FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 MEHRING „WOHNBEBAUUNG HOHENWART“

Aufgrund von §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 376), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 09. März 2021 (GVBl. S. 74) wird Folgendes festgesetzt:

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

A.1. Art der baulichen Nutzung:

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A.1.2 Anschließende Bebauungspläne mit Angabe der Nr.

A.1.3 Aufzuhebender Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“

A.1.4 Bestehende Außenbereichssatzung Hohenwart

A.1.5 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

A.1.6 WA allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

A.2. Maß der baulichen Nutzung:

A.2.1 0,80 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO

A.2.2 0,40 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO
Bei der WA-Fläche für Mehrfamilienhäuser (MH) darf die Grundflächenzahl für die Herstellung von Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten nach § 19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Größe von 0,80 in Anspruch genommen werden.

A.2.3 II max. 2 Vollgeschosse

A.2.4 III max. 3 Vollgeschosse

A.3. Bauweise:

A.3.1 o offene Bauweise nach §22 BauNVO

A.3.2 max. WE maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten
- bei Doppelhaushälften: max. 1 Wohneinheit

A.3.3 EH/DH nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Ausschließlich bei den Parzellen P07a/ P07b, P11a/ P11b, P12a/ P12b, P16a/ P16b und P17a/ P17b dürfen je 2 Doppelhausparzellen (DH) auch mit einem Einzelhaus (EH) bebaut werden. In diesem Fall sind die Grundstücke zu verschmelzen, die gemeinsame Baulinie gilt nicht bei Einzelhäusern (EH).

A.3.4 MH nur Mehrfamilienhäuser zulässig

A.3.5 Zulässige Dachformen:

SD Satteldächer

ZD/WD Zelt- und Walmdächer

PD Pultdächer

FD Flachdächer

A.3.6 Die Firstrichtung muss bei rechteckigen Baukörpern entlang der Längsseite verlaufen

A.4. Überbaubare Grundstücksflächen

A.4.1 Baugrenze

A.4.2 Baulinie
Doppelhäuser:
Baulinie an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gilt nur für Doppelhäuser

A.4.3 GA Garagen / Carport

A.4.4 ST Stellplatz privat

A.4.5 IST Fläche für Stellplätze bei MH

A.4.6 TG Fläche für Tiefgarage bei MH

A.5. Verkehrsflächen

A.5.1 P öffentlicher Stellplatz

A.5.2 öffentlicher Fußweg

A.5.3 öffentlicher Fuß- und Radweg

A.5.4 öffentliche Straße (verkehrsberuhigt)
mit Fußweg, Mehrzweckstreifen (Stellplätze, Begleitgrün),
mit Standortvorschlag für Baumpflanzung,
mit Angabe der Ausbaubreite in Meter

A.5.5 vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtsrichtung bei EH/ DH

A.6. Grünflächen

A.6.1 Grünfläche öffentlich

A.6.2 Best. Böschung bepflanzt – mit Grunddienstbarkeit (Kompensationsfläche der Gemeinde)

A.6.3 Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Kompensationsfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A.6.4 Baum Bestand

A.6.5 Heckenstreifen (Breite 3,0 m) zu erhaltender Bestand

A.6.6 Baumschutzzone mit Angabe Kronenabstand, von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten

A.6.7 Gartenfläche privat

A.6.8 Neu zu pflanzender Baum (Standort innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel)

A.6.9 Neu zu pflanzende Hecke, Breite 3,0 m (Parzellen P14 bis P17)

A.6.10 Kinderspielplatz öffentlich

A.7. Sonstige Planzeichen

A.7.1 P 05 Parzellennummer

A.7.2 bestehende Grundstücksgrenze

A.7.3 aufzuhebende Grundstücksgrenze

A.7.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

A.7.5 1769 Flurstücknummer

A.7.7 vorgeschlagene Gebäude

A.7.8 101 Höhenbezugspunkt Oberkante fertige Erschließungsfläche (OK Randeinfassung Straße bzw. Fußweg) mit Zuordnung Parzellen-Nr. bei EH/ DH und MH

A.7.9 best. Wasserversorgungsleitung – nachrichtlich übernommen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt.

