

## Präambel

Die Marktgemeinde Neubeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" als Satzung.

## A) Planzeichnung



## B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

### § 1 Allgemeines

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- (2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,  
- Nr. 4 Gartenbetriebe,  
- Nr. 5 Tankstellen  
sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) **GR 180** Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup> (z.B. 180 m<sup>2</sup>), je Baureaum nach § 5 (1)
- (2) Die gem. § 3 (1) festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf je Baureaum durch Balkone, Loggien und Terrassen bis zu einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 überschritten werden.
- (3) Die gem. § 3 (1) festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports bis zu einer max. Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) bis zu einer GRZ von 0,35; abweichend auf Parzelle 2 bis zu einer GRZ von 0,40 überschritten werden.
- (4) Die gem. § 3 (1) festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf durch offene nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, oder sonstige versiegelte Flächen bis zu einer max. Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) bis zu einer GRZ von 0,55; abweichend auf Parzelle 2 bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.
- (5) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (4) hinausgehende weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### § 4 Höhenentwicklung

- (1) **OK<sub>max</sub> 489,0** Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 489,0 m ü. NNH). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicke im Bereich der Attika.
- (2) **++++** Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

### § 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Die Baugrenzen nach § 5 (1) dürfen durch eingeschossige Anbauten, wie Wintergärten oder Erker, sowie Balkone, Terrassenüberdachungen, Außentrepfen und Vordächer oder o.ä., um bis zu 1,5 m auf max. 33% der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch auf 5,0 m Länge, überschritten werden. Ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

### § 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächenentfernung durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht. Davon ausgenommen sind gemeindliche Satzungen nach Art. 81 BayBO, diese gelten weiterhin.

### § 7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) und der Flächen nach § 7 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:  
- offene, nicht überdachte Stellplätze  
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)  
- Stützmauern und Einfriedungen  
- Zufahrten und Zuwegungen  
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
- Anlagen zur Belüftung und Entrauchung von Kellerflöchen

### § 8 Dächer

- (1) Bei Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> sind ausschliesslich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen, mit einem Neigungswinkel von 18° bis 30° zulässig. Der First des Hauptgebüdes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
- (2) Abweichend von § 8 (1) sind folgende Dachaufstufungen zulässig:  
a) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen bzw. Anbauten sind auch als Pultdach zulässig, wenn diese max. 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und dessen höchster Punkt min. 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) des Hauptdaches liegt. Der First muss direkt an das Hauptgebäude anschließen und die Dachneigung darf max. 18° betragen.  
b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind auch als Pultdach sowie fach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel bis zu 18° zulässig.  
c) Dachflächen von Carports, als an min. 3 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, sind auch als Flachdach oder fach geneigtes Dach zulässig. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel bis 5° auszuführen.  
d) Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch als Flachdach oder fach geneigte Dächer bis zu 5° Neigung zulässig.  
e) Dachflächen von Hauptgebäuden in den Bauparzellen 5 und 6 sind auch als Satteldach mit fachgeneigten Dachflächen ab 10° Neigung zulässig.
- (3) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in ziegelroten, rotbraunen oder grauen Farben zulässig.
- (4) Abweichend von § 8 (3) sind auch folgende Dachdeckungen zulässig:  
- Dachflächen nach § 8 (2) a) mit Blechdeckung (grauer Farbton oder Kupferblech)  
- Überdachungen nach § 8 (2) b) als transparente Dächer oder mit Blechdeckung (grauer Farbton oder Kupferblech)  
- Carportdächer nach § 8 (2) c) als Gründach oder mit Blechdeckung (grauer Farbton oder Kupferblech)  
- Dächer nach § 8 (2) d) als Gründach, wobei diese eine durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm aufweisen müssen
- (5) Dachflächen von Nebenanlagen über 10 m<sup>2</sup> sind unter Berücksichtigung der Regelungen nach § 8 (4) mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (6) Für Dächer ist ein Dachüberstand sämtlich von min. 0,6 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Carports nach § 8 (2) a), kleiner 5 m<sup>2</sup>, sind alleseitig jeweils min. 0,4 m vorzusetzen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (7) Abweichend von § 8 (6) sind bei Überdachungen von Wintergärten sowie Terrassen nach § 8 (2) b), Carports nach § 8 (2) c) sowie Flachdächern von Garagen und Nebenanlagen nach § 8 (2) d) keine Dachüberstände notwendig.
- (8) Grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) sind profiliglich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden.

### § 9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Neigungswinkel der Dachhaut oder integriert in die Fassade zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut oder zur Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Es ist nur jeweils eine Solar- oder Photovoltaikanlage pro Fassadenfläche zulässig.
- (2) Abweichend von § 9 (1) sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen (auch aus dem Winkel der Dachhaut) zulässig. Sie müssen um ihre Höhe über der Attika, jedoch um min. 1,0 m von der Attikaußenkante, zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach gem. § 8 (4) auszuführen.
- (3) Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

### § 10 Verkehrsflächen

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Zufahrt"
- (3)  Straßenbegrenzungslinie
- (4)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (5)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb).

