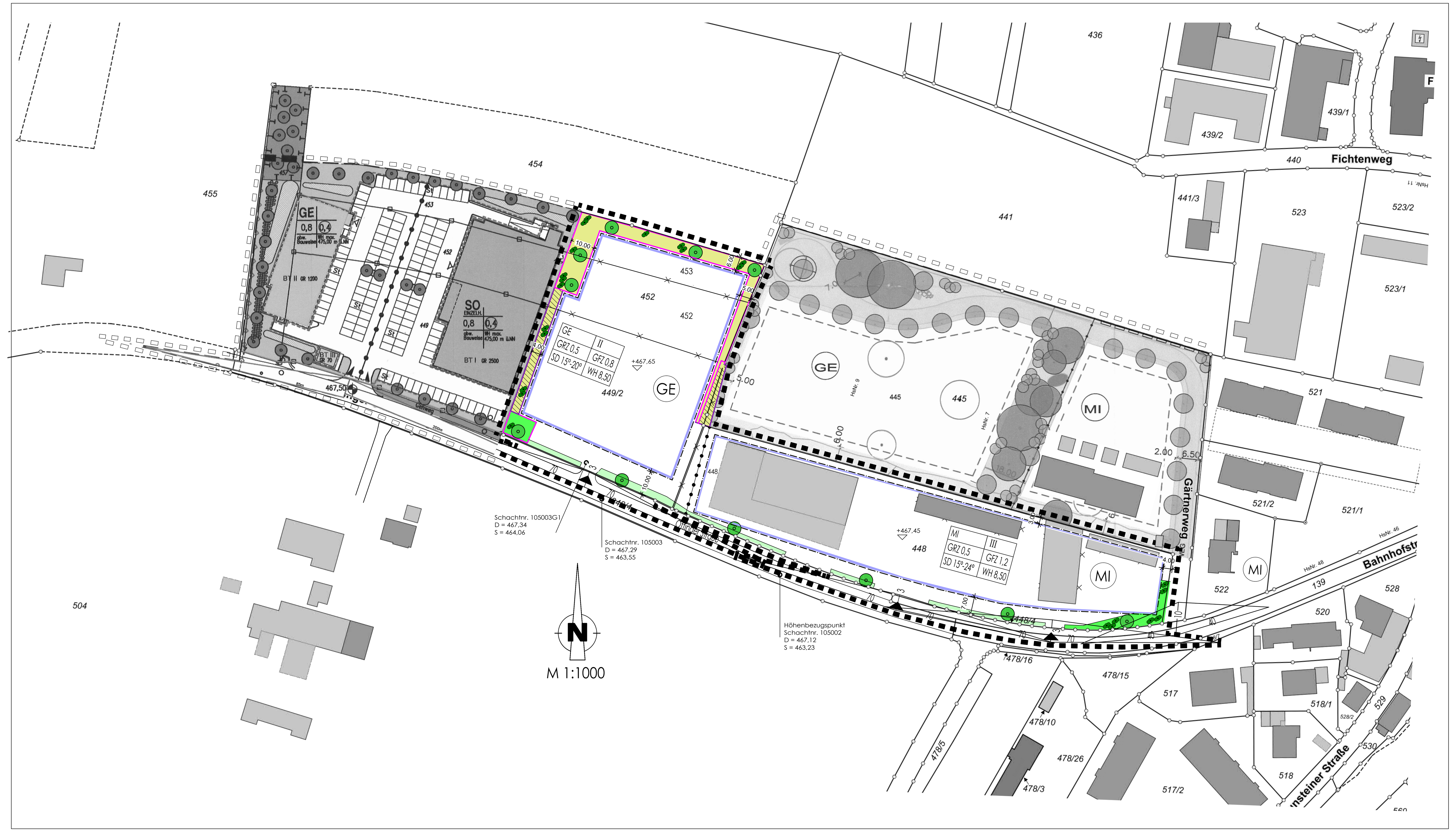
Bebauungsplan
Gewerbe - und Mischgebiet
"An der Ottinger Strasse II"



Planungsdaten

	Datum	Name
Entwurf	17.04.2019	
Änderung	09.12.2019	
Änderung	22.07.2020	
Änderung	20.09.2020	
Änderung	22.10.2020	
Änderung	21.12.2020	
Änderung	11.02.2021	

DIE MARKTGEMEINDE WAGING AM SEE ERLÄSST AUFGRUND § 2 ABS.1, SOWIE §§ 8, 9,10 UND 13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DES ART.91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND DES ART.23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5	Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,5)
GFZ 1,2	Maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 1,2)
SD 15°	Satteldach zulässige Dachneigung (z.B. 15°)
WH 8,50	Maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 8,50 m) (als Wandhöhe gilt das Maß vom Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
+467,45	Höhenangabe OK Rohboden Erdgeschoss z.B. + 467,45 m ÜNN
	Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Geltungsbereich von genehmigten Bebauungsplänen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3 / 70	Sichtdreiecke
	Einfahrtsbereiche
	Habitaterhalt und Aufwertung
	CEF-Fläche
	Magerrasen, Kies und Habitatstrukturen für Reptilien
	Grünflächen
	Magere, kiesige Grünflächen (Schotterrasen)
	Baum zu pflanzen
	Strauchpflanzung