A.7.10 D Best. Denkmal
D-1-71-124-18 „Gumbiller-Kapelle“

A.7.11 geplante Schallschutzwand begrünt mit Angabe der Höhe

A.7.12 mögliche Anordnung eines privaten Schallschutzzaunes (Holz), südwestliche Grenze Parzellen P14 bis P17 mit max. Höhe 2,50 m.

A.7.13 bestehende Böschung

A.7.14 Plandarstellung für Fassadenflächen, deren Beurteilungspegel Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen (siehe Ziffer B.11.1 Abs 1 und Schallimmissionsprognose).

A.7.15 Plandarstellung für Fassadenflächen, deren Beurteilungspegel Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen (siehe Ziffer B.11.2 und Schallimmissionsprognose).

A.8. Nutzungsschablonen

Nutzungsart	Bauweise zulässige Gebäudeart
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
zulässige Wandhöhe WH bis ..... m	zulässige Dachform mit Dachneigung von....bis

WA	EH / DH / MH
0,4	0,80
WANDHÖHE WH MAX. 6,80m TRAUFSEITIG BEI PULTDACHERN WH MAX. 8,50m FIRSTSEITIG	SD / WD / ZD / PD DN 7-36° FD DN 0-7°

BEARBEITUNGSGRUNDLAGE
VERMESSUNG D. ING. ALTÖTTING
09.08.2022 16:08:2022

B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B.1. Gestaltung und Proportionen

B.1.1 Die Firstrichtung muss bei rechteckigen Gebäuden entlang der Längsseite verlaufen.

B.2. Dächer

B.2.1 Dachform und -material

Satteldächer (SD):
- Dachneigung: 7° - 36° bei Wohngebäuden und bei Garagengebäuden/ Carports (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)

Zeltdächer (ZD) und Walmdach (WD):
- Dachneigung: 7° - 36° bei Wohngebäuden und bei Garagengebäuden/ Carports

Pultdächer (PD):
- Dachneigung: 7° - 36° bei Wohngebäuden und bei Garagengebäuden/ Carports

- Dacheindeckung: Bei allen Dacheindeckungen sind als Farben nur ziegelrote Farbtöne zulässig.
Glänzende Oberflächen sind unzulässig
Bei untergeordneten Bauteilen (Eingangsüberdachungen, Terrassendächer usw.) sind auch Glaseindeckungen zulässig.

Flachdächer (FD):
- Dachneigung: 0° - 7° zulässig nur bei Garagengebäuden/ Carports, untergeordneten Bauteilen (Eingangsvordächer, Terrassendächer o.Ä.), sowie bei Gebäudevorsprüngen

Flachdachflächen, die nicht zur Solarenergiegewinnung genutzt werden, sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

B.2.2 Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit exakt gleicher Dachform/ Dachneigung/ Dachdeckung/ Dachfarbe sowie gleicher Traufe und Firsthöhe auszuführen.

B.2.3 Solaranlagen
Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) sind ausdrücklich erwünscht, die Anlagen dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

B.3. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:

B.3.1 Pro Wohneinheit sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Für Wohneinheiten ≤ 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Für Wohneinheiten > 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze können als Garagen, Carports oder auch als offene Stellplätze ausgeführt werden.

Ausschließlich bei Mehrfamilienhäusern können die nachzuweisenden Stellplätze auch als Tiefgarage errichtet werden.

B.3.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des §23 Abs. 5 BauNVO bei Einzel- und Doppelhäusern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für Holzlegen und Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig.
Holzlegen und Gartengerätehäuser sind in ihrer Summe nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m² zugelassen.
Sätze 1 und 2 gelten nicht für den Bereich, der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (Erschließungsstraße bzw. Fußweg).

Bei Mehrfamilienhäusern sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO im Rahmen des §23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch für Müll-/ Fahrradhäuser mit einer max. Grundfläche von 6,00 m x 9,00 m zulässig. Müll- und Fahrradhäuser sind in ihrer Summe nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 60 m² zugelassen.

