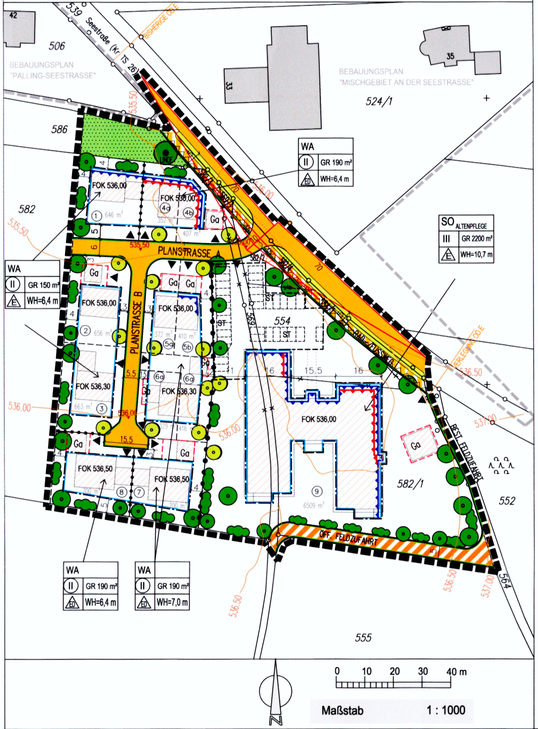
# BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN
# "KREISALTENPFLEGEHEIM "
GEMEINDE PALLING, LANDKREIS TRAUNSTEIN



Maßstab 1 : 1000

Die Gemeinde Paling erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1, §§ 9 und10 des Baugesetzbuches (BauGB),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
der Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

## A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

| | |
|---|---|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET |
| SO ALTENPFLEGE | SONSTIGES SONDERGEBIET - ALTENPFLEGE |
| GR 180 m² | MAXIMALE GRUNDFLÄCHE DER HAUPTGEBÄUDE, z.B. 180 m² |
| III | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS, z.B. DREI VOLLGESCHOSSE |
| (II) | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND, z.B. ZWEI VOLLGESCHOSSE |
| WH | MAXIMALE WANDHÖHE |
| △ E | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG |
| △ ED | NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG |
| FOK 536,00 | MAXIMALE HÖHE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSS-BODENOBERKANTE IN METERN ÜBER NN, z.B. 536,00 m |
| ▬ | BAUGRENZE |
| 🟧 | ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE |
| ▨ | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - RAD-/FUSSWEG |
| ▨ | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - FELDZUFAHRT |
| 🟨 | ÖFFENTLICHE VERKEHRSGRÜNFLÄCHE |
| ▬ | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |

| | |
|---|---|
| [Ga] | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN |
| ▲ | GRUNDSTÜCKSZUFAHRT |
| ● | BESTEHENDER EINZELBAUM |
| ● | PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUBBÄUME, STANDORTVORSCHLAG |
| ● | PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUB- OD. OBSTBÄUME, STANDORTVORSCHLAG |
| ●●● | PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER, STANDORTVORSCHLAG |
| 🟩 | PRIVATE GRÜNFLÄCHE |
| —•—•— | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER BAULICHEN NUTZUNG |
| ········ | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GRUNDFLÄCHEN ODER WANDHÖHEN |
| ▬ ▬ ▬ | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES |
| 4 | MASSZAHLEN IN METER, z.B. 4 m |
| ◺ | FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK |
| ▼▼▼ | KENNZEICHNUNG VON FASSADEN, AN DENEN BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (VERKEHRSLÄRM) VORZUSEHEN SIND |

## B. ZEICHNERISCHE HINWEISE

| | |
|---|---|
| —o— | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| 554 | FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 554 |
| ■ | BESTEHENDES GEBÄUDE |
| ▨ | BEBAUUNGSVORSCHLAG |
| ×—o—× | AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| – – – | VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| ① | FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 1 |
| 613 m² | UNGEFÄHRE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE |
| [ST] | FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE |
| ⌃⌃⌃ | ANBAUVERBOTSZONE AN KREISSTRASSE |

| | |
|---|---|
| 536,00 | HÖHENLINIE, z.B. 536,00 |
| 536,00 | UNGEFÄHRE HÖHE DER GEPLANTEN STRASSENACHSE, z.B 536,00 |
| – – – | GRENZE VON BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN |

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Baugebietes wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Altenpflege" festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines Senioren- und Pflegeheimes mit allen hierfür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich Aufenthalts- , Gemeinschafts-, Veranstaltungs-, Funktions- und Zubehörräume,
- Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Praxisräume für ärztliche Betreuung, Therapie- und Gymnastikräume, etc.),
- Räume für die Verwaltung und zum technisch logistischen Betrieb der Einrichtung,
- Räume und Einrichtungen zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küche, Cafeteria, Wäscherei, Friseur, etc.)
- Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke (z.B. Kapelle, Meditationsraum, etc.),
- Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Garage und Nebenanlagen für Winterdienstfahrzeug und Müll etc..

Dem Sondergebiet "Altenpflege" sind die Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

Der westliche Teil des Baugebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1. Grundflächen

Im Sondergebiet (Parz. 9) dürfen die Grundflächen der Hauptgebäude insgesamt maximal 2200 m² aufweisen.

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Grundflächen der Hauptgebäude auf den Parzellen 1, 2 und 3 (nur Einzelhäuser) maximal 150 m², auf den Parzellen 4 bis 8 (Einzel- oder Doppelhäuser) maximal 190 m².

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,60 zulässig.

### 2.2. Seitliche Wandhöhe

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (bzw. des Garagenbodens) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluß der Wand. Die maximal zulässige Wandhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses wird für jede Bauparzelle gemäß Planzeichnung als Höchstmaß über NN festgesetzt.

Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen.

### 3. Bauform

Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Baugrundrißform ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, dessen Längsseite mind. 1/5 länger ist als die Breitseite. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Im Sondergebiet sind auch hiervon abweichende Bauformen zulässig.

### 4. Dächer

Bei Hauptgebäuden sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 23° - 30° zulässig. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem, kleinteiligen Dachmaterial einzudecken. Die Errichtung eines mittig angeordneten, aus der Traufe entwickeltem Quergiebels ist erlaubt, wobei die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Die Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes abzustimmen. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Dächer von Garagen und Nebenanlagen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vordächer im Erdgeschoss dürfen auch als Flach- oder Pultdach ausgeführt werden.

### 5. Abstandsflächen

Sofern im Sondergebiet Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe liegen müssten, findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO keine Anwendung.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 zu den Abstandsflächen anzuwenden.

### 6. Untergeordnete Vorbauten und vortretende Bauteile

Untergeordnete Vorbauten wie Balkon, Erker, Terassenüberdachungen sowie auch Wintergärten dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40 m überschreiten, sofern zur Nachbargrenze die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

Dachüberstände dürfen bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden die Baugrenze um maximal 0,80 m und bei dreigeschossigen Gebäuden um max. 1,30 m überschreiten. Im Sondergebiet dürfen aus brandschutzrechtlichen Gründen erforderliche Außentreppen die Baugrenze um maximal 2,20 m überschreiten.

### 7. Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den Bauparzellen 1 bis 3 pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und auf den Parzellen 7 und 8 pro Einzelhaus maximal 2 und pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Im Bereich der Bauparzellen 4 bis 6 sind pro Einzelhaus maximal 4 und pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten erlaubt.

### 8. Garagen und Nebengebäude

Garagen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür umgrenzten Flächen zulässig. Der zufahrtsseitige Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze od. Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im Sondergebiet ist die Stellplatzanzahl gemäß Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu bemessen.

Pro Baugrundstück ist ein freistehendes Nebengebäude, das eine Grundfläche von 9 m² und eine Wandhöhe von 3 m nicht überschreitet, auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig, sofern das Maß der baulichen Nutzung sowie die Abstandsflächen gemäß der BayBO eingehalten werden und die Gestaltung der örtlichen Bauweise entspricht.

