PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Römerstraße-Ost" als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8 und § 9 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Römerstraße-Ost" 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,

der Schalltechnischen Untersuchung sowie

der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

§ 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Römerstraße-Ost" 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)

WA — Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Abs. 1 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 bis 20 BauNVO)

Teilbaugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
GRZ I,II	GFZ I,II
Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Vollgeschoß II zh	Baumasse

GRZ 0,3 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3

GFZ 0,6 — max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), z.B. 0,6

WH 6,50 m — Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in m über NN., z.B. 427,00
Wandhöhe als Höchstmaß in Metern z.B. 6,50 m über dem Höhenbezugspunkt

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

§ 6 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

BauLinie — Baulinie

BauGrenze — Baugrenze

O — offene Bauweise

Hauptfirstrichtung

1.40 5.00 — Maßzahl in Metern

(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung Teilbaugebiete

§ 7 Verkehrsflächen

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- / Ausfahrtsbereich

Ein- / Ausfahrt Gemeinschaftsgarage / Garage

Mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit zu Gunsten der Gemeinde Ainring zu belastende Flächen

§ 8 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 178 BauGB)

Pflanzgebot

Pflg 1 — Pflanzgebot Pflg 1

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum Bestand, zu erhalten

Baum Planung, zu pflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Aufforstung von mind. 6.697 m²
- Entwicklung von mind. 1.200 m² Feucht- / Nasswiese
- Anlage von Kleingewässern auf mind. 300 m²
- Anlage von max. 770 m² Schotterrasenflächen (Lagerplatz)

§ 9 Gestalterische Festsetzungen

SD — Dachform Satteldach

PD — Dachform Pultdach

FD — Dachform Flachdach

8° - 35° — Dachneigung, z.B. 8° - 35°

§ 10 Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Ga — Garagen

GTGa — Gemeinschaftsgaragen

Mit Fahrrechten für die Allgemeinheit zu Gunsten der Gemeinde Ainring zu belastende Flächen

St — Fläche für temporäre Müllaufstellung am Abholtag

Spielplatz

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 10 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird nach § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

§ 11 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Wandhöhe, der Dachform sowie der Dachneigung.

Die Wandhöhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum höchstgelegenen Abschluss der Außenwand (Attika). Der im Plantiel festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Ausnahmsweise kann vom festgesetzten Höhenbezugspunkt im Zuge der Bauausführung um +/- 20 cm abgewichen werden.

(2) Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen und Vordächer um maximal 2,5 m überschritten werden. Des Weiteren dürfen Baulinien und Baugrenzen durch Licht- / Luftungsschächte um maximal 1,0 m überschritten werden.

(3) Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

§ 12 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Abstandsflächen, Bauweise

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

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen:
(2) Gemeinschaftsfestgaragen einschließlich Ein- / Ausfahrten und deren Einhausungen, Garagen, oberirdische Stellplätze, private Spielplätze, sowie Flächen für temporäre Müllaufstellung am Abholtag sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Eine Einhausung der Flächen für temporäre Müllaufstellung am Abholtag ist zulässig, sofern die Einhausung ohne Schlüssel, z.B. mittels Dreikant, geöffnet werden kann.

(3) Private Erschließungsflächen (u.a. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Zuwegungen) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dies nicht gemäß § 12 Abs. 2 entgegensteht.

(4) Überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Plantiel festgesetzten Höhenbezugspunkt der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Abstandsflächen:
(5) Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Bauweise:
(6) Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet.

§ 13 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind im Bereich der Gebäude- und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei übergangslos hergestellt werden.

§ 14 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:
(1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Dachüberstände sind bis maximal 1,0 m zulässig.

Für überdachte Nebenanlagen sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig.

(2) Dacheindeckungen sind nur in Naturrot- und Grautönen zulässig.

Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschlägiger Bauvorlagen ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Flachdächer von Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(3) Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer Dicke von mindestens 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

(4) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgehende Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist. Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern.

(5) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Kamine und Funkantennen) 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 orientieren.

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

Fassaden:
(7) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Glas, aus Holz in Naturtönen sowie aus beschichtetem Metall, Sichtbeton und Putz.

Einfriedungen:
(8) Zäune sind mit mind. 10 cm Bodenabstand herzustellen. Mauern bzw. Wände sind mit bodenbündigen Durchlässen von ca. 20x15 cm im Abstand von ca. 15 m herzustellen. So wird ein Durchgang von Kleintieren ermöglicht.