B.4. Stellplätze und Garagenzufahrten:

B.4.1 Garagenzufahrtstiefen:
- Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt (Tor) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.

B.4.2 Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

B.4.3 Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

B.5. Höhenlage der baulichen Anlagen:

B.5.1 Für jede Parzelle ist im Plantiel ein Höhenbezugspunkt im Bereich der fertigen öffentlichen Erschließungsfläche (OK Randeinfassung Straße bzw. Fußweg) zur Bestimmung der Höhenlage und der zulässigen Traufwandhöhe bzw. abstandsflächenrechtlichen Wandhöhe verbindlich festgelegt.

B.5.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen. Diese Festlegung gilt ebenso für Garagen und Carports.

B.5.3 Der festgesetzte Höhenbezugspunkt gilt zugleich als festgelegte Geländeoberfläche für die Ermittlung der zulässigen Traufwandhöhen und der abstandsflächenrelevanten Wandhöhen.

B.6. Gebäudehöhen:

B.6.1 Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Traufwandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem festgelegten Straßenhöhenbezugspunkt (s. Punkt B.5.) und dem Schnittpunkt der Außenwand (Wandaußenseite) mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis Abschluss der Wand/ Oberkante Attika.

B.6.2 Bei Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach und Flachdach beträgt die zulässige Wandhöhe (WH)
- bei Einzelhäusern an der Traufseite max. 6,80 m
- bei Doppelhaushälften an der Traufseite: max. 6,80 m

- bei Mehrfamilienhäusern (P02, P03) an der Traufseite max. 6,80 m
- bei Mehrfamilienhäusern (P01, P18a/ P18b) an der Traufseite max. 9,30 m

Bei Pultdächern wird die zulässige Wandhöhe (WH)
- bei EH, DH und MH (P02, P03) an der Firstseite auf max. 8,00 m begrenzt
- bei MH (P01, P18a/ P18b) an der Firstseite auf max. 10,80 m begrenzt

B.7. Zulässige Abgrabungen/ Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche:

B.7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes zur Erzielung von ebenen Gärten-/ Terrassenflächen o.Ä. sind zulässig.
Die Höhendifferenz der durchgeführten Abgrabungen/ Aufschüttungen ist bei allen Anschlüssen (an den Grundstücksgrenzen und auch innerhalb der Grundstücksfläche) mit natürlich ausgebildeten bepflanzten Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:1 (45° Grad) auszugleichen.
Sichtbare Stützwände, Gabionen, Steinmauern o.Ä. sind nicht zulässig.

Bei der Ausbildung von Böschungen ist die notwendige Flächenentwässerung (auf dem eigenen Grundstück) zu berücksichtigen.

B.7.2 Belichtung von Räumen im Kellergeschoss:
Das Freilegen von Kellerfassaden zur natürlichen Belichtung von Kellerräumen ist begrenzt auf eine Gebäudeseite mit einer Ansichtsfläche (Fassadenfläche Kellerwand bis OKFFB EG) von maximal 10 m².
Für die Ausbildung der notwendigen Böschungen für Lichtgräben gilt ebenfalls die Festsetzung B.7.1.

B.8. Grenzabstände:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, ist einzuhalten.

B.9. Einfriedungen:

B.9.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und am Siedlungsrand sind nur naturfarbene Einfriedungen unter Verwendung von sockellosen Punktfundamenten mit maximaler Höhe von 1,20 m, gemessen ab Straßen- oder Gehsteigoberkante zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände muss ein nicht eingefriedeter Abstand von 15 cm eingehalten werden.

B.9.2 Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen P14 bis P17 besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer privaten Schallschutzwand (Holz, naturfarben) mit einer maximalen Höhe von 2,50 m.

B.10. Ver- und Entsorgung:

B.10.1 Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

B.10.2 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.

Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück (z.B. Gartenbewässerung und WC-Spülung) sind zulässig. Grundsätzlich ist die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage nach den geltenden Vorschriften dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Es ist vom Privateigentümer zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei) notwendig ist.