### § 11 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrundstücke nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die bestehende Topographie, zum höhenmäßigen Anlieger der Zufahrten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und der Anlage von Versickerungsmulden zulässig.
- (2) Aufschüttungen sind nur bis zu einer Differenz von 0,5 m und Abgrabungen nur bis zu einer Differenz von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Abweichend sind für Bauparzelle 5 Abgrabungen bis zu einer Differenz von 1,5 m zulässig.
- (3) Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungseigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Länge) sein.
- (4) Die Festsetzungen nach § 11 (2) und (3) gelten nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 10 (1) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden und -gräben.

### § 12 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:  
- Zäune aus Naturholz (der offene Anteil muss min. 40% der Zaunfläche betragen)  
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen  
- mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht), wobei die Hecke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen ist.
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m über realisiertem Gelände nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,2 m, im übrigen Bereich 2,0 m, über realisiertem Gelände nicht überschreiten.
- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von min. 10 cm zum Boden haben.
- (4) Abweichend von § 12 (1) und (2) sind in direktem Anschluss an die Gebäude geschlossene Sichtschutzwände mit einer Länge von max. 3,0 m und einer Höhe über realisiertem Gelände von max. 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von min. 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppel- und Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den Hauseinheiten, zulässig.
- (5) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:  
- Gabionenwände  
- massive (gemauert, betonierte o.Ä.) Pfeiler oder Sockel  
- Mauern außerhalb von Grundstückszugängen und -zufahrten  
- Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin
- (6) Abweichend zu § 12 (5) sind Stützmauern als Natursteinmauern oder aus gespritztem Beton bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Länge von 6,0 m zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen in das natürliche Gelände zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (7) Eine Abstufung mehrerer Mauern ist zulässig, wobei die obere Mauer min. 80 cm gegenüber der unteren Mauer nach hinten zu versetzen ist. Die dazwischenliegenden Flächen sind zu begrünen und bepflanzen.

### § 13 Grünordnung

- (1)  Mit Ausnahme der Verkehrsflächen nach § 10 (1) und (2) sowie Zufahrten sind alle befestigten Flächen (Stellplätze, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (2)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandgrünung". Innerhalb dieser Flächen sind offene Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut (nach Oberbodenabtrag), mit vereinzelt Obstbäumen und Sträucher sind gem. den festgesetzten Mindestqualitäten nach § 13 (5) und (6) zu pflanzen. Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und intensiven gärtnerischen Nutzung sind nicht zulässig.
- (3) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstückskfläche ist min. ein heimischer, standortgerechter Laubbau entsprechend der Pflanzqualität nach § 13 (4) oder (5) zu pflanzen. Die auf dem Baugrundstück bereits bestehenden oder zu pflanzen festgesetzten Bäume dürfen darauf angerechnet werden. Bei den neu zu pflanzenden Bäumen muss min. jeder dritte Baum der 1. Wuchsordnung entsprechen.
- (4)  Baum zu pflanzen 1. oder 2. Wuchsordnung  
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- (5)  Baum zu pflanzen 3. Wuchsordnung  
Es sind heimische, standortgerechte Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 200-250 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- (6)  Strauchgruppe zu pflanzen  
Die festgesetzter Strauchgruppe sind min. 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste 2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung mit der Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm zu pflanzen. Die Sträucher müssen untereinander einen Pflanzabstand von min. 1,5 m einhalten.
- (7)  Baum zu erhalten
- (8) Bäume und Sträucher nach § 13 (2) - (7) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 13 (4), (5) und (6) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

### § 14 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Der nach dem Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelte Ausgleichsbedarf von 10.905 WP wird innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) erbracht.
- (2)  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche; auf Flurstück-Nr. 262, Umfang 2.193 m<sup>2</sup> Entwicklungszulassung:  
- Artenreiches Extensivgrünland (extensiv genutzt)  
- durch Ansaat der abgetragenen Flächen mit regionalem, autochthonem Saatgut (Herkunft: Region 17, südliches Vorjura) anzureichern  
- Pflanzung von min. 14 hochstammiger Obstbäume, mit der festgesetzten Mindestpflanzqualität nach § 13 (4) und (5); Pflanzabstand untereinander ca. 15 m,

### § 15 Artenschutz

Weitere detaillierte Festsetzungen zum Artenschutz erfolgen im weiteren Verfahren, im Zuge weiterer artenschutzfachlichen Untersuchungen und deren Ergebnissen.

## C) Nachrichtliche Kennzeichnung durch Planzeichen und Text

### 1. Baumwurfgefährdeter Bereich

-  Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (30 m Bereich zum angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl, gesicherte Fenster) sichergestellt ist, dass Personen vor der Gefährdung durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste geschützt sind.

