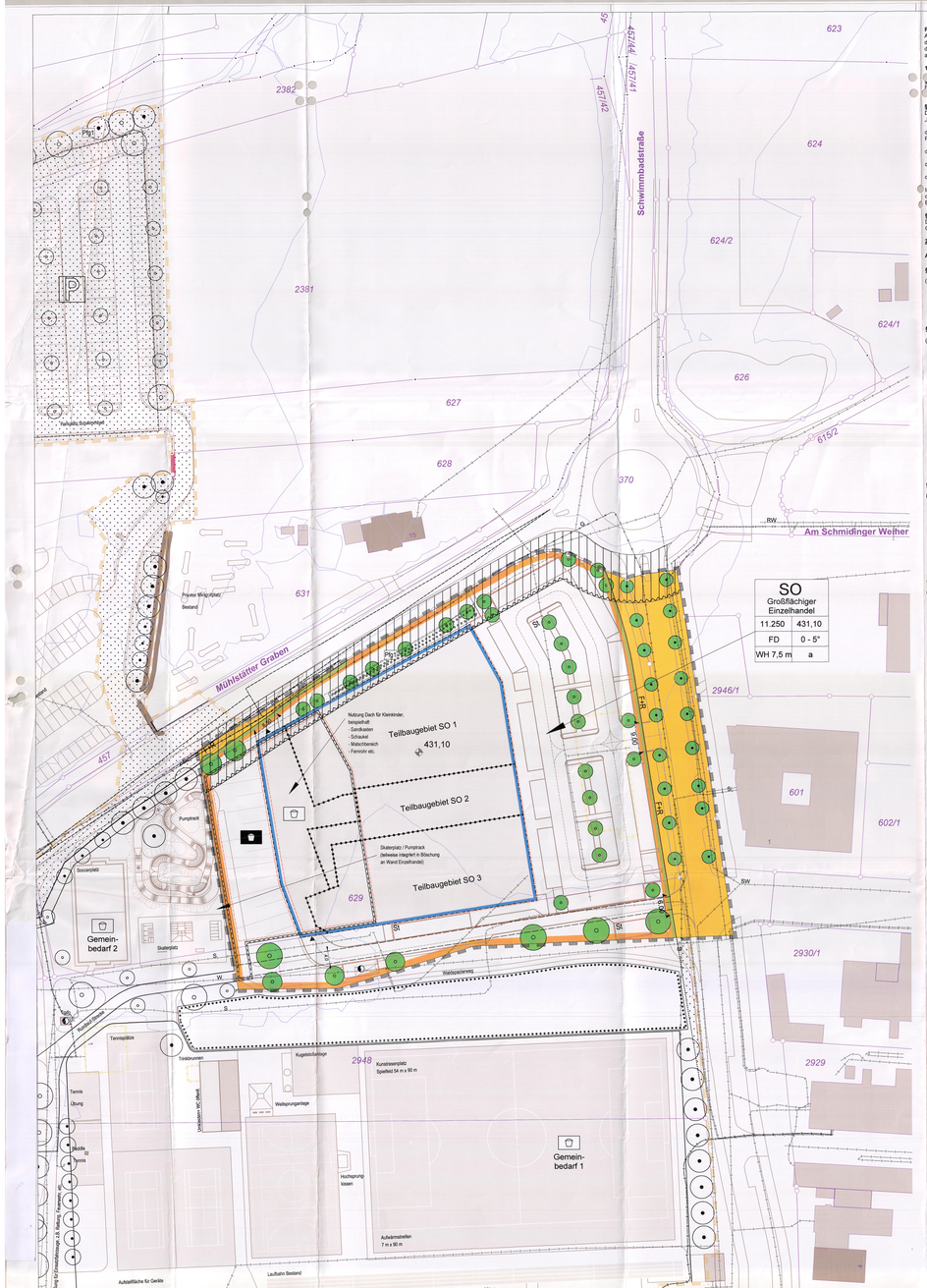

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 und des § 12 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diese vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen" als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage
Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein vorhabenbezogener Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile
Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" besteht aus

der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen,

der Begründung mit Umweltbericht,

dem Schalltechnischen Gutachten,

der speziellenartenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit ergänzendem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Im Bereich der Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" gem. Ziff. 2. A. § 4 stellt die Planzeichnung gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 3 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel", gleichzeitig Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)

Baugebiet
Grundfläche | Höhenbegrenzung OK Gebäude | Geschossigkeit | Bauweise

11.250 — max. zulässige Grundfläche (GR), z.B. 11.250 m²

431,10 — Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in m über NN , z.B. 431,10

WH 7,5 m — Wandhöhe als Höchstmaß in Metern z.B. 7,5 m über dem Höhenbezugspunkt

Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika.