B.11. Festsetzungen zum Schallschutz:

Bestimmungen zum Schallschutz fußen auf den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose 22082 GUD1-V02 vom 15.10.2024, erstellt von Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure – Bauphysik, Miesbacher Str. 23, 83620 Feldkirchen-Westerham.
Die vorgenannte Schallimmissionsprognose ist Bestandteil der Festsetzungen (Anlage in der Begründung).

B.11.1 Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm:

Belüftung von Schlafräumen (betrifft die südlichste Baureihe Parzellen P13 bis P17).
In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel nachts einen Wert von *49 dB(A) überschreitet (siehe Schallimmissionsprognose Anlage 2.3)*, ist bei Schlaf- und Kinderzimmern o. Ä. im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von *49 dB(A)* nicht überschreitet.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von *49 dB(A)* nicht überschreitet.

Zusätzlich besteht an der südwestlichen Grenze der Parzellen P14 bis P17 die Möglichkeit zur Errichtung eines privaten Schallschutzzaunes (Holz, naturfarben) mit einer maximalen Höhe von 2,50 m.

B.11.2 Festsetzungen zum Schutz gegen Anlagenlärm:

Überschreitungen auch im Tageszeitraum:
Fassaden Südostsen/ Nordostsen der beiden nördlichsten Gebäude P01, P02/ 2. u. 3. OG, s. Anlage 3.3/ Seite 3 + 4 Schallimmissionsprognose.
An den gekennzeichneten Fassaden ist eine Anordnung von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109:2018-01 aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht zulässig. Alternativ ist durch bauliche Maßnahmen (Loggien, Vorhangfassaden, Prallscheiben) sicherzustellen, dass die Anforderungen nach TA Lärm 0,5 m vor den geöffneten Fenstern eingehalten werden. Sofern die bauliche Maßnahme öffenbar ist, sind die Anforderungen nach TA Lärm im geöffneten Zustand einzuhalten.

Überschreitungen ausschließlich im Nachtzeitraum:
S. Anlage 3.3/ Seite 6 - 8 Schallimmissionsprognose
An den gekennzeichneten Fassaden ist eine Anordnung von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109:2018-01 aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Nachtzeitraum nicht zulässig. Alternativ ist durch bauliche Maßnahmen (Loggien, Vorhangfassaden, Prallscheiben) sicherzustellen, dass die Anforderungen nach TA Lärm 0,5 m vor den geöffneten Fenstern eingehalten werden. Sofern die bauliche Maßnahme öffenbar ist, sind die Anforderungen nach TA Lärm im geöffneten Zustand einzuhalten.

„Schöneberger Modell“
Alternativ sind öffenbare Vorbauten (Wintergärten, tiefe Kastenfenster) zulässig, mit welchen im geöffneten Zustand die Anforderungen nicht eingehalten werden. Diese sind im Nachtzeitraum geschlossen zu halten, sodass die Anforderungen nach TA Lärm 0,5 m vor den geöffneten Fenstern der Aufenthaltsräume eingehalten werden. Die Schließpflicht ist vertraglich mit den künftigen Nutzern zu regeln.

B.11.3 Festsetzung zu Tiefgaragenzufahrten

Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder als eingehauste Rampen auszuführen. Tiefgaragenrampen sind an den Innenwänden und im Deckenbereich flächenanteilig mindestens zu 60 % absorbierend mit einem mittleren praktischen Schallabsorptionsgrad $\alpha_{\text{p}} \geq 0{,}8$ bei 500 Hz auszukleiden. Die Einhausungen sind mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB auszuführen. Erforderliche Tiefgaragentore und Entwässerungsrinnen sind lärmarm auszubilden.

B.11.4 Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm:
Im Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend der zum Zeitpunkt der Errichtung oder Änderung geltenden Technischen Baubestimmungen der Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm zu führen. Seit dem 01.04.2021 ist DIN 4109-1:2018-01 die öffentlich-rechtlich eingeführte Regel bezüglich des Schallschutzes gegen Außenlärm in Bayern. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile können die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (22082 GUD1-V02 vom 15.10.2024, erstellt von Kurz und Fischer GmbH) ermittelten Beurteilungspegel hinsichtlich Anlagen- und Verkehrslärms bilden, sofern die Verwendung nach den zum Zeitpunkt der Errichtung oder Änderung öffentlich-rechtlich eingeführten technischen Regeln zulässig ist.