§ 15 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Zufahrten zu privaten Grundstücksflächen sind nur im Bereich der gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zulässig. Straßenbegleitende private Stellplätze, welche direkt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angefahren werden, sind hiervon ausgenommen.

(2) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

(3) Private Erschließungsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen.

§ 16 Grünordnung

(1) Baumpflanzungen in öffentlichen und privaten Flächen

Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung:
In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter Laubbaum I. bis III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Von den Standorten der im Plantiel festgesetzten Baumpflanzungen darf im Rahmen der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden.

Sonstige Baumpflanzungen:
Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen, mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. bis III. Ordnung bzw. ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Pflanzliste 1:
Bäume I. bis III. Ordnung (Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, extra weiter Stand, mit (Draht-) Ballen, Stammumfang 18-20 bzw. 20-25 cm):

Bäume auf nicht unterbauten Flächen:
Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), Crataegus cruz-galli (Hahnensporn-Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus floribunda (Japanischer Blüten-Apfel), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Pyrus communis (Wild-Birne), Pyrus calleryana 'Bradford' (Chinesische Wild-Birne 'Bradford'),Quercus petraea (Trauben-Eiche), Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

Bäume auf unterbauten Flächen:
Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'), Alnus spaethii (Purpur-Erle), Crataegus cruz-galli (Hahnensporn-Weißdorn), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Mespilus germanica (Echte Mispel), Sorbus aria (Echte Mehlbeere)

Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm):
Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten

(2) Pflanzgebote

Pflanzgebot (Pflg 1):
Auf den mit Pflg 1 gekennzeichneten Flächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis III. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 pro angefangene 24 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.
Auf privaten Spielplatzflächen innerhalb der mit Pflg 1 gekennzeichneten Flächen ist abweichend hiervon ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis III. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 pro angefangene 48 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.
Innerhalb der mit Pflg 1 gekennzeichneten Flächen bestehende Bäume mit einem Stammumfang > 30 cm, auch mehrstämmige Gehölze bei einem kombinierten Stammumfang > 30 cm, sind auf Dauer zu erhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 2:
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. bis III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche)

(3) Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

(4) Während der Bauzeit sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(5) Auf den jeweiligen öffentlichen oder privaten Flächen bereits vorhandene Bäume bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden angerechnet.

(6) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als blütenreiche Extensivwiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat erfolgt mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut (z.B. Ansaatmischung „Blumenwiese", Produktionsraum 9, Herkunftsgebiet 17).
Die Pflege erfolgt über eine jährlich zweimalige Mahd (1. Mahd: ab 1. - 15. Juni, 2. Mahd: ab 1. September), das Mähgut ist nach Abtrocknung abzuführen. Eine Mulchmahd sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.
Auf privaten Spielplatzflächen ist die Herstellung von grünen Wegeverbindungen und Spielbereichen durch ein für diese Teilflächen angepasstes Mahdregime zulässig.

(7) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, sofern nicht als Erschließungsflächen benutzt, gärtnerisch anzulegen.

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

§ 17 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Für den Waldeingriff im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2312/6 Tfl., 2312/12 Tfl., 2323, 2323/3 Tfl., 2323/4 Tfl., 2323/5, 2323/36, 2323/37 und 2323/38 Tfl. Gemarkung Ainring ist auf der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 801 Tfl., Gemarkung Ainring eine flächengleiche Ersataufforstung von mindestens 6.697 m² (Faktor 1) als Laubholzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen nachzuweisen. Folgende prozentuale Anteile an der Pflanzung sind baumartenbezogen vorzusehen: ca. 50 % Acer pseudoplatanus (Bergahorn), ca. 30 % Alnus glutinosa (Schwarzerle), max. 20 % Fraxinus excelsior (Gemeine Esche). Baumartenbezogen ist das entsprechend einschlägige Herkunftsgebiet für Pflanzungen in der Gemeinde Ainring zu beachten. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 1,0 m, einem Reihenabstand von 1,0 bis 1,5 m und mit einer Mindestpflanzgröße von 60-80 cm. Es ist ZüF-zertifizierte Pflanzware zu verwenden.

Abweichungen von vorgenannten Festsetzungen sind mit dem AELF Traunstein abzustimmen.

Die Flächen sind dauerhaft so zu pflegen, dass sich die angestrebten Bestände entwickeln und dauerhaft erhalten bleiben.