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

	abzubrechende Gebäude
	bestehende Gebäude
	aufzulösende Grundstücksgrenzen
488	Flurstücknummer (z.B. 448)
+ 5.00 +	Maßangabe in Meter (z.B. 5m)

C) Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die seitliche Wandhöhe bestimmt. Die maximale zulässige Grundfläche und die maximale seitliche Wandhöhe wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen bestimmt. Als Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe gelten die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoss bzw. OK-Rohbetonplatte und dem Schnittpunkt der Außenkante-Außenwand mit der Dachhaut. Die Oberkante Rohbeton EG wird in Metern über Normalnull >siehe Höhenangaben im Lageplan festgelegt.
Im festgesetzten Mischgebiet ist die Entstehung von Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 5 BauNVO).

2. Baugestaltung

Als Gebäudeform sind einfache Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung auszuführen. Die Traufseiten müssen wenigsten um 1/5 länger als die Giebelseiten sein. Die Dachform ist als Satteldach auszuführen mit Dachneigung entsprechend den Festsetzungen im Planteil. Als Dacheindeckung ist kleinteiliges, rotes oder rotbraunes Dachdeckungsmaterial bzw. rotes oder rotbraunes Stahl- und Trapezblech zu verwenden. Zulässig sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.
Dachüberstände werden wie folgt festgelegt:
Bei Wohngebäuden an den Giebelseiten mind. 70 cm, an Traufseiten mind. 80 cm und bei gewerblichen Hallengebäuden allseitig mind. 60 cm.
Die Fassadenbekleidung an den Außenwänden sind entweder als Fassadenputz oder mit einer Holzschalung auszuführen.

3. Lage und Gelände

Die Abstandsflächen sind gemäß Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO einzuhalten.
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante um max. 0,80 m nicht überschreiten. Es dürfen dort auch keine dieses Maß übersteigende Anlagen errichtet oder Gegenstände gelagert werden. Hochstämmige Laubbäume mit Astansatz über 2,50 m sind zulässig.

4. Stellplätze

Sollte eine Tiefgarage vorgesehen werden so ist die Tiefgaragendecke mit einer mind. 50 cm starken durchwurzelbaren Bodenschicht zu überdecken.
Die Anzahl der Stellplätze ist durch die Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Waging am See festgelegt.
Für je 5 Stellplätze ist 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5. Baulicher Schallschutz

Im Bereich von Fassaden und Dachflächen von Wohngebäuden sind für schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in DIN 4109 technische Vorkehrungen zum Schutze von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

6. Grünordnung

6.1 Freiflächen und Stellplätze

Stellplätze müssen wasserdurchlässig, z.B. als Kiesfläche oder Pflaster mit Rasenfugen ausgeführt werden. Es sind möglichst größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und durch Bäume aus nachfolgender Liste zu gliedern (5 Stellplätze 1 Baum).
Bei der Gestaltung der übrigen Flächen ist soweit möglich versickerungsfähiges Material zu verwenden.

Bäume II. Ordnung (Mindestqualität H.3xv., m,B. StU 16-18)
Acer platanoides ‚Emerald Queen' Spitz-Ahorn (Sorte)
Carpinus betulus Hainbuche

6.2 Grünflächen und Randeingrünung

Mindestens 10 % des Baugebietes sind als Grünflächen auszubilden.
Dazu zählen auch die im Plan dargestellte Randeingrünung / CEF-Flächen.
Die Randeingrünung bzw. die CEF-Flächen sind entsprechend der Plandarstellung zu bepflanzen, wobei die Standorte der Gehölze auch abweichen können.
Die Eingrünung entlang der Ottinger Straße ist als möglichst magerer, extensiver Wiesenstreifen mit Einzelbäumen zu gestalten.
Zusätzlich sind einige Sträucher zu pflanzen und reptilientaugliche Habitatstrukturen aus Totholz, Wurzelstöcken, Steinhaufen o.ä. anzulegen, insbesondere in der Südostecke des Geltungsbereiches.
Im Bereich der CEF-Flächen sind neben Magerrasen- und lichten Strauchflächen kiesige Rohbodenflächen zu schaffen.
Zudem sind Habitatstrukturen für Reptilien anzulegen (Sandflächen, Kies- und Steinhaufen/Steinhabitate, Totholz). Es sind mind. 3 ausreichend frostfreie Winterquartiere zu integrieren.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die CEF-Flächen sind jährlich nicht öfter als 1-2x, die Grünflächen entlang der Ottinger Straße höchstens 3x zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
Nähere Angaben zur Gestaltung der Rand- und CEF-Flächen sind dem Umweltbericht und dem gesonderten Plan, CEF-Maßnahmen-Vergrämung) Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.
Es sind standortgerechte, autochthone Gehölze aus nachfolgender Artenliste zu wählen. Die Anlage von geschnittenen Hecken sowie Koniferenhecken ist nicht gestattet.