### 9. Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Webeanlagen, Einfriedungen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

### 10. Grünordnung

### 10.1. Bepflanzung

Im Bereich des westlichen und südlichen Ortsrandes ist zur Eingrünung der Baugrundstücke eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen durchzuführen. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Insgesamt ist pro Bauparzelle je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen ist vorrangig Pflanzmaterial nachstehender Gehölzartenliste zu verwenden. Eine vom Plan abweichende Standortwahl der Gehölze ist zulässig. Art und Standort der Bäumen ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Platzangebot sind daher im Allgemeinen Wohngebiet kleinkronige bzw. kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume zu bevorzugen. Bei besonders beengten Situationen können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher zum Einsatz kommen.

Im Sondergebiet hingegen können in Abstimmung auf die größere Baukubatur durchaus auch großkronige und hochwüchsige Gehölze verwendet werden. Dem Bauantrag für das Vorhaben im Sondergebiet ist zwingend ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### 10.2. Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Garagenzufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### 10.3. Boden

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist das Baugrundgutachten (Vorgutachten vom 20.03.2018 und Gutachten vom 22.01.2020, Dipl.-Ing Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bahnhofsplatz 4, 83278 Traunstein) zu beachten. Dieses ist Teil des Bebauungsplanes und die darin vorgesehenen Maßnahmen sind verbindlich umzusetzten.

### 10.4. Geländeveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Abweichung von mehr als 0,60 m vom natürlichen Geländeverlauf sind unzulässig.

### 10.5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen im Sondergebiet eine max. Höhe von 1,20 m und im Allgemeinen Wohngebiet eine max. Höhe von 1 m aufweisen und sind sockellos zu errichten (Tierwanderung, Wurzelschutz). Entlang der Kreisstraße sind Einfriedungen in einem Abstand von mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze anzulegen.

### 10.6. Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm,
Stammumfang 10-12 cm
2 x verpflanzt mit Ballen

| | |
|---|---|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Stiel-Eiche | (Quercus robur) |
| Winter-Linde | (Tilia cordata) |
| Sandbirke | (Betula pendula) |
| Walnuß | (Juglans regia) |

Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm,
Stammumfang 10-12 cm
2 x verpflanzt mit Ballen

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuaria) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium)) |

Obstbäume

robuste standortheimische Sorten

Sträucher: 2xv.m.B., 60-100 cm

Mindestpflanzqualität: 60-100 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen

| | |
|---|---|
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguineum) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Wolliger Schneeball | (Viburum lantana) |
| Gemeiner Schneeball | (Viburum 0pulus) |
| Felsenbirne | (Amelanchier ovalis ) |
| Heimische Wildrosen | (Rosa spec.) |

### 10.7. Maßnahmen zur Vermeidung von Störung oder Schädigung von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten

#### 10.7.1. Beleuchtung

In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse können Arten der Gattung Myotis als lichtmeidende Fledermausarten im Umfeld des Eingriffsbereiches potentiell vorkommen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf lichtmeidende Fledermausarten, sollte die nächtliche Ausleuchtung des Gebäudes auf das Nötigste reduziert werden. Zu verwenden sind LED Leuchten. Der Lichteinfluss ist dabei nach unten auf die tatsächlich benötigte und auszuleuchtende Fläche zu beschränken, ohne Abstrahlung nach oben. Bewegungsmelder können in jedem Fall verwendet werden.

#### 10.7.2. Bauzeitenregelung

Um Störungen lichtmeidender Fledermausarten auf ihren Transferrouten bzw. Jagdgebiet zu vermeiden, haben die Arbeiten tagsüber stattzufinden. Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist zu verzichten.

#### 10.7.3. Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Verglasungen vermieden werden. Wenn reines Glas verwendet wird, wird die Verwendung eines möglichst wenig spiegelnden Produkts mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % empfohlen.

Das Gutachten von Dr. Christof Manhart vom 12.11.2018 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 10.8. Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird folgende Ausgleichsfläche vom Ökokonto der Gemeinde Palling abgebucht:

Teilfl. Fl.-Nr. 3519 Gemarkung Palling, anerkannte Fläche 3950 m², tatsächliche Abbuchungsfläche 3348 m² (+602 m² Verzinsung).

