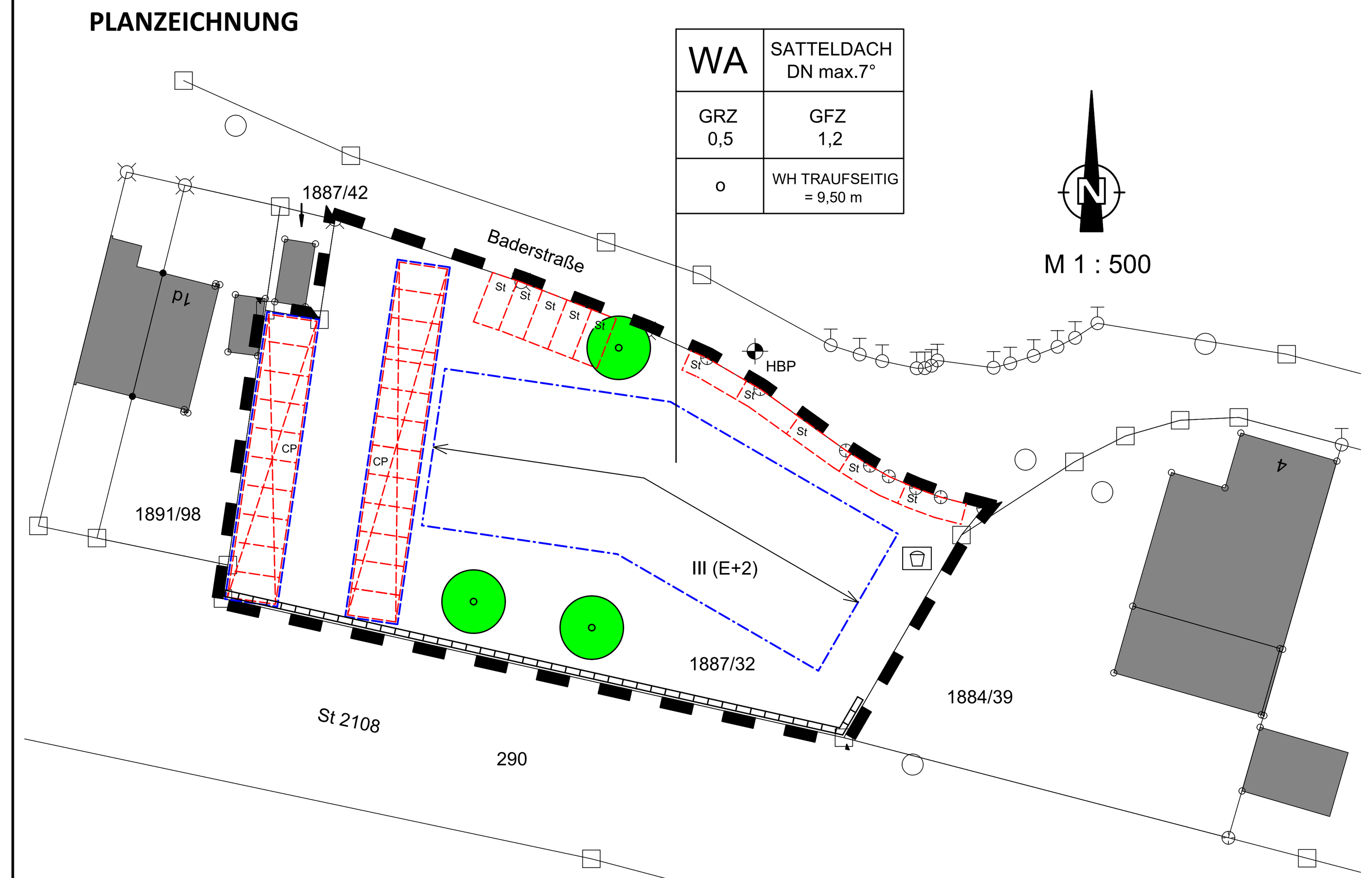
PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Mehring erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als
S a t z u n g.

