

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-18 BauVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO sind im Änderungsbereich nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19-21 BauVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WHmax 6,40 max. Wandhöhe in Meter, z.B. 6,40 m
HF 458,30 m max. Höhe des fertigen Fußbodens im EG Wohngebäude über NN, z.B. 458,30 m

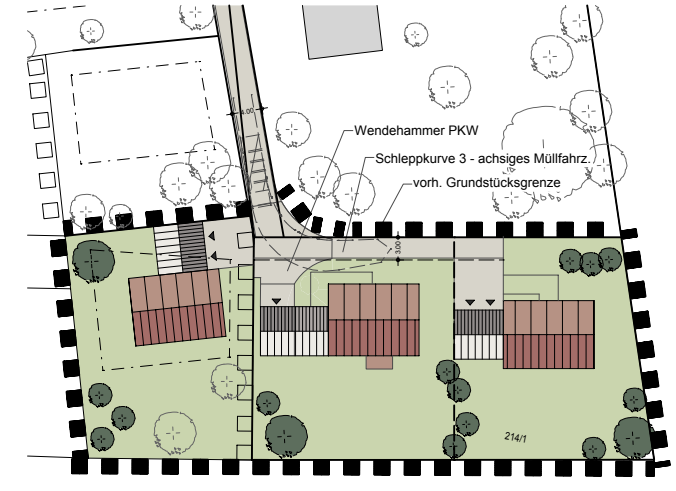
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 u. 22 BauVO)
O offene Bauweise, nach § 22 Abs. 2 BauNVO
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED Baugrenze
 Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11)
Ö öffentliche Straßenverkehrsflächen
PV private Verkehrsfläche
S Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 10)
P private Grünfläche, keine Bepflanzung und Verriegelung zulässig

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 Nr. 26)
A Anpflanzen von Bäumen vorgeschrieben
 Lage beispielhaft
 standardförmliches Laubgehölz
B Anpflanzen von Sträuchern vorgeschrieben
 Lage beispielhaft
 standardförmliches Laubgehölz
1 zu erhaltende Bäume

Bebauungsvorschlag als Hinweis
 M 1 : 1000



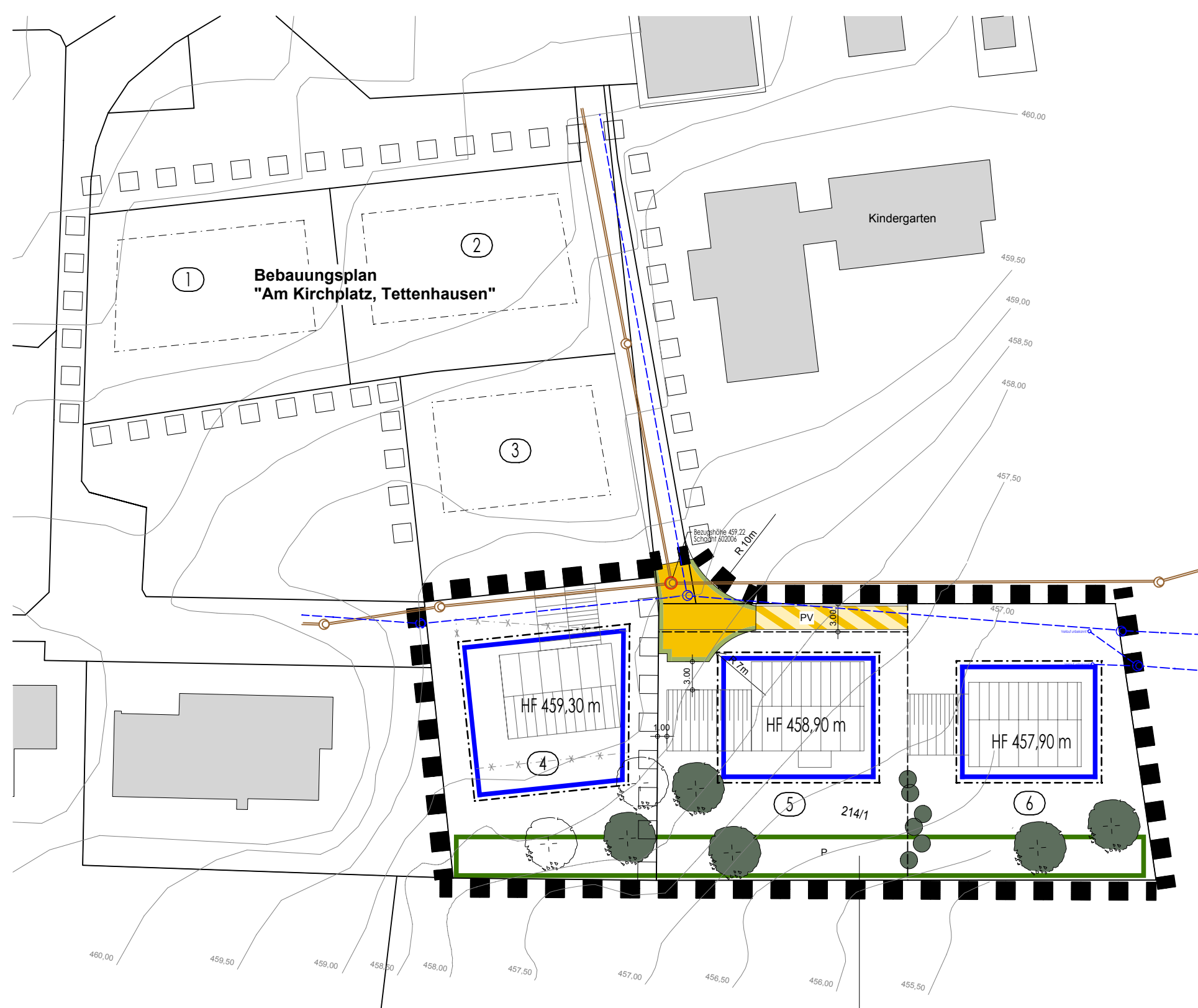
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 19 Abs. 1 und 2 BauGB)