## 11. Schallschutz

### 11.1. Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone), die im Anschluss an die im Plan rot gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGW $_{\text{WA,Tag}}$ = 59 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

### 11.2. Grundrissorientierung / passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den im Plan blau gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

### 11.3. Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1 zu erfüllen.

Das Immissionsschutztechnische Gutachten (Schallimmissionsschutz) der Hoock & Partner Sachverständigen PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, vom 21.10.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## D. TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

### 2. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

### 3. Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte 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 und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versieglung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153).

Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Das Niederschlagswasser der Flächen der gemeindlichen Erschließungsstraßen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Hierfür ist in Abhängigkeit von der Größe der Fläche gegebenenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

### 4. Starkniederschläge

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfliessenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daherempfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

### 5. Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

### 6. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

### 7. Leitungen

Im Geltungsbereich verläuft entlang der Seestraße eine Telekommunikationslinie der Telekom. Bei Planung und Bauausführung ist zu beachten, dass diese Linie nicht verändert werden muss bzw. beschädigt wird. Falls dennoch eine Umlegung erforderlich ist, ist diese Maßnahme rechtzeitig mit der Fertigungssteuerung der Telekom abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Der Schutzzonenbereich bei Erdkabel beträgt 0,50 m beiderseits der Trassenachse. Bei einer Bepflanzung ist darauf zu achten, dass im Schutzzonenbereich von Erdkabeln eine beidseitige Abstandszone von je 2,5 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### 8. Baumfallbereich

Zwischen der geplanten Bebauung im Sondergebiet und dem östlich gelegenen Waldrand beträgt der Abstand teilweise weniger als 30 m. Es ist daher empfehlenswert, eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung zugunsten des angrenzenden Waldbesitzers zu treffen.

### 9. Kampfmittelfunde

Im Planungsgebiet wurde eine Kampfmittelfreiräumung durchgeführt. Hierbei wurde an der südlichen Grundstücksgrenze eine Stahlkonstruktion gefunden, die möglicherweise im Boden verbleiben wird. Hierzu wird auf den Bericht der EMC Kampfmittelbeseitigungs GmbH vom 31.10.2019 verwiesen.

### 10. DIN-Vorschriften

DIN - Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Bauamt der Gemeinde Palling, Bräuanger 1, 83349 Palling während der üblichen Bürozeiten zur Einsicht bereit gehalten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2019 hat in der Zeit vom 17.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2019 hat mit Schreiben vom 18.11.2019¹⁾ für die Dauer eines Monats ab Zugang des Schreibens stattgefunden. 1) E-Mail vom 19.11.2019

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2020 bis 18.03.2020 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2020¹⁾ für die Dauer eines Monats ab Zugang des Schreibens beteiligt. 1) E-Mail vom 11.02.2020

6. Die Gemeinde Palling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2020¹⁾ als Satzung beschlossen.
   1) mit geringfügigen Änderungen; neue Fassung vom 04.05.2020

   Palling, den 05.05.2020

   Franz

   Franz Ostermaier
   Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:
   Palling, den 24.07.2020

   Franz

   Franz Ostermaier
   Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.08.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Palling Nr. 08/20 vom 07.08.2020 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Palling, den 18.08.2020

   Franz

   Franz Ostermaier
   Erster Bürgermeister

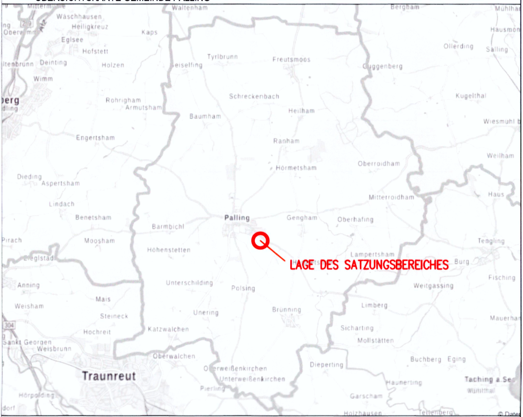
# GEMEINDE PALLING

LANDKREIS TRAUNSTEIN

# BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

## "KREISALTENPFLEGEHEIM "

ÜBERSICHTSKARTE GEMEINDE PALLING



DER PLANFERTIGER:

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG

DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 1/2 | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
DIPL.-ING. GABRIELE SCHMID
BYIK BAU
MITGLIED 31674

21.10.2019
27.01.2020
04.05.2020