§ 6 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a — abweichende offene Bauweise

Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus, die Länge darf (abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO) maximal 90 m betragen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
bar: Abgrenzung Teilbaugebiete

§ 7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung
F + R — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrt- und Ausfahrtsbereich

Ein- / Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 8 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 178 BauGB)

Pflanzgebot

Pflg 1 — Pflanzgebot Pflg 1 - strukturreiche 3-reihige Hecke (heimische und standortgerechte Gehölze)

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum Bestand, zu erhalten

Baum 1. Ordnung Planung, zu pflanzen

Baum 2. Ordnung Planung, zu pflanzen

§ 9 Gestalterische Festsetzungen

FD — Dachform Flachdach

0° - 5° — Dachneigung, z.B. 0° - 5°

§ 10 Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Gemeinde Ainring für die Allgemeinheit, auch auf begehbaren Dachflächen

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ainring

4,0 — Maß in Metern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Freizeit- und Sportflächen auf begehbaren Dachflächen sowie Abgrenzung der begehbaren Dachflächen

Umgrenzung von Flächen für Freizeit- und Sportflächen

Umgrenzung von Flächen für Trafostationen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 11 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Zulässig sind
- in Teilbaugebiet SO 1 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) einschließlich Backshop und Café-Gastronomiefläche,
- in Teilbaugebiet SO 2 ein Einzelhandelsbetrieb als Drogeriemarkt mit max. 800 m² VKF,
- in Teilbaugebiet SO 3 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.100 m² VKF.

(2) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 12 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Wandhöhe.

(2) Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Bereich von Lieferantoren wertgebender Arbeitsräumen dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um +/- 50 cm abgewichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).

§ 13 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen:
(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

(2) Die Baugrenzen dürfen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachüberstände, Kamine) um maximal 1,5 m, durch Vordächer um maximal 3,0 m überschritten werden. Balkone und Erker sind unzulässig.

(3) Behälter für Abfall und Reststoffe sind in Gebäuden zu integrieren. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.

(4) Überdachte und nicht überdachte (Fahrrad-)Stellplätze mit ihren Zu- / Abfahrten sowie überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

(5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind (überdachte) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie begrünbare Flächen und Erschließungsflächen zulässig, sofern nicht in § 13 Abs. 4 andernvellig geregelt.

(6) Überdachte (Fahrrad-)Stellplätze, überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen sowie überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,5 m zulässig. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
Sofern als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zum Einsatz kommen, kann ausnahmsweise eine abweichende Festlegung der maximal zulässigen Höhe der Überdachung erfolgen.

Abstandsflächen:
(7) Die Gebäude gilt der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 23. Dezember 2024 (Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet (SO) 0,4 H) wird angeordnet.

Bauweise:
(8) Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus, die Länge darf (abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO) maximal 90 m betragen.

§ 14 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Fälchige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes von über 80 cm sind nur im Bereich überbaubarer Flächen und Erschließungsflächen zulässig.
Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei übergangslos hergestellt werden.

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:
(1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für überdachte Nebenanlagen sind zulässlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 20° zulässig.
Als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze sind auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Für diese gelten vorstehende Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung nicht.

(2) Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belüftungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Mind. 8 cm) zu begrünen. Die Vegetationsfreigeschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Ausführung einschlüssiger Bauweisen ist ausnahmsweise zulässig.
Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Flachdächer von Nebenanlagen, ausgenommen Einkaufswagenstellboxen, sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belüftungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Mind. 8 cm) zu begrünen. Die Vegetationsfreigeschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(3) Dachterrassen und intensive Dachbegrünungen können innerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden. Im Falle einer intensiven Dachbegrünung ist die Vegetationsfreigeschicht für Grünflächen mit einer Dicke von mindestens 40 cm auszuführen. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationsfreigeschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

(4) Die nicht begehbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auszustatten.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern sowie als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

(5) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper Ausnahmen, ausgenommen Aufzugsüberfahrten auf Flachdächern.
Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

(6) Sendemasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, auch auf Dächern.