## D) Hinweise durch Text und Planzeichen

### 1. Hinweis zu gemeindlicher Satzung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Marktgemeinde Neubeuern von Belang. Diese gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.
- "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenliefere"  
"Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen"  
"Ortsgestaltungssatzung"

### 2. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
- (3)  Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (4)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (5)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (6)  Nummerierung der Baugrundstücke bzw. Parzellen
- (7)  Vorgeschlagene Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (8)  Vorgeschlagene Gestaltung und Lage Straßenverlauf
- (9)  Sichtdreiecke bei 50 km/h - Anfahrtsicht 5,0 m / Schenkellänge 70 m
- (10)  Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)
- (11)  Baum Bestand
- (12)  unterirdische Stromleitungen, Mittelspannung (20 kV); mit Schutzzone 0,5 m beidseitig der Leitungssache
- (13)  Flußrücksgrenze zur Aufhebung
- (14)  Mischwaldflächen außerhalb des Geltungsbereichs
- (15)  Kartiertes Biotop außerhalb des Geltungsbereichs als Hinweis (mit Nummer)
- (16)  Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 6,0 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

### 3. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Linienförmige Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einhalten. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Auch im Planungsgebiet ist mit ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen, was eine Versickerung des Niederschlagswassers erschweren könnte. Alternativ wäre ein Anschluss an den in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden Regenwasserkanal möglich.
- (2) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswasserableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.
- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TREGNW einzuhalten. Soll von den TREGNW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (4) Wild abfließendes Oberflächenwasser  
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

### 4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse und Hochwasserschutz

- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
- (1) Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge oder Kellerlichtschächte, sind baulich zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von min. 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.
- (2) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie sind entsprechend andere Maßnahmen zu ergreifen, um Öffnungen von Gebäuden, z.B. Eingänge, baulich zum Schutz vor eindringendem Wasser auszubilden.
- (3) Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von min. 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Gründung wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

### 5. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gem. der Art. 47 bis 50 des Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBG) zu beachten.
- (2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (3) In den festgesetzten Flächen nach § 13 (2) gilt folgendes:  
- die extensiven Wiesenflächen sind durch eine 2-schürige Mahd nach dem 15.6. und 15.9. im Mai, Mahdabstrich nach dem 15.9. zu mähen;  
- der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel ist nicht zulässig.
- (4) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013, ist zu beachten

### 6. Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

- Zum Erreichen des Entwicklungsziels der Ausgleichsfläche nach § 14 (2) sind folgende Maßnahmen notwendig:
- (1) Herstellung:  
- Aushagerung der Wiese durch 3 bis 4-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes für 2 Vegetationsperioden  
- Anbringen von Stamm- und Wurzelschutz an den zu pflanzenden Obstbäumen gegen Verbiss und fachgerechter Befestigung durch Holzpflocke  
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche von der weiterhin intensiv genutzten Grundstücksfläche im Norden durch Holzpflocke  
- Abschluss Herstellung der Ausgleichsflächen spätestens im Folgejahr nach Baubeginn
- (2) Pflege:  
- 3-schürige Mahd der Wiese mit Abfuhr des Mahdgutes  
- erste Mahd ab dem 15. Juni  
- Belassen von Allgrasstreifen, mit einer Fläche von 20% der Gesamtfläche, an jährlich wechselnden Stellen  
- Gehölze mit fachgerechtem Pflege- und Erhaltungsschnitt dauerhaft pflegen  
- Ausgefallene Bäume sind im Folgejahr zu ersetzen  
- Verzicht auf Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel

### 7. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder bei deren Errichtung, noch deren späteren Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01. März und 30. September durchzuführen.
- (3) Bäume sind vor Fällung auf als Fledermausquartier oder Nistplatz geeignete Baumhöhlen und Rindeabplatzungen zu kontrollieren. Geeignete Quartiere sind auf vorhandene Individuen zu überprüfen und ggfs. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen (Errichtung von Ersatzquartieren) zu ergreifen.
- (4) Bei Sanierungs- oder Abbrucharbeiten von Gebäuden sind die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf ein Vorkommen möglicher Fledermausarten oder gebäudebrütende Vögelarten zu untersuchen. Ggfs. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen (Errichtung von Ersatzquartieren) zu ergreifen.
- Die Hinweise zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren überarbeitet bzw. ergänzt, im Zuge weiterer artenschutzfachlichen Untersuchungen und deren Ergebnissen.

### 8. Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

### 9. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 9 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.
- (2) Aufgedundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 10. Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

## E) Verfahrensvermerk

Der Markt Neubeuern hat in der Sitzung des Marktgemeinderates vom ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, in der Fassung vom ....., hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom ....., erfolgte mit Schreiben vom .....

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom ....., wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom ....., erfolgte mit Schreiben vom .....

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" in der Fassung vom ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:

Neubeuern, den .....

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 26 "Hinterhörer Straße" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 26 mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstdünsten im Rathaus der Marktgemeinde Neubeuern zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neubeuern, den .....

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

## Bebauungsplans Nr. 26 "Hinterhörer Straße"

mit integriertem Grünordnungsplan

Marktgemeinde Neubeuern

LANDKREIS ROSENHEIM

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)