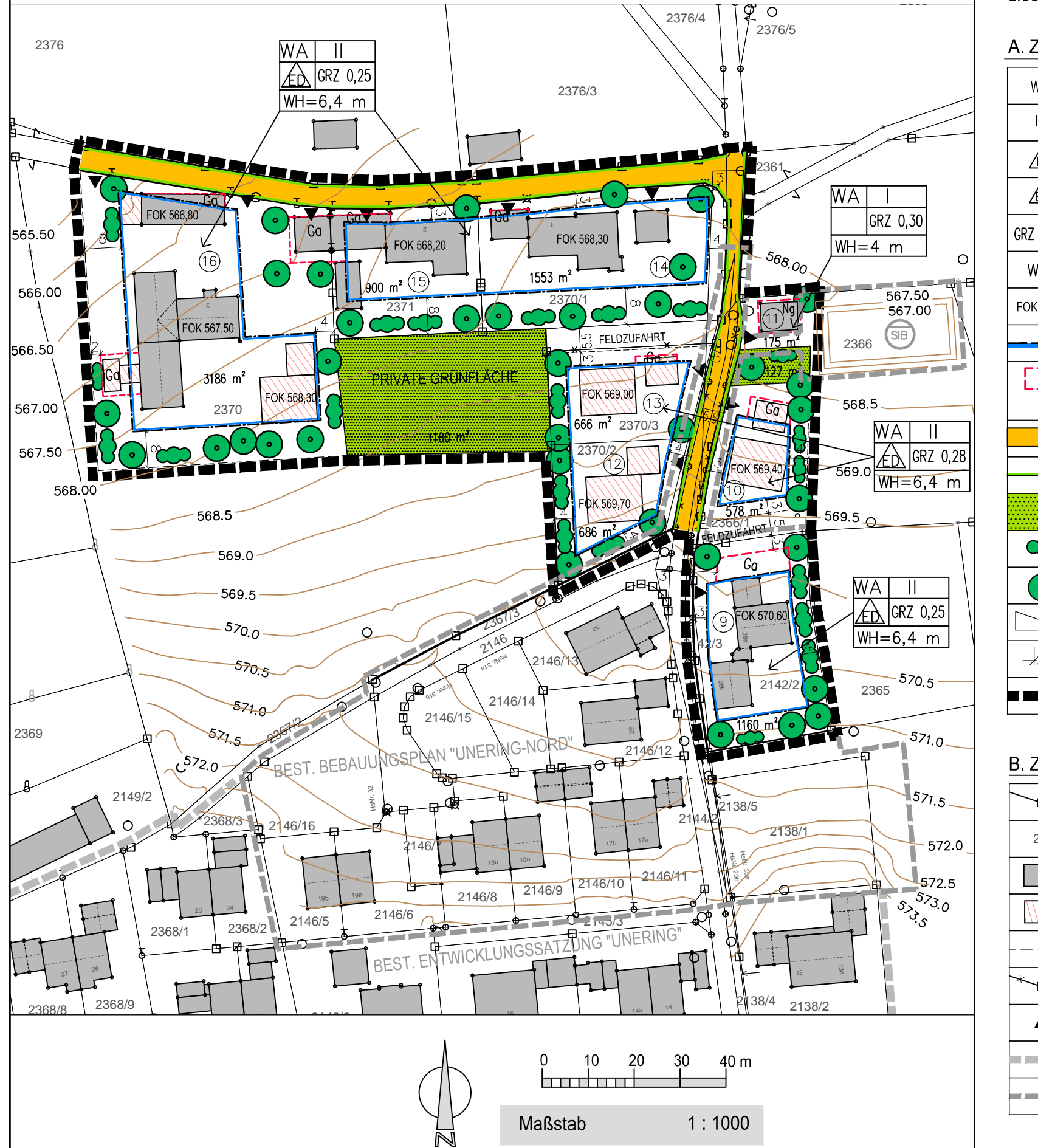


3. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG "UNERING - NORD"

BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE PALLING, LANDKREIS TRAUNSTEIN



Die Gemeinde Palling erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 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) diese Bebauungsplanänderung als SATZUNG.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNBEBIEB
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
GRZ 0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL, z.B. 0,25
WH	MAXIMALE WANDHÖHE
FOK 568,30	MAXIMALE HÖHE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSSBOBENBERKANTE IN METERN ÜBER NN, z.B. 568,30 m
	BAUGRENZE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
	GARAGE
	NEBENANBAUE
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER
	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUB- ODER OBSTBÄUME (STANDORTVORSCHLAG)
	FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK
	MASSZAHLEN IN METERN, z.B. 3 m
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG-/ ERWEITERUNG

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE		FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 10
	BESTEHENDES GEBÄUDE		UNGEFÄHRE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE, z.B. 645 m²
	BEBAUUNGSVORSCHLAG		HÖHENLINIEN
	VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE		
	VORSCHLAG FÜR AUFLASSUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE		
	GRUNDSTÜCKSZUFABRT		
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DER BEST. ENTWICKLUNGSSTAZUNG "UNERING"		
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEST. BEBAUUNGSPLANES "UNERING - NORD"		

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächen
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Bereich der Parz. 11 bis zu einer max. Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 und im Übrigen bis zu 0,55 zulässig.

2.2. Seitliche Wandhöhe
Hauptgebäude: max. 6,40 m, Garagen und Nebengebäude: Parz. 11 und 16: max. 4 m Parz. 9,10, 12-15: max. 3 m

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. Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses wird für jede Bauparzelle gemäß Planzeichnung als Höchstmaß über NN festgesetzt. Im Bereich der Parzelle 16 können bei Neubauten in Abhängigkeit von der Lage im Grundstück ausnahmsweise auch hiervon abweichende Höhenlagen zugelassen werden. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen.