Bäume I.Ordnung
H. 4xv., mB., StU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. und III. Ordnung
H. 3xv., mB., StU 16-18

Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:
40% Sol. 3xv., m.B., 150-200
60% Str. 2xv., 100-150

Amelanchier rotundifolia	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

7. Ökologischer Ausgleich

7.1 Bedarfsermittlung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang Natur und Landschaft" (Bayerischer Leitfaden).
Der Gesamtbedarf an ökologischen Ausgleichsflächen beträgt demnach **3.577** m².
Als Ersatz für verlorengehende Reptilienhabitate sind im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung FCS-Maßnahmen zu integrieren. Dazu sind in einem Umfang von mind. 1.000m² Habitate der Zauneidechse und auf mind. 1.600m² eine Streuobstwiese herzustellen und durch Pflege in einem funktionstüchtigen Zustand zu halten. Der Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen von 3.577m² erhöht sich damit nicht. Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsbedarfes ist im Umweltbericht enhalten.

7.2 Ausgleichsmassnahmen

Die Maßnahmen zum Ausgleich werden im Umweltbericht unter Nr. 1 bis 6 näher erläutert. Im Rahmen der Maßnahmen 1, 2, 5 und 6 sowie auf einer Teilfläche der Maßnahme 3 werden FCS-Maßnahmen umgesetzt. Dabei wird besonderer Wert auf ein strukturreiches Mosaik aus geeigneten Habitatelementen für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse gelegt.

Wichtig: Genaue Angaben zur Herstellungs - und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege sind im Umweltbericht näher erläutert und sind zu beachten !

D) Textliche Hinweise

1. Immissionsschutz:

Hinsichtlich der zu erwarteten Geräuschimmissionen beim Betrieb der im Geltungsbereich geplanten Anlagen wurde durch das Büro Hoock & Sachverständige PartG mbB ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz am 18.12.2020 unter Projekt Nr.WAG-5070-1_E03 mit einem Umfang von 38 Seiten erstellt.

Sofern für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Betriebe Neugenehmigungen, Erweiterungen oder wesentliche Änderungen beantragt werden, soll von der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.
Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionswerte im Sinne von Nr.A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorlogieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.

2. Umwelt

Der vom Büro Mühlbacher & Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbB 83278 Traunstein erstellte Umweltbericht in der Fassung vom 07.12.2020 ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Landwirtsch. Immissionen

In der Umgebung des Baugebietes liegen landwirtschaftliche Betriebe und Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch die über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn - und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.

4 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder leicht verschmutztes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind die einschlägig anerkannten Regeln zu beachten. Eine Versickerung ohne Vorreinigung ist nicht zulässig.
Daher ist folgendes zu beachten:
- Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte breitflächig über eine belebte Oberschicht versickert 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 gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

5. Landesentwicklung

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im Bereich des Mischgebiets gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird ausgeschlossen.

6. Freiflächenplan

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, Rangierflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.

7. Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine möglichst insektenfreundliche, UV-arme, nach unten strahlende Beleuchtung zu wählen (z.B. LED). Die Beleuchtung ist im Regelfall nach 21.Uhr abzuschalten

Verfahrensvermerke

Der Bau- und Werkausschuss der Marktgemeinde Waging am See hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich Bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom .... wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGBn in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom .... bis .... beteiligt worden.

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

Die Behörden sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom .... während der Zeit vom .... bis .... beteiligt worden.

Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom .... wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Waging am See, den ....

....
(1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am ....Ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
An die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1, sowie des Abs.4 und des § 215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Waging am See, den ....

....
(1. Bürgermeister)

Bebauungsplan
Gewerbe- und Mischgebiet
"An der Ottinger Strasse II"

mit integriertem Grünordnungsplan der Marktgemeinde Waging am See

Entwurfsverfasser:

KLEIßL Bautechnisches Büro GmbH
Bundesverband Deutscher Ingenieur-, Architektur- u. Planungsbüros • IAP Mitgliedsnummer 19.126
ENTWURF | PLANUNG | STATIK
BAULEITUNG | ENERGIEBERATUNG
Bahnhofstrasse 1 • D-83329 Waging/ See • Tel. 08681-583
Fax 08681-4446 • e-mail: buero@kleissl.de • www.kleissl.de

Waging am See den 11.02.2021 ....

Grünordnung:

Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten
Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)861-209 25 24
Fax 0049-(0)861-209 25 23
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de