



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 "Unterheufeld" (§ 9 Abs. 6 BauGB). (2.1) Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO - Fortsetzung -
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO
 - Zulässig sind nach § 5 Abs. 2 BauNVO
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenberufsstellen.
 - Sonstige Wohngebäude.
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes.
 - Sonstige Gewerbebetriebe.
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)**
 - GRZ 0,45: Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO im Dorfgebiet MD wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ auf 0,45 begrenzt.

Hinweise:

 Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche GR zum Grundstücksfläch dar. Die zulässige Grundfläche GR stellt dabei ein Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar, ausgenommen der zulässigen, geringfügigen Überschreitungen gemäß Ziff. A. 4.1 Baugrenze. Soweit die zulässige Grundflächenzahl GRZ ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die Grundfläche GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Die maximal zulässige Grundfläche GR im MD darf, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8. Im Einzelfall kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der festgelegten Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

- Maximal zulässige Grundfläche GR (§ 16 BauNVO)**
 - Zulässige Grundfläche entspr. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe (m²) als Höchstmaß. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 60 vom Hundert überschritten werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Grenzen abgesehen werden. Für Balkone als landschaftstypisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche bis zu max. 10% überschritten werden.

Hinweise:

 Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Soweit die maximal zulässige Grundfläche GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, stellt die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche dar, ausgenommen der zulässigen, geringfügigen Überschreitungen gemäß Ziff. A. 4.1 Baugrenze. Die erhöhte, zulässige Grundfläche stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar. Soweit die Baugrenzen ein höheres Maß zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

- Maximal zulässige Wandhöhe WH (§ 14 BauNVO)**
 - Zulässige Wandhöhe WH [m] gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß, gemessen von OK.FB.EG bis zum Schrittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird planbildbezogen festgesetzt.

Hinweise:

 Für Neubauten von Garagen und sonstigen Nebenbauten an Grundstücksrändern gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

- Bauweise, überbaubare Grundstücke und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist maximal an 1 Gebäudeseite über die ganze Hauslänge bzw. -breite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein. Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten, dürfen in Verbindung mit Art. 81 BayBO die Baugrenzen max. 1-seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, jedoch max. 6,00 m, bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden. Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO. Im Baubestand der Flur Nm. 1253/2 und 1255/2 sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten. Diese Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Bei Veränderungen, Abruch und neubaugleichen Umbauten sind die erforderlichen Abstände nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - 4.2.1 Offene Bauweise: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.2.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.2.3 Zwingend vorgeschriebene Festsicherung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen.

- Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzanzahl in der Stadt Bad Aibling in der bei Bauantragstellung gültigen Fassung.

- Nebenanlagen und sonstige Anlagen**
 - Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen beschränkt zulässig. Ausgenommen sind die, unter Ziff. A. 5.1.2 und Ziff. A. 5.3 (Flächen für KFZ-Stellplätze) genannten Flächen. Die Größe der Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, wie zum Beispiel Gartenschüsseln, Gewächshäuser, Gerädeschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung ist auf 18,0 m² Grundfläche und einen umbauten Raum von maximal 36 m³ begrenzt. Bestehende Nebenanlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Bewegliche Werfstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
 - 5.1.1 Umgrenzung Nebenanlagen Bestand
 - 5.1.2 Auf privaten Flächen zwischen straßenseitiger Baulucht und Straßenbegrenzungslinie gemäß nebenstehendem Planzeichen sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen und die Anlage von Stellplätzen sind zulässig.

- Flächen für Garagen, Carports**
 - Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Mindesttiefe von Zufahrten zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m. Bei einseitiger Grenzbebauung, entsprechend Planstandort, von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksränder ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,6 m von der Grundstücksränder einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwald).
- Flächen für KFZ-Stellplätze**
 - Private Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stoff dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rosenlagenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Der Fugenteil bei Pflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen. Untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind auf diesen Grundstücksflächen nicht zulässig.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, soweit im Plan nicht einzeln festgesetzt, im MD: auf maximal 2 Wohneinheiten WE begrenzt.

- Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsflächen**
 - 1.1.1 Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich offener und wasserdurchlässiger Straßenbegleitflächen.
 - 1.1.2 Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

- Private Verkehrsflächen**
 - Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendige zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst zu erhalten (siehe auch Ziff. A. 5.3 Fläche für KFZ-Stellplätze).
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilichtgestaltungslan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt) einzureichen. In diesem sind Angaben zur Flächengestaltung, zu Materialien, zu Pflanzstandorten und -arten sowie zum Geländeprofil mit Höhen zu treffen. Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu pflegen. Auf privaten Grünflächen gemäß nebenstehendem Planzeichen ist die Nutzung als Bauergärten, Fußwege, Zugänge, Kinderspiel u.ä. zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist nicht zulässig.

- Planmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Bestehende Laubbäume und Obstgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und dürfen während der Bauzeit nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dominierender Solitärgehölze dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Ausfälle sind in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgesehen werden. Zum Schutz der Gehölze sind, bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe September 1990, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsbau, Abschnitt 4: RAS-IP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

- Bestehender Gehölzbestand**
 - 9.1.1 Dominierendes Solitär- Laubgehölz, Bestand Lage angenhäher
 - 9.1.2 Laub- und Obstgehölze, Bestand Ausfälle sind in gleicher Zahl zu ersetzen, ohne Standortbindung, Lage angenhäher
 - 9.1.3 Nadelgehölze, Bestand Sukzessives Ausweichen gegen heimische Laubgehölze 1.-, 3. Ordnung empfohlen
 - 9.1.4 Freiwachsende und geschnittene Laubgehölz-Hecken, Bestand
 - 9.1.5 Freiwachsende und geschnittene Nadelgehölz-Hecken, Bestand Austausch gegen heimische Laubgehölz-Hecken empfohlen.

- Neupflanzung von Gehölzen**
 - Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Zur gesicherten Durch- und Eingrünung des Ortes ist allgemein je 150 m² Grünfläche mindestens 1 großkröniger Laubb Baum bzw. 2 Obstgehölze zu erhalten oder zu pflanzen. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgesehen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden. Folgende Artenauswahl sind nicht abschließend zu verstehen. Die Auswahl sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren. Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.
 - 9.2.1 Laubgehölze und Obstgehölze, zu pflanzen und pflegen, bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen. Von der Lage kann geringfügig abgesehen werden. Mindestqualität von Laubbäumen: H 3 xv STU 18-20 Mindestqualität von Obstgehölzen: H 2 xv STU 10-12

- Auswahl an heimischen Laub- und Obstgehölzen - Fortsetzung -)**
 - Heimische Obstgehölze, z. B.: Apfel, Grovensteiner, Goldparmäne, Ananasreife, Beurer Rosenapfel, Danziger Kantapfel, Birne, Opas lieblich, Frühe von Trebova, Concorde Harrow Sweet, Confiance, Zwischeling, Hauswurzliche, Königin Viktoria, Schöne, Löwen
 - Pyrus domestica: Apfel
 - Malus domestica: Apfel
 - Sortenauswahl z.B.: Sorbus domestica: Zwischeling
 - Pyrus communis: Hauswurzliche
 - Sortenauswahl z.B.: Acer composte: Feld-Ahorn
 - Barbiers: Cornus mas
 - Buxus sempervirens: Gew. Buchsbaum
 - Rosa arvensis I.A.: Kletterrosen
 - Sortenauswahl z.B.: Vitis vinifera: Echter Wein
 - Hedera helix: Efeu
 - Clematis viticella I.A.: Waldrebe
 - Lonicera caprifolium: Gelbbart
 - Rosa arvensis I.A.: Kletterrosen
 - Sortenauswahl z.B.: Carpinus betulus: Hainbuche
 - Cornus mas: Kornelkirsche
 - Lonicera xylosteum: Gew. Heckenkirsche
 - Parthenocissus tricuspidata: Wilder Wein
 - Spargelgehölze Apfel, Birne, Aprikosen etc.

- Flächen zum Schutz und zur Pflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Ausgleichsflächen**
 - 10.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft mit Bezeichnung Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 10a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt werden (siehe auch Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan).
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmimmissionen**
 - 11.1 Aktive Lärm Schutzmaßnahmen sind entlang der bestehenden Bahnlinie Holzkrichen-Rosenheim aus Gründen der erforderlichen Flächen und aus Gründen des Ortsbildes nicht möglich. Bei Ersatzbauten und neubaugleichen Umbauten in diesem Bereich werden passive Lärm Schutzmaßnahmen wie z.B. Grundrissorientierung und schalldichte Verbesserung der Fenster und Fassaden empfohlen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BAYBO

- Fassaden- und Fassadegestaltung**
 - 3.1 Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,3 : 1 betragen. In Einzelfällen können Ausnahmen gewährt werden.
 - 3.2 Die Erichung von Zwerch- und Kreuzgiebel sind zugelassen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- Fassadenanstrich**
 - 3.1 Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- Fassadenanstrich**
 - 3.1 Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- Nachweis zur Behandlung**
 - 3.1 Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben. Zulässige Dachneigung im MD: DN 25°-32°
- Nachweis zur Behandlung**
 - 3.1 Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergärten, Treppenhaus, Carport o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen. 2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.
- Nachweis zur Behandlung**
 - 3.1 Garagen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind profilig und in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.
- Die Errichtung von Zwerch- und Kreuzgiebel sind zugelassen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.**
 - 3.2 Zwerch- oder Kreuzgiebel
 - Dacheinschnitte
 - Dachgauben
- Salozellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.**
 - 3.3 Salozellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.
- Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.**
 - 3.4 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.
- Einfriedungen**
 - 3.4 Die Zaurhöhe darf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodentfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig. Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten bzw. Staketten zulässig.
- Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur im geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,60 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind nicht zu modellieren.**
 - 3.4 Geländeänderungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken

- HINWEISE**
 - Bestehende Grundstücksränder mit Grenzpunkt
 - nicht feststehbare Grundstücksränder
 - Grundstücksränder nicht Bestandteil der Flurkarte
 - Bestehende Gebäude zur Dispollion
 - Vorgeschlagene Baukörper
 - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - Baubestand nach Inaugenscheinahme, nicht Bestandteil der Flurkarte, Lage angenhäher.
 - Bahnanlage
 - Aufzuhebende Grundstücksränder
 - Flurnummer
 - Vorgeschlagene Grundstücksränder
 - Höhenlinie Bestand
 - Trafo - Station
 - Öffentlicher Fuß- und Radweg Bestand
 - Windwurzone von Bebauung freizuhalten
 - Waldfächen Bestand
 - Holzschuppen, Holzstöbe, Bestand

- Nutzungs-schablone z.B.:**
 - Die Nutzungsschablone gilt, soweit in der Zeichnung nicht abweichend festgesetzt, allgemein für das Quartier.
- Art der baulichen Nutzung**
 - MD: 2 WE
 - SD 25° - 32°
 - GRZ 0,45 GRZ entspr. Planentwurf
 - WH entspr. Planentwurf
- Art der baulichen Nutzung**
 - Art der baulichen Nutzung
 - zulässige Bauweise
 - max. zulässige Grundflächenzahl GRZ
 - max. zulässige Grundfläche GR
 - maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten WE je Wohngebäude
 - zulässige Dachform und Dachneigung (von - bis)
 - max. zulässige Wandhöhe WH
- Denkmalpflege**
 - Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- Regenwasserbehandlung**
 - Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gemauertem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S. 377) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 genehmigten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemauertem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)" (AlMBl Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswasserentwässerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landesamt Rosenheim zu beantragen. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter: http://www.flu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_verickerung/erlaubnisfreie_verickerung/index.htm Informationen zur TREGNW können kostenlos unter <https://www.verkueundung-bayern.de/files/almbl/2009/01/almbl-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.
- Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungs-empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.**
- Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist ggf. durch Sichererls vor Ort zu überprüfen. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.**
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch Mulden- oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.**
- Die Installation von Regenwasserumleitungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.**
- Bei temporären Bewirtschaftungen durch die umliegenden, landwirtschaftlich benutzten Flächen auf die Wohnbebauung ist zu rechnen.**
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann es auch nach Abschluss der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangalfrei bei Extremereignissen zu Überflutungen kommen. Dieses Restisiko ist durch Hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen zu verringern. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.**
- Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Keller sind wasserdicht auszuführen und gegen das Eindringen von Grundwasser zu sichern.**
- Das Planungsgebiet wird von der Bahnlinie Holzkrichen - Rosenheim durchquert. Entlang der Bahnlinie sind keine aktiven Lärm Schutzmaßnahmen möglich. Bei neubaugleichen Umbauten und Ersatzbauten in diesem Bereich sind ausreichend passive Schutzmaßnahmen nachzuweisen. Siehe auch Ziff. A. 11.1. Lärmimmission.**
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (FSSV-Nr. 939) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau-, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.**
- Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelvertiefungen sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um dem gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.**

- VERFAHRENSVERMERKE**
 - 1. Der Stadtrat Bad Aibling hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Unterheufeld" beschlossen.
 - 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 "Unterheufeld" 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 für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 "Unterheufeld" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 "Unterheufeld" 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 des Bebauungsplanes Nr. 89 "Unterheufeld" in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 6. Die Stadt Bad Aibling hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan Nr. 89 "Unterheufeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Stadtrat Bad Aibling, den**
 - Siegel -
 - Felix Schwaller (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt**
 - Stadtrat Bad Aibling, den
 - Siegel -
 - Felix Schwaller (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 89 "Unterheufeld" wurde am**
 - gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
 - Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Stadtrat Bad Aibling, den**
 - Siegel -
 - Felix Schwaller (Erster Bürgermeister)

STADT BAD AIBLING LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 mit integrierter Grünordnung

"Unterheufeld"

- Flur Nrn. 1131 T, 1146 T, 1146/1 T, 1235 T, 1235/2, 1247, 1247/3, 1247/4, 1248, 1248/3, 1248/4, 1248/5, 1248/6, 1248/7, 1248/8, 1248/9, 1248/10, 1248/11, 1248/12, 1248/13, 1248/14, 1248/15, 1248/16, 1253, 1253/2 T, 1253/3 T, 1253/4, 1253/5, 1253/6 T, 1253/7 T, 1253/8, 1253/9 T, 1254 T, 1255 T, 1255/2 T, 1256 T, 1256/1, 1256/2, 1257 T, 1258/2 T, 1259, 1265 T, 1272 T, der Gemarkung Mitteraching

Die Stadt Bad Aibling erlässt auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

FASSUNG:	Vorentwurf	31. Jan. 2013
	Entwurf	18. Dez. 2013
	Entwurf	30. April 2014
	Planfassung z. Bekanntmachung	30. April 2014
ZEICHNUNGSMASSSTAB	M	1 : 1.000
Planung	Mühlenstraße 20a	Tel. 08034 - 9303
Architekt - Stadtplanner	83098 Brannenburg	Fax 08034 - 9305
Andrea Kasper		info@architekt-werner-schmid.de
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin		
Planformat 600 x 1.300		8V 10642a