(2) Vorstehende Ersataufforstung ist durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unth des Landratsamts Berchtesgadener Land strukturell aufzuwerten:

Entwicklung Feucht- / Nasswiese mit Kleingewässern:
Auf einem ca. 10 m breiten Korridor südlich und westlich der Ersatzpflanzung sind auf mindestens 1.200 m² gut besonnte Feucht- / Nasswiesen (mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu wird ein Mahdregime zur Flächenausmagerung gemäß nachfolgenden Festsetzungen zur Pflege von Rasen- und Wiesenflächen festgelegt.
Als flankierende Maßnahme ist eine Ergänzungs- bzw. Zwischenansaat mit autochthonem Extensivwiesen-Saatgut für Feucht- / Nasswiesen, alternativ eine Druschgut- oder Mähgutübertragung mit Samenmaterial von geeigneten, durch die Untere Naturschutzbehörde freigegebenen Spenderflächen, zulässig.

Innerhalb des Feucht- / Nasswiesenkorridors sind auf mindestens 300 m² flache, niederschlagswassergespeiste Flachwasserzonen (autotroph, bedingt naturnah, Tiefgang < 30 cm, maximal 1,5 m, anzulegen, Lehmabdichtungen und eine Erstbefüllung der Kleingewässer sind zulässig. Die Kleingewässer sind nach Herstellung nicht einzuäulen, sondern der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Anlage und Ansaat Lagerplätze, Untersaat Pflanzungen:
Im Zuge der Pflanzung entstehende Rohbodenflächen sind mit autochthonem Extensivwiesen-Saatgut für Feucht- / Nasswiesen, alternativ durch Druschgut- oder Mähgutübertragung mit Samenmaterial von geeigneten, durch die Untere Naturschutzbehörde freigegebenen Spenderflächen, einzusäen bzw. wiederzubegrünen.

Lagerplätze sind als belastbarer Schotterrasen ruderaler Ausprägung einzusäen. Vorbereitend sind auf maximal 770 m² (ca. 30-40 cm (Ober-)Boden von den zukünftigen Lagerplätzen abzuschieben und örtlich einzulagern.
Auf den abgeschobenen Flächen werden ca. 30-40 cm (vegetationsfähiges) Substrat aufgetragen. Es ist ein zweilagiger Aufbau nach FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Unterhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2018) eingebracht.

Pflege von Rasen- / Wiesenflächen einschließlich Kleingewässerflächen:
Die Pflege von Rasen- und Wiesenflächen erfolgt beispielhaft über eine zweimalige Mahd
(1. Mahd: ab 15. Juni, 2. Mahd: ab 1. September).
Das Ausmähen von Pflanzflächen erfolgt bedarfsgerecht und ist nicht zwingend erforderlich.
Das Ausmähen von Kleingewässern erfolgt bei ausreichender Abtrocknung mit der 2. Mahd im Spätsommer. Die Mahd ist mit schonender Technik, z.B. mittels Doppelmessermähwerk am Einachsmoderator oder am leichten Allradtraktoren durchzuführen, ein Einsatz von Mulchgeräten oder Aufbereitern ist unzulässig. Das Mähgut ist grundsätzlich nach Abtrocknung abzuführen. Eine Mulchmahd ist unzulässig.

Bei fächigem Aufkommen von Problempflanzen, z.B. Wurzelunkrräuter oder Neophyten, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine abweichende Pflege zulässig (zusätzliche Schröpfschnitte etc.).

Düngung und Pflanzenschutzmittel (u.a. Bio- Fungi- und Herbizide) sowie Bewässerung sind unzulässig.

Erhalt von Totholz:
In den Ersataufforstungsflächen ist stehendes und liegendes Totholz, soweit waldwirtschaftlich und verkehrssicherungsbezogen vertretbar, zu erhalten.

(3) Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Berchtesgadener Land.

Der Zeitpunkt für die Eintragung in das Grundbuch und gleichzeitig die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Kulmbach wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

§ 18 Artenschutz

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

V-01: Gebäudereinahme
Die Gebäudereinahme hat sich nach den gesetzlichen Vorgaben des §39 BNatSchG zu richten und erfolgt zwischen dem 1. Oktober und 1. März.

