste Mahd ab dem 1.7. maximal zweimal im Jahr. Das Mähgut muss entfernt werden. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit anschließender Herbstmahd durchgeführt werden. An jährlich wechselnden Stellen sind Agrarstreifen (20% der Fläche) zu belassen.
- (2) Anlage eines artenreichen Saumes mit Hochstaudenflur auf nassem Standort. Entland und auf der Fläche der Gehölzbestände durch Abtrag von 10cm des Oberbodens. Der Aushub muss abgefahren werden. Ansaat der Fläche mit Heudrucksaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen bzw. autochthonen Feuchtwiesen- und Ufermischungen mit Hochstauden. Mahd im zweijährigen Turnus im Wechsel zu jeweils der Hälfte der Fläche (Bleichen blütenreicher Säume), früheste Mahd ab 01.09.

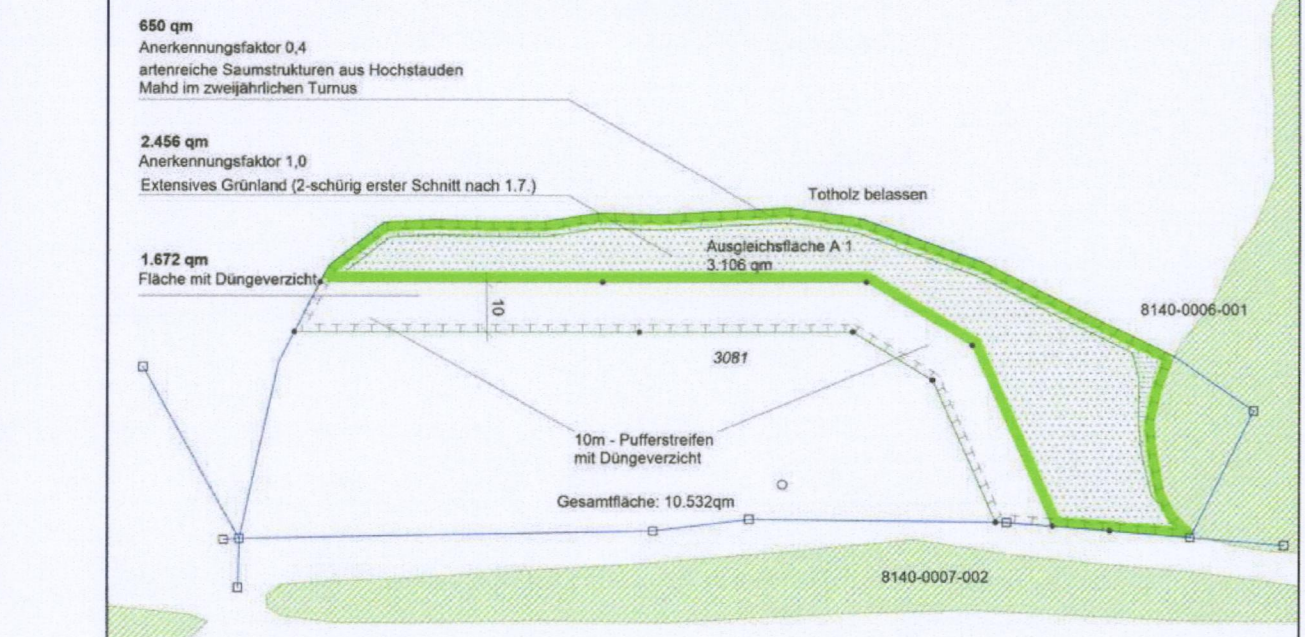


Abbildung 4: Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen im Erdgeschoss eine Grundrissorientierung bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

b. Ausgleichsfäche A3, Okokonto Gemeinde Grassau

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7, E.8, E.9, E.10, E.11, E.12, E.13, E.14, E.15, E.16, E.17, E.18, E.19, E.20, E.21, E.22, E.23, E.24, E.25, E.26, E.27, E.28, E.29, E.30, E.31, E.32, E.33, E.34, E.35, E.36, E.37, E.38, E.39, E.40, E.41, E.42, E.43, E.44, E.45, E.46, E.47, E.48, E.49, E.50, E.51, E.52, E.53, E.54, E.55, E.56, E.57, E.58, E.59, E.60, E.61, E.62, E.63, E.64, E.65, E.66, E.67, E.68, E.69, E.70, E.71, E.72, E.73, E.74, E.75, E.76, E.77, E.78, E.79, E.80, E.81, E.82, E.83, E.