| Parzelle | zul. Grundfläche Wohnhaus GR W [in m²] | zul. Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO Wohnhaus + Garage + Zufahrt GR W + G + Z [in m²] |
|----------|--|---|
| 4 | 150 | 240 |
| 5 | 140 | 230 |
| 6 | 140 | 230 |

- Sonstige Planzeichen
SD 19-28° Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 19-28°
- B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**
- bestehendes Gebäude
 Maßkette z. B. 6,00 m
 Parzellennummer z.B. 1
 Flurnummer z.B. 214/1
 bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 vorgeschlagenes Gebäude
 Höhenlinie Bestand m ü. NN
 öffentlicher Straßenwasserkanal
 öffentlicher Schmutzwasserkanal mit Höhenbezugspunkt 459,22 m ü. NN
- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 a. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt
 b. Für freistehende und angebaute Garagen wird eine max. Grundfläche von 45m² festgesetzt
- 2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Ziffer 4 BayGO)**
 a. Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sie müssen einen Mindestabstand zur Grenze von 0,50m einhalten. Die privaten Grünflächen dürfen nicht überbaut werden. Die Stauffläche zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 3,0m betragen.
 b. Gemeinsame Grenzbebauung ist möglich, die Gebäude müssen prof.- und höhengleich mit gleicher Dachdeckung und Gestaltung ausgeführt werden.
 c. Wasserdurchlässig hergestellte Stellplätze und Zufahrten (z.B. Splittstraßen, Pflaster mit Rasterung, Rasengittersteine, usw.) werden der zulässigen GR W+G+Z nicht angerechnet.
- 3. Nebengebäude (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Je Baufäche ist ein Nebengebäude (z.B. Holzlege, Gartenhäuschen, usw.) im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer max. Grundfläche von 12m² zulässig. Zur Grenze muss ein Abstand von min. 0,5m eingehalten werden. Die Grundfläche des Nebengebäudes wird der max. Grundfläche GR W+G+Z angerechnet.
- § 2 Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayGO)**
- 1. Bauform, Baugestaltung**
 Als Grundform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseiten wenigstens um 1/5 länger sein müssen als die Gebebetten.
- 2. Gebäudehöhe**
 1. Die Wandhöhe bei Wohngebäuden wird auf maximal 6,40 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Rohdecke des Kellergeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
 2. Ein Kniestock über dem Erdgeschoss ist zulässig, Mindestwandhöhe = 5,00 m.
 3. Die Wandhöhe der Garagen (Schnittpunkt Dachhaut mit traufseitiger Außenwand bis Oberkante fertiger Fußboden Garage) wird auf max. 3,0 m festgesetzt.
 4. Angebaute Garagegebäude, bei denen die Dachfläche des Hauptgebäude abgeschlepp wird, dürfen eine max. Wandhöhe von 3,5 m nicht überschreiten und die max. Anbaubreite dieser Garage darf 4,0 m nicht überschreiten.
 5. Dachgestaltung
 a. Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf 19 - 28 ° betragen. Der First muss über der Längsseite des Gebäudes errichtet werden.
 b. Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebengebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf 19 - 28 ° betragen.
 c. Dachaufbauten (Dachgauben usw.) und Dacherschritte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.
 d. Doppelhäuser sind unter einer Dachfläche mit durchlaufendem First zu errichten.
- 3. Standort**
 Standort mit Querfall sind nur einseitig an Gebäuden anzulassen. Sie dürfen an einer Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von maximal 1/3 der Hauslänge und einer Tiefe von maximal 2,50 m innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Von den Gebäudeäußerecken ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayGO zu den Abstandflächen sind anzuwenden. Als Hauslänge gilt das Außenmaß der Gebäude-mauerwerks an der Längsseite. Die Traufhöhe des Quergebels ist an die Traufhöhe des Hauptgebäude anzupassen. Die Dachneigung wird auf maximal 5 Grad über der Neigung des Hauptgebäude festgesetzt. Die Firsthöhe des Standortgebels muss mindestens 0,50 m niedriger liegen als die des Hauptgebäude.
- 4. Abstandflächen**
 Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayGO zu den Abstandflächen sind anzuwenden.
- 5. Geländemodellierung**
 Das Gelände ist mindestens bis 0,40 m unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss an das Gebäude heranzuführen. Sämtliche Geländeübergänge sind weich auszuführen. Der Übergangsbereich zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist ebenfalls durch weiche Geländeübergänge herzustellen. Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:3 anzulegen.