Fassaden:
(7) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen, beschichteten Metall, Glas und Sichtbeton. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedungen:
(8) Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Hiervon nicht betroffen sind Absturzsicherungen auf Dachflächen. Diese sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Werbeanlagen:
(9) Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m und beleuchteten Pylonen mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und einer Grundfläche von max. 1,0 m² in den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.

(10) Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Die Anbringung muss unterhalb der Dachkante erfolgen. Akustische Außenwerbung und Leuchtreklamen mit grellem Licht sowie Blink- und Wechsellicht sowie laufenden Schriften sind unzulässig.

(11) Dachwerbung und Fremdwerbung sind unzulässig.

(12) Einfahrtskennzeichnungen sind nur in Form von Einfahrtstafeln mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer Grundfläche von max 1,0 m² in den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.

§16 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus privaten Grundstücksflächen sind nur in den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig.

(2) Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, ausgenommen überdachte Stellplätze.

(3) Versorgungseinleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

§17 Grünordnung

(1) Baum- und Strauchpflanzungen

Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
In gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellter Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Können im Einzelfall Baumpflanzungen in gemäß Planzeichnung dargestellter Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Sophora japonica (Schnurbaum), Tilia cordata (Winter-Linde).

Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling).

(2) Pflanzgebot (Pflg.1)
Die mit Pflanzgebot Pflg 1 belegten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung als strukturreiche Heckenpflanzung anzulegen, zu ergänzen und zu entwickeln. Hierfür ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Strauch gemäß Pflanzliste 2 pro m² Pflanzgebot zu pflanzen. Die Pflanzen sind versetzt zueinander zu pflanzen (Dreiecksverband).

Pflanzliste 2
Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm):
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa spec. (Heimische Wild-Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Unterhaut für die Pflanzflächen erfolgt mit autochthonem Saatgut für artenreiche Blühwiesen, ehe bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten.

(3) Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese in der Vegetationsperiode nach Abgang durch einen standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.
Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

(4) Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(5) Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume und Sträucher bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die flächenbezogen nach zuweisenden Pflanzungen angerechnet.

(6) Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen.

(7) Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

§ 18 Artenschutz

(1) Maßnahmen zur Vermeidung
Als Maßnahmen zur Vermeidung ("mitigation measures" - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabenbedingte Schädigungs- und Störungstatbestände von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen.
Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V1
Eingriffe in bestehende Gehölzbestände finden nur zu den gesetzlich zulässigen Zeiten und somit nicht vom 01.03. bis 30.09. (§ 39 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG) statt.

Vermeidungsmaßnahme V2
Die Baufeldräumung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen findet mit Hinblick auf mögliche Bodenbrütergelege nicht zwischen 01.03. und 31.08. statt. Zu beachten ist auch, dass die Baufläche unmittelbar nach der Baufeldräumung beginnen sollte, um eine spätere Besiedlung ausschließen zu können.

Vermeidungsmaßnahme V3
Der benötigte Arbeitsraum für bauliche Maßnahmen ist auf ein baubetriebliches Mindestmaß zu begrenzen, angrenzende Vegetationsbestände sind zu erhalten. Insbesondere im Bereich von Gehölzflächen und im Bereich von Lebensräumen wertgebender Arten ist ein ausreichender Vorsprung zu wahren.
Die natürlichen Gehölze sind während der Bauzeit gemäß den einschlägigen DIN-Vorschriften zu schützen. Die Ausführung der Baumpflege/-schutzmaßnahmen entsprechend der RAS-LP 4 bzw. R SBB und DIN 18920 durch das Aufstellen von Bauzäunen / Baumschutzzäunen geschützt. Die zu schützenden Bereiche sind so groß wie möglich zu halten, wobei ein Richtwert von 1,50 m über die Kronentraufe des Baumes eingehalten werden sollte.
Im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist darauf zu achten, dass keine Handlungen mit schwerem Gerät durchgeführt werden. Ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen werden während der Baumaßnahme vor mechanischer Belastung, Abgrabung oder Überfüllung geschützt. Lagerflächen müssen außerhalb von Biotop- und Gehölzflächen und fern von Lebensräumen geschützter Arten errichtet werden.