PLANZEICHNUNG



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 GRZ 0,5 Grundflächenzahl

2.2 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

2.3 III (E+2) Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß Planeintrag
3 Vollgeschosse

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Baugrenze mit der nach § 23 Abs.3 BauNVO überbaubaren Grundstücksfläche; vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Überdachungen, Laubengänge und Balkone dürfen die Baugrenze um max. 2,5 m überschreiten.

3.3 Baugrenze für eingeschossige Nebengebäude, gem. § 23 Abs.5 BauNVO

4. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB)

4.1 Pflanzung von Bäumen

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.2 Firstrichtung, die im Plan eingetragene Firstrichtung ist als bindend anzusehen.

5.3 Lärmschutzwand:
5 Meter hoch und 5 Grad geneigt,
in 3 Zonen aufgeteilt
1 Zone von 0,00 m bis 1,28 m: Gitterdämmsystem
2 Zone von 1,28m bis 2,78m: durchsichtige Acrylglaselemente
3 Zone von 2,78m bis 5,0m: Photovoltaikelemente
vertikale Trägerpfosten alle 4 Meter

5.4 CP Carports

5.5 St Stellplatz

5.6 HBP Höhenbezugspunkt = OK Deckel von Schacht 235210

5.7 Spielplatz (mindest Fläche = 25 qm)

6. PLANZEICHEN UND HINWEISE

6.1 1887/32 Flurstücknummer

6.2 Nutzungsschablone Erläuterung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	DACHFORM MAXIMALE DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE	WANDHÖHE TRAUFSEITIG

B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) festgesetzt.

1.2 Lebensmittelverarbeitende oder -produzierende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, wie z.B. Bäcker oder Metzger, und entsprechende Verkaufsflächen sind ebenso wie gastronomische Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Hierunter fallen auch Backshops, Kioske und Imbisse.
Vergnügungsstätten sind unabhängig von deren Größe grundsätzlich nicht zulässig.

1.3 Das Maß baulicher Nutzung ist durch Planeintrag mittels Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse durch Planeintrag bestimmt.

2. Gebäudehöhen

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden (OKFF-EG) ±0,00 wird auf 413,19 müNN festgelegt.

2.2 Die Höhe üNN wird über den Höhenbezugspunkt (HBP) festgelegt.
Der Höhenbezugspunkt ist die Deckel-OK des Schachtes 235210 mit 412,99 müNN.

2.3 Die Maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 9,50 m über OKFF-EG

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

3.2 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon müssen und dürfen zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO Carports bis zu einer Wandhöhe von 3,00 m und einer Länge der Grenzbebauung von 32 m planungsrechtliche ohne Abstandsflächen direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

4. Carports, Stellplätze, Zufahrten

4.1 Carports und Stellplätze sind innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Carports sind auch als Grenzbebauung zulässig. Die Dächer der Carports sind zu begrünen.

4.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze, davon mindestens 1 Stellplatz in Form eines Carports, nachzuweisen.

4.3 Die Carportstellflächen, die Stellplätze und die Zufahrt sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien zu gestalten (z.B. versickerungsfähiges Pflaster).

5. Einfriedungen

5.1 Die maximale Höhe von Einfriedungen (Carportanlagen und Lärmschutzwand ausgenommen) darf 0,8 m (gemessen vom natürlichen Gelände) betragen.

5.2 Die Errichtung von Mauern und Gabionen ist unzulässig.

6. grünordnerische Festsetzungen

6.1 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

6.2 Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorkies, Granitsplit, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und Traufstreifen unzulässig.

6.3 An den festgesetzten Baumstandorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu Pflanzen. Die Standorte sind zur Anpassung an die Gebäude- oder Leitungssituation variabel und dürfen verschoben werden.

7. Festsetzungen zum Artenschutz

7.1 Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig.