V-02: Beleuchtungsanlagen
Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu beachten.
- Vermeiden von Insektenfeuna durch konstante Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung überprüft und die Zeile dieser Artenschutzes berücksichtigt werden.
- Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

V-03: Kontrolle der Speichröhren
An einer Eiche wurden zwei Speichröhren nachgewiesen, die u.U. von Fledermäusen wie den Großen Abendseger als Winterquartier genutzt werden könnten. Zur Vermeidung einer Tötung im Rahmen der Gebäudereinahme (V-01) sind die Speichröhren mittels Endoskop auf vorhandene Fledermäuse zu überprüfen. Sollten sich in den Höhlen Fledermäuse befinden hat die Entnahme des Einzelbaumes im Frühjahr nach dem Ausflug zu erfolgen.

(2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF-01: Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse
Entfallende artenschutzrechtlich relevante Strukturen für Fledermäuse sind durch Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart (Rund-, Flachkasten) auszugleichen. Dabei sind pro verloren gehender artenschutzrechtlich relevanter Struktur 2 Kästen als kurz- bis mittelfristig wirksamer, strukturieller Ausgleich zu erbringen.
Von dem Vorhaben ist eine Eiche mit 2 Speichröhren betroffen.
Durch diese Maßnahme wird der vorhabenbedingt stattfindende Ausfall an kurzfristig nutzbaren Strukturen innerhalb des Aktionsraums der lokalen Populationen vorzeitig und ohne eine wesentliche Unterbrechung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten (Time-Lag) kompensiert. Die Montage der Kästen ist möglichst ortsnah durchzuführen. Die Kästen bis Ende März anzubringen.

Vorgaben Fledermauskästen:
- 2 Stück Rundkasten
- 2 Stück Flachkasten

CEF-02: Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel mit dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten:
Als unterstützende, unbemannte Maßnahme zur strukturellen Aufwertung und zum Ausgleich der entfallenden Baumhöhlen und -habitatstrukturen für Vogelarten, die vorwiegend Halb- oder Kleinhöhlen als Brutstätte nutzen, wird das Anbringen von Vogelbrutkästen in umliegenden Gehölz- bzw. Waldbereichen festgesetzt. Dabei sind pro verloren gehender artenschutzrechtlich relevanter Struktur 2 Kästen als kurzfristig wirksamer strukturieller Ausgleich zu erbringen. Die Kästen werden i.d.R. sofort angenommen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vor Beginn der Brutperiode nachzuweisen.

Vorgaben Vogelbrutkästen:
- 2 Stück Vogelbrutkästen für Kleinvögel Fluglochweite Ø 32 mm
- 2 Stück Vogelbrutkästen für Stare, Fluglochweite Ø 45 mm

Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Sie sind 10 Jahre lang zu warten, einmal im Winterhalbjahr zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen.

§ 19 Immissionsschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

(2) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts außerhalb des Gebäudes erreicht werden, zusätzliche Maßnahmen vorzusehen, welche das ausreichende Schutzniveau nach DIN 4109 nicht verschlechtern. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite mit Verkehrslärmpegeln kleiner 59/49 dB(A) Tag / Nacht belüftet werden können.

(3) Im Falle von Außenwohnbereichen an den Gebäudefassaden (Balkone, Loggien etc.) sind diese zum Schutz gegen Verkehrslärm verglast (z.B. mit verschiebbaren Glaselementen oder zweiseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen) oder als Wintergarten auszuführen, sofern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) tags in der Mitte des Außenwohnbereichs und somit der obere Anhaltswert für gesunde Wohnverhältnisse überschritten wird. Davon betroffen sind Balkone, Loggien o.Ä., die entlang der Außenfassaden angeordnet werden.

Nachfolgender Beiplan stellt die benannten Festsetzungen gemäß § 19 (2) (pinke Linien) und § 19 (3) (grüne Linien) hinweisläufig graphisch dar.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

Grundstücksgrenze Bestand

2253 — Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

427,00 — (Straßen-)Höhe Bestand in m über NN., z.B. 427,00

vorhandener Baum, zu entfernen

vorhandene Böschung

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Bestand / Neuerrichtung unterirdisch

AW — Abwasserableitung
W — Wasserversorgung
NS — Niederspannung
MS — Mittelspannung
HS — Steuerleitung

D-1-6143-0184 — Bodendenkmal mit Nummer (amtliche Kartierung)

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz
Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit 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 8 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag 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. Die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler 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 sowie 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."*

Art. 8 Satz 2 DSchG: *"Die aufgefundenen 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."*

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

4. Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung 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 Untergrundes 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