Bebauungsplan
 M 1 : 500



- 4. Einfriedungen**
 Die Baugrundstücke dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und zu landwirtschaftlichen Flächen nur mit Holzböden oder lebenden Hecken aus bodenständigen Gewächsen eingefriedet werden. Maschenrahtböden sind nur innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen gestattet. Über Gelände rørende Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Stauraume der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche werden mit einem Einfriedungsverbot belegt.
- 7. Kanal**
 Die im Lageplan dargestellten öffentlichen Kanaltassen dürfen nur mit nichtunterkälerten Neubaugebäuden bzw. Garagen und in Absprache mit den Gemeinde-werken überbaut werden. Notwendige Schutzmaßnahmen des Kanals sind durch den jeweiligen Bauherrn zu treffen. Beschädigungen gehen zu Lasten des Bauherrn.
- 8. Verklebung**
 Aus ortspianischen Gründen dürfen Versorgungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden.
- § 4 Hinweise**
- 1. Land- und landwirtschaftliche Emissionen**
 Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dämmen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- u. Feiertagen und während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls z.B. die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich machen.
- 2. Bodendenkmäler**
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein.
- 3. Telekommunikationsleitungen**
 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 4. Grundwasser**
 Der Grundwasserstand ist bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
- 5. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser**
 von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belüftete Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Versickerung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-BiM M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterzonen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen. Wenn die Dachdeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächen-anleite mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-freistellungverordnung (NWFreV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRNGW) bzw. in das Grundwasser (TRNGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-BiM Nr. 4.3/2 und M 153 einzuhalten. Wir empfehlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalsäulen zu entwässern. Sofern durch-lässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.
- 6. Hinweis zur Regenwasserentwässerung**
 Auf die Möglichkeit der Regenwasserentwässerung z.B. zur Gartenbewässerung und WCSpülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach ABWS des WWV Wasserzweckunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- 7. Starkregenereignisse**
 Das Gelände fällt zum Planbereich stark ab. Bei Starkregen können die Baugrundstücke dadurch durch wild abfließendes Oberflächenwasser gefährdet werden. Es obliegt dem Grundstückseigentümer/Bauherrn die erforderlichen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Bestimmungen des § 37 WHG sind zu beachten.
- § 5 Inzuffahren**
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

C. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Bau- und Werkausschuss der Marktgemeinde Waging a. See hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom _____ bis _____ befragt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
4. Eine beschränkte Beteiligung nach § 40 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom _____ fand vom _____ bis _____ statt.
5. Die Marktgemeinde Waging a. See hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Waging a. See, den _____
 _____ (Siegel)
 Herbert Hüdl
 Erster Bürgermeister
6. Ausgefertigt
- Waging a. See, den _____
 _____ (Siegel)
 Herbert Hüdl
 Erster Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Waging a. See, den _____
 _____ (Siegel)
 Herbert Hüdl
 Erster Bürgermeister

Marktgemeinde Waging a. See
 Landkreis Traunstein



Die Marktgemeinde Waging am See erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zuletzt geänderten Fassung vom 12.07.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnung und Textteil, als Satzung.

Bebauungsplan "Am Kirchplatz, Tettenhausen"

1. Änderung für die Baufäche Nr. 4 sowie Erweiterung des Geltungsbereiches um zwei Bauflächen in Richtung Osten (Fl.st. Nr. 214/1) mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Planfertigertiger
magg architekten
 Partnerschaft mbB
 Florian Magg, Architekt + Stadtplaner
 Nikolaus Magg, Architekt
 Stephanie Magg, Architektin
 Laufener Str. 55, 83396 Freilassing
 Tel. 08664 63604, Fax: 08664 68029
 info@maggarchitekten-magg.com
 www.maggarchitekten.de

ENTWURF

| | |
|---|----------------------------|
| Änderungen | Freilassung den 05.12.2018 |
| Aufstellungsbeschluss | 07.02.2018 |
| Änderung nach öffentlicher Auslegung, Bau- und Werkausschuss vom 05.12.2018 | 05.12.2018 |