7.2 In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar auszuführen.

8. Immissionsschutz

8.1 Aktiver Schallschutz
Vor Aufnahme der Wohnnutzung ist die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzanlage in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzanlage, die als Wand, Wall oder Wand-Wall-Kombination ausgeführt werden kann muss in mindestens 5 Metern über Gelände zu liegen kommen. Kommt eine Lärmschutzwand zur Ausführung, muss diese unabhängig des Materials witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt sein und eine Luftschalldämmung von mindestens 20 dB aufweisen.

Weiterhin sind die Balkone der Obergeschosse durch erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen und zusätzliche – als Verlängerung der Stirnseiten ausgeführte – Wandelemente (vgl. Abbildung 1) abzuschirmen. Die Oberkante der umlaufend zu errichtenden Brüstung muss in mindestens 1,40 m (1. Obergeschoss) bzw. 2,30 m (2. Obergeschoss) über der Fußbodenoberkante des jeweiligen Geschosses zu liegen kommen, wohingegen die seitlichen Wandelemente von der Fußbodenoberkante des jeweiligen Geschosses bis zu dessen Decke reichen müssen. Materialunabhängig müssen diese abschirmenden Maßnahmen fugendicht und witterungsbeständig ausgeführt werden und dabei eine Luftschalldämmung von mindestens 20 dB aufweisen.

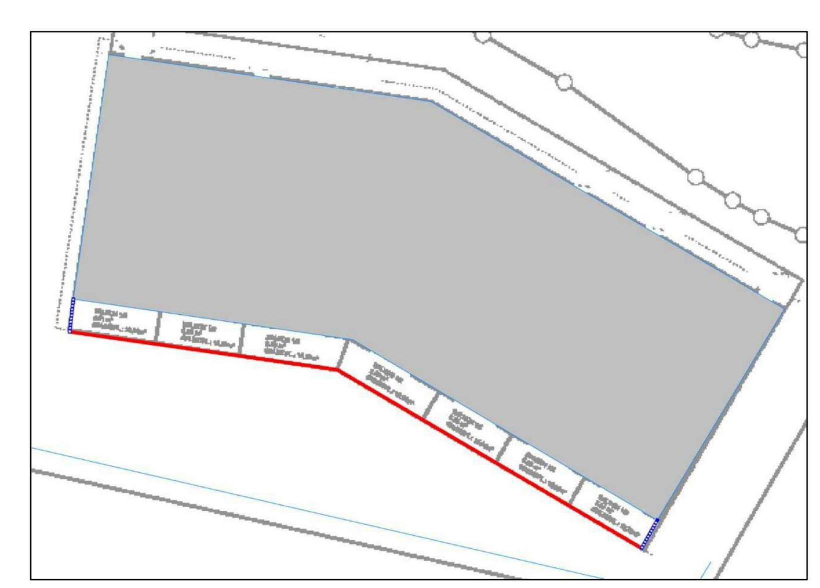


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung kleinteiliger Abschirmungen der Balkone

8.2 Passiver Schallschutz
Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Obergeschosse sowie an der Ostfassade des Erdgeschosses die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den in rot markierten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb 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.