Gebäudetechnische Anlagen:
Gebäudetechnische Anlagen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, sodass die Anforderungen nach TA Lärm eingehalten werden. Insbesondere sind Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen sowie schwingungsisoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

B.12. Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung in Nähe des Geltungsbereichs kann es zu Lärm- und Staubemissionen (während der Erntearbeiten auch nachts und in Notfällen sogar sonn- und feiertags) und zu jahreszeitlich bedingten Geruchsbeeinträchtigungen kommen. Diese Einwirkungen sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

B.13. Hinweis PFOA-Belastung:

In Abstimmung mit Landratsamt Altötting

C - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

C.1. Allgemeine Festsetzungen Grünflächen

C.1.1 Private Grünflächen
Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt einem Obstbaum als Hochstamm können auch 2 Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden.
Die Bepflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) erfolgen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Flächendeckendes, loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Traufstreifen um das Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

C.1.2 Öffentliche Grünflächen
Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume als Hochstamm laut Planeintragung zu pflanzen.
Sämtliche Grünflächen sind mit artenreichem, gebietseigenem Saatgut (z.B. Blühmischung „Blühendes Inntal“) anzulegen und extensiv zu pflegen (2x Mahd/Jahr incl. Abtransport des Mahdguts).

Straßenbäume sind in offene Baumscheiben von mindestens 8 m² Oberfläche bzw. in durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Diese sind gegen Befahren zu sichern.

Sollte aus Platzgründen eine offene Bauweise nicht möglich sein, kann die Pflanzfläche in eine offene und eine überbaute Fläche unterteilt werden (siehe auch FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen). In diesem Fall wird nur eine engere Pflanzgrube um den Ballen in offener Bauweise erstellt (Mindestmenge 3m³). Die restliche Pflanzgrube wird bis in die Regeltiefe als erweiterter Wurzelraum unter den geeigneten angrenzenden Verkehrsflächen erstellt und mit Überbaubarem Baumsubstrat verfüllt.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.
Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist, unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume, eine veränderte räumliche Anordnung bis zu 5 m zulässig.

Die erstellten Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

C.2. Artenliste für Gehölzpflanzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich gebietseigene Gehölze verwendet werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume I. Ordnung in einer Art zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt im privaten Bereich 16-18 cm, im öffentlichen Raum 18-20 cm Stammumfang.

Für die Pflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen werden folgende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgrößen festgesetzt:

C.2.1 Bäume

Mindestmaß Baumgruben
Baum I. und II. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,8 m
Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,8 m

Mindestpflanzgröße
Baum I. und II. Ordnung: H 3xv., mB, StU 16-18 bzw. 18-20
Obstbäume: H 3xv., StU 12-14 oder h ab 6 cm StU

I. Ordnung	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Tilia cordata	Winter-Linde
II. Ordnung	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Obstgehölze	

C.2.2 Sträucher

Mindestpflanzgröße: 3-4 Tr., vStr., 100-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Salix spec.	Weiden
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C.2.3 Heckenpflanzungen im privaten Bereich

Vorzugsweise wird eine Mischhecke aus freiwachsenden und heimischen Sträuchern empfohlen.

Nur entlang von Grundstücksgrenzen direkt angrenzender Baugrundstücke kann eine Formhecke als Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 2,00 m errichtet werden.

Nachfolgend aufgeführte Arten dürfen verwendet werden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzverbot:	Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
	Fallopia japonica	Japanischer Staudenknöterich

Als Abgrenzung zu anschließenden Grünflächen/ Kompensationsflächen sowie zur Erschließungsstraße sind ausschließlich Mischhecken aus freiwachsenden heimischen Sträuchern zulässig.