3. Bauform
Als Baugrundrisseform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen. Anbauten (Erker, Wintergärten) sowie das Aneinanderfügen mehrere rechteckiger Baukörper sind zulässig.

4. Dächer
Es sind nur gleichzeitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 23° - 30° zulässig. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dachmaterial einzudecken. Die Errichtung eines mittig angeordneten, aus der Traufe entwickeltem Quergiebls ist erlaubt, wobei die maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachüberstände sind auf die Proportion des Gebäudes und auf den ländlichen Charakter des Ortes abzustimmen. Bei Dächern von Garagen und Nebenanlagen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstigen Vordächern im Erdgeschoss können ausnahmsweise auch Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung bis zu 15° zugelassen werden. Bei diesen können ausnahmsweise auch andere Dachmaterialien wie z.B. Glas- oder Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen verwendet werden.

5. Abstandsflächen
Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.

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

7. Zahl der Wohneinheiten
Auf den Bauparzellen 10, 12 und 13 sind pro Einzelhaus maximal 2 und pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheiten zulässig. Auf den Bauparzellen 9, 14 und 15 sind pro Einzelhaus maximal 4 und pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten erlaubt. Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle auf Parzelle 16 sind im derzeit bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Im Übrigen dürfen dort (z.B. bei Abbruch und/oder Neuerrichtung) Einzelhäuser maximal 4 und Doppelhaushälften maximal 2 Wohneinheiten aufweisen.

8. Garagen und Nebengebäude
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der zufahrtsseitige Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Pro Grundstück ist ein freistehendes Nebengebäude, das eine Grundfläche von 9 m² und eine Wandhöhe von 3 m nicht überschreitet, auch außerhalb bebaubaren Flächen, sofern das Maß der baulichen Nutzung sowie die Abstandsflächen gemäß der BayBO eingehalten werden und die Gestaltung der örtlichen Bauweise entspricht. Ausnahmsweise können Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der bebaubaren Flächen und mit einem zufahrtsseitigen Abstand von weniger als 5 m zugelassen werden.

9. Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Einfriedungen und sonstige sichbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

10. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

11. Grünordnung

11.1. Bepflanzung
Zur Einbindung der geplanten und bestehenden Bebauung in die umgebende Landschaft ist der neue östliche, südliche und südwestliche Ortsrand sowie der an die private Grünfläche anschließende Bereich mit einer lockeren Bepflanzung aus zweireihig versetzten standortheimischen Sträuchern und vereinzelt eingestreuten Laub- oder Obstbäumen zu versehen. Hierbei müssen mindestens zwei Drittel der Ortsrandlänge jeder einzugrünenden Bauparzelle bepflanzt werden und Pflanzungen dürfen nicht größer als 5 m sein. Die Baumpflanzungen am Ortsrand sind hinsichtlich ihrer Anzahl entsprechend der Planarstellung auszuführen und der Standort ist annähernd auf diese abzustimmen. Die übrigen nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und ebenfalls mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Insgesamt ist pro Bauparzelle je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche zumindest ein autochthoner Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bereits bestehende standortheimische Bäume können hierauf angerechnet werden. Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen ist vorrangig autochthones Pflanzmaterial nachstehender Gehölzartenliste zu verwenden. Eine vom Plan abweichende Standortwahl der Gehölze im Inneren des Baugebietes ist zulässig. Art und Standort der Bäume ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Platzangebot sind daher kleinkronige bzw. kleiner erlebnisfreie Sorten oder Obstbäume zu bevorzugen. Bei besonderen Situationen können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher zum Einsatz kommen. Die Gehölze sind bis zum selbständigen Weiterwachsen zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind unaufgefordert zu ersetzen.

11.2. 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.

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

11.4. Geländeänderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Abweichung von mehr als 0,80 m vom natürlichen Geländevertauf sind mit der Gemeinde abzustimmen. Stützmauern sind nur im technisch zwingend notwendigem Maß zu errichten.

11.5. Einfriedungen
Einfriedungen sind, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sockellos und mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zum Boden zu errichten (Tierwanderung, Wurzelschutz).

11.6. Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm 3 x verpflanzt mit Ballen

- Sambucus nigra (Sambucus nigra)
- Roter Hartnigel (Cornus sanguinea)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Hasel (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Kleinkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm 3 x verpflanzt mit Ballen

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Obstbäume:
Es sind regionaltypische Sorten als Hochstamm gemäß der Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege zu verwenden.

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 und 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
Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlage, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW/FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mitentsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

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 Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Dies kann z.B. durch die um mindestens 25 cm über Gelände- und Straßenniveau erhöhte Ausführung aller Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Terrassentüren etc.) erfolgen. Bei der Errichtung von Kellern (inkl. aller Öffnungen) wird empfohlen die Ausführung als dichte Wanne vorzusehen. 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 daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

5. Regenwassernutzung
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

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. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

7. Leitungen
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht beschädigt werden. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Ebenso darf der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8. Bekanntheit
Der Satzungsbeschluss zu der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Änderung /Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung/-erweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung/-erweiterung in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung/-erweiterung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung/-erweiterung in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

Palling, den

.....
Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister

GEMEINDE PALLING

LANDKREIS TRAUNSTEIN

3. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG "UNERING - NORD"

BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN



DER PLANFERTIGER:

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Dipl.-Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

30.11.2023
11.04.2024

Tel.: +49 8666 9273871
info@schmid-planung.com