A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung

1.2 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

2.2 4 Wo — zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß, hier 4 Wo

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GR_u 190 — zulässige Grundfläche nur für Hauptanlagen - GR_H- als Höchstmaß, hier GR_H190 (m²)

3.2 GR 250 — zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, hier GR 250 (m²)

3.3 WH_F 6,75 — zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden EG, hier WH_F 6,75

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze

4.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Baum, zu erhalten

6.2 neu zu pflanzende Bäume

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Ca — Fläche für Carports

7.2 TGa — Fläche für Tiefgaragen

7.3 St — Fläche für Stellplätze

7.4 M — Fläche für mobile Abfallsammelbehälter

7.5 OK 496,50 — OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, hier OK 496,50 (ü.NHN)

7.6 DN21°-27° — zulässige Dachneigung als Mindest (21°)- und Höchstmaß (27°), hier DN 21°- 27°

7.7 verbindliche First- und Hauptbaukörperrichtung

7.8 6,00 — Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 6,0 (m)

7.9 Füllschema der Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	

1: Art der baulichen Nutzung
2: Anzahl der Wohnungen
3: Bauweise
4: Wandhöhe
5: Dachneigung

7.10 Kennzeichnung von schutzbedürftigen Außenflächen

7.10.1 R'w — Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens das jeweils angegebene resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß R´w,ges aufweisen: z.B. 36 (dB)

7.10.2 R'w — Außenflächen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, müssen mindestens das jeweils angegebene resultierende bewertetes Bauschalldämm-Maß R´w,ges aufweisen: z.B. 38 (dB)

7.10.3 Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume:
An den gekennzeichneten Außenwänden sind zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig, siehe auch Festsetzung durch Text C.10.1

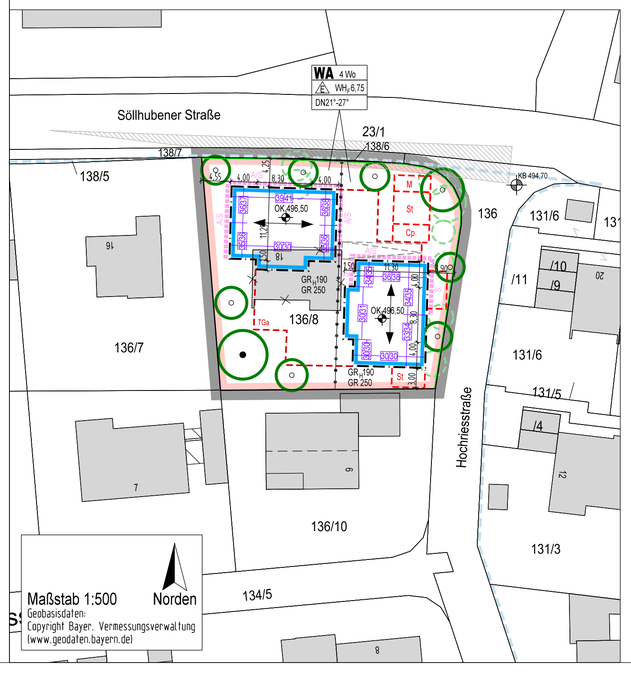
S — schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche - A -, EG + OG + DG

S — Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden - S -, EG + OG + DG

Alternative Maßnahmen sind gemäß Festsetzung durch Text C.10.1.a) b) und c) zulässig.

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. 136/8 — Flurnummer
3. 18 — Gebäude, vorhanden, mit Hausnummer
4. KB 494,70 — Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel Bestand - KB -, bezogen auf NHN, z.B. OK 494,70 (m ü.NHN)
5. Objekt zu entfernen
6. Bäume, die entfernt werden können
7. Sichtdreieck, freizuhalten
   Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bepflanzungen, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.
8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Riedering Süd", rechtsverbindlich seit 31.10.1977 und des Bebauungsplans Nr. 3 "Riedering Süd", genehmigt am 20.04.1967, rechtsverbindlich seit 08.06.1967



INKRAFTTRETEN

1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
2. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs folgende Bebauungspläne:
   - Bebauungsplan Nr. 3 "Riedering Süd", genehmigt am 20.04.1967, rechtsverbindlich seit 08.06.1967
   - 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Riedering Süd", rechtsverbindlich seit 31.10.1977.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen folgendermaßen festgesetzt:

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude (bauliche Hauptanlagen) wird durch die Festsetzung A.3.1 bestimmt.
Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 30 % durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Wintergärten überschritten werden.

2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Summenmaß) wird durch die Festsetzung A.3.2 bestimmt.

2.1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 900 m², bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet gemäß Festsetzung A.2.1, zulässig.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE

3.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Hauptdach) oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen an der Traufseite.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUWEISE

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

4.3 Die Baugrenzen dürfen zudem durch Wintergärten oder ähnliche Vorbauten gemäß Festsetzung C.10.1.b, die aus Schallschutzgründen an den gemäß A.7.10.3 gekennzeichneten Außenwänden erforderlich sind, um bis zu 0,5 m überschritten werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Erhalt von Bäumen
Der gemäß Festsetzung A.6.1 zu erhaltenden Obstbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang ist er gleichwertig durch standort-heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db., StU 18-20 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

5.2 Baumpflanzungen
An den gemäß Planzeichen Ziffer A.6.2 festgesetzten Standorten sind mittelgroße standort-heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8 m bis 15 m in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 3 m vom geplanten Standort abweichen. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen.
Bei Nachpflanzungen sind Abweichungen vom ursprünglichen Baumstandort um bis zu 3 m zulässig.
Die Auswahl von Art und Wuchsgröße ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

5.3 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

5.4 Tiefgaragendächer, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht in einer Stärke von mind. 80 cm herzustellen. Soweit sie nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genutzt werden, sind sie zu begrünen und als Wohnungsgärten anzulegen. Mindestens 15 % der Fläche sind mit standort-heimischen und standortgerechten Klein- und Mittelsträuchern zu begrünen.

6. ABSTANDSFLÄCHEN

6.1 Es wird die Geltung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Riedering in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

7. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

7.1 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

7.2 Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Carports zulässig.

7.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

7.4 Je Wohnung sind 2 Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen. Zusätzlich sind 5 oberirdische Stellplätze für Besucher nachzuweisen.
Für die sonstigen Nutzungen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.

7.5 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialen befestigt werden.

7.6 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind insgesamt 2 untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuschen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von jeweils 8 m² zulässig.

8. FASSADEN-, DACH- UND BAUGESTALTUNG

8.1 Die Dächer sind als geneigte Dächer (Satteldach) mit einer Dachneigung von 21°(Mindestmaß) bis 27°(Höchstmaß) auszubilden.
Dies gilt nicht für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten.

8.2 Die Dächer sind in naturroten, rotbraunen oder braunen Ton- oder gleichfarbigen Betondachziegeln zu decken.

8.3 Je Gebäude ist ein Quergiebel mit einer Länge von maximal 6,0 m zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptgiebels angeordnet werden. Der Quergiebel darf nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.

8.4 Im Übrigen sind Dachaufbauten ausschließlich in Form von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.

8.5 Solaranlagen sind in quadratischen oder rechteckigen Flächen parallel zu First, Traufe und Ortgang sowie in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

8.6 Gebäude sind bis 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Tiefgaragen und Keller sowie sämtliche Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