C.2.4 Pflanzverbote

Nicht zulässig sind säulenförmige Nadelgehölze, Bäume mit hängenden Wuchsformen, buntlaubige und panaschierte Gehölze, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

C.3. Randeingrünung

Osten
Die Abgrenzung zum BP Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ erfolgt durch eine 5-6 m hohe, zweigeteilte begrünte Schallschutzwand. Der notwendige Wartungsweg auf der östlichen Seite wird als Schotterrasen ausgeführt, die restliche Fläche mit artenreichem, gebietseigenem Saatgut (z.B. Blühmischung „Blühendes Inntal“) angelegt und extensiv gepflegt.

Süden - Fläche mit Pflanzbindung
Bei den Parzellen Nr. 14, 15, 16a, 16b, 17a + 17b ist an der südlichen Grenze, im Anschluss an die zu erhaltende Bestandshecke, eine Mischhecke aus freiwachsenden heimischen Sträuchern in einer Breite von 3 m (s. Pkt. C.2.2) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden, Pflanzdichte 1 Strauch/1,5 m².

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

C.4. Schutzzonen

Schutzzone Waldrand
An der westlichen Grenze der Parzellen Nr. 13 und 14 ist eine Schutzzone von 15 m im Traufbereich der bestehenden Bäume von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Der Übergang zum Waldrand ist naturnah mit einem 5 m breiten Altgrassaum zu gestalten. Eine Bepflanzung ist nur mit freiwachsenden heimischen Sträuchern (s. Pkt. C.2.2) gestattet.

Hecke Bestand
Die bestehende Hecke im Süden, als Abgrenzung zur gemeindlichen Kompensationsfläche, wird als zu erhaltend festgesetzt. Es erfolgt eine Erweiterung der Hecke Richtung Norden auf privatem Grund.

C.5. Durchführung und Pflege der öffentlichen Grün- und Pflanzflächen

Je Baum ist eine offene Bodenfläche vorzusehen und mit einer Wiesenansaat oder Bepflanzung flächig und dauerhaft zu begrünen.

Ein fachlich richtiger Pflegeschnitt zur Förderung des Baumwuchses ist erlaubt.
Ein Kappungsschnitt zur Reduzierung der Baumkrone ist nicht zulässig.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zur nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Das Mahdgut von den Wiesenflächen ist zu entfernen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sowie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu beachten. Bei der Planung und dem Bau unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Mindestabstände und Vorschriften zu geplanten Baumstandorten gem. Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten.

C.6. Freiflächengestaltungsplan

Werden 4 oder mehr Wohneinheiten auf einem Grundstück geschaffen, ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan hinzuzufügen. Dieser ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner anzufertigen und muss detaillierte Angaben zu Versiegelung, Entwässerung, Bepflanzung, Einfriedung, Müllstandort und Spielplatz enthalten.

C.7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung detailliert beschrieben.

Als Ausgleichsfläche im Geltungsbereich wird eine Teilfläche der Flurnummer 1748/20, Gemarkung und Gemeinde Mehring a. d. Alz, mit insgesamt 3.110 m² festgesetzt.
Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurstücks-Nr. 1791, Gemarkung und Gemeinde Mehring a. d. Alz, auf einer Fläche von 1.598m².

C.8. Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Alle festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierungsmaßnahmen auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von natureconsult, Altötting, Stand 28.10.2024, sind zwingend einzuhalten.

GEMEINDE MEHRING

LANDKREIS: ALTÖTTING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

„WOHNBEBAUUNG HOHENWART“

AUSWEISUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA
AUF FL.-NR. 1748/20T, 1769 und 1775/4T

M = 1/1.000

ENTWURFSVERFASSER:

M. BRODMANN
ARCHITEKTURBÜRO

LUDWIGSTR. 55
84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN:

LINK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GRENZSTR. 12A – 84503 ALTÖTTING

DATUM:	18.08.2022
ERGÄNZT:	08.03.2024
GEÄNDERT:	20.06.2024
GEÄNDERT:	28.10.2024
ERGÄNZT:	07.11.2024
GEÄNDERT:	22.11.2024

(NACH FESTLEGUNG BAUAUSSCHUSS GEMEINDE MEHRING V. 20.11.2024)