Vermeidungsmaßnahme V4
Die Rodung von Gehölzen im westlichen Rand des bestehenden Parkplatzes und die Baufeldfreimachung im Plangebiet müssen außerhalb der sensiblen Brutvogelzeit und der Winterquartierzeit von Fledermäusen von September / Oktober bis Februar durchgeführt werden.
Um den Lebensraum für den Zeitraum der Baumaßnahmen unattraktiv als Brutstandort für den Turmfalken zu gestalten, ist der Beginn der baulichen Tätigkeit in die Herbst- / Wintermonate zu legen.
Der Gehölzverlust entlang der südlichen Grenze des Plangebiets auf Grundstück Fl.Nr. 2948 ist zu erhalten.

(2) Außerhalb des Baubetriebes die Beleuchtung auf den für die Arbeits- und Verkehrssicherheit notwendigen Umfang zu beschränken. Es sind insektenfreundliche LED-Beleuchtungskörper zu verwenden, um die Anlockung von Insekten weitestgehend zu reduzieren. Das Anstrahlen von Bannen zu Werbezwecken ist unzulässig.

(3) Baubedingte Lärmentwicklungen sind auf ein Minimum zu reduzieren, (Bau-)Arbeiten sind während der Tagesstunden durchzuführen, um Beeinträchtigungen von mobilen Arten (Vögel, Fledermäuse) zu vermeiden.

§ 19 Immissionsschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.

(2) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzte Basis-Schallemissionskontingent Lw nach DIN 45691 von 59/46 dB(A) weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöht sich das Emissionskontingent Lw um die folgenden Zusatzkontingente

Zusatzsektor A:	Zusatzkontingent Tag = +11 dB(A)	Zusatzkontingent Nacht = +14 dB(A)
Zusatzsektor B:	Zusatzkontingent Tag = +3 dB(A)	Zusatzkontingent Nacht = +1 dB(A)

Der Bezugspunkt (X = 346707.814; Y = 5288384.7) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung Nr. 1. Die resultierenden Immissionskontingente sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.

ABBILDUNG NR. 1

§ 20 Außerkrafttreten des Bebauungsplans
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" in der Fassung vom 31.05.2022 in Kraft getreten am 28.06.2022 im Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

Grundstücksgrenze Bestand

629 — Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

Gebäude geplant

Freizeit- / Sportanlagen geplant

Gebäude Abbruch

Planliche Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne (außerhalb Geltungsbereich)

Gemeinbedarf 1 — Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlagen, einschließlich Baugebietsbezeichnung

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Freizeit- und Sportanlagen

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt- und Ausfahrtsbereich mit Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

Baum Bestand, zu erhalten

Baum zu pflanzen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Bestand / Planung unterirdisch

SW — Schmutzwasser-Ableitung
RW — Regenwasser-Ableitung
W — Wasserversorgung
S — Strom

G — Gashochdruck mit Schutzstreifen (4 m)

SCHEMASCHNITT GEBÄUDE PLANUNG (HINWEIS) M 1 : 500

Trafostation Bestand

Anbauverbotszone Kreisstraße K BGL18, Breite 15 m ab Außenkante der befestigten Fahrbahn

Sichtdreiecke Kreisstraße (BGL18)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden.
Wälle, Schutzpflanzungen, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen auf den Flächen geschlossene und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Hochwassergefahrenfläche HQ extrem

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen"
2. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" in Aufstellung

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz
Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbutzzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März.
Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Anlag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

2. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1/2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, nicht als Unternehmer oder Leiter der Arbeiten teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."

Art. 8 Satz 2 DSchG: „Die aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

3. Altlasten
Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen derzeitig nicht bekannte angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

4. Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

5. Entwässerung / Versickerung
Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altlastenorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzuraten. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden (Sickerwasser ist zu beachten). Sollte das trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Einfüsseversantragnachweis einzureichen, der frühzeitig mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen durch in Hinblick auf die Altlasten, Ablaufgegenwigen und Verdachtsflächen nachzuweisen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 9 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserabsenkung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlags-wassergeschützter Form erfolgen.

6. Regenwassernutzung
Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden.

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.

7. Wasserrechtliche Genehmigung
Für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie des Mühlstätter Grabens befinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erteilt wird, wird die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 20 BayWG in diesem Genehmigungsverfah