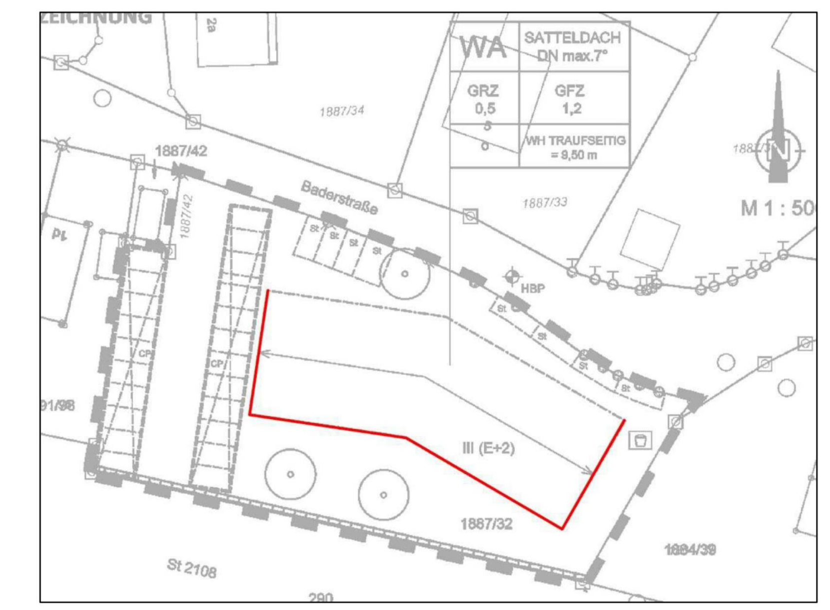


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Bereiche und der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

8.3 Weitere Vorgaben Schallschutz
Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet	Misch- Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Carports an der westlichen Grundstücksgrenze (auf der Seite in Richtung Flurstücknummer 1891/98) sind geschlossen auszuführen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmemissionen der zehn Stellplätze bei dem Wohnhaus auf der Flurstücknummer 1891/98 zu vermeiden.

C.) HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

Hinweise zur Versickerung von Oberflächenwasser
Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser aus Dach- und Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung von Regen- Drainage-, Hang- und Sickerwasser in die Kanalisation ist nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach § 55 WHG ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE
(Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom __________ die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Baderstraße 2" (vorhabenbezogener BBP) für den Bereich Fl.-Nr. 1887/32 nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __________ wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom __________ gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __________ bis __________ öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __________ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __________ gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB mit Bitte um Stellungnahme bis __________ beteiligt.

4. Die Gemeinde Mehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __________ die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Baderstraße 2" (vorhabenbezogener BBP) für den Bereich Fl.-Nr. 1887/32 gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom __________ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mehring, den __________

- Siegel -

Robert Buchner
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Mehring, den __________

- Siegel -

Robert Buchner
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am __________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Mehring, den __________

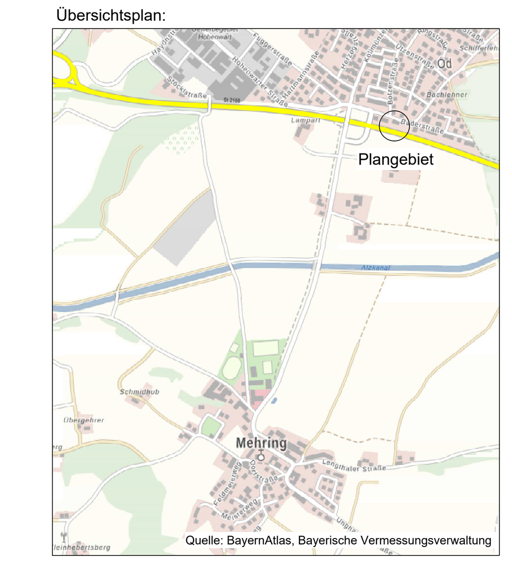
- Siegel -

Robert Buchner
Erster Bürgermeister

GEMEINDE MEHRING
LANDKREIS ALTÖTTING

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 2 " BADERSTRASSE 2 " (VORHABENBEZOGENER BBP) FÜR DEN BEREICH Fl.-Nr. 1887/32 NACH § 13 a BauGB

Übersichtsplan:



Planverfasser:

JOSEF MAIER
Architekturbüro
Lohbergstrasse 18
84570 Polling
Telefon: 0 86 33 . 89 86 -0
Telefax: 0 86 33 . 89 86 22
E-Mail: info@architekt-maier.com
Internet: www.architekt-maier.com

Polling, den 20.05.2021
geändert am 10.06.2021
geändert am 13.07.2021
geändert am 04.11.2021
geändert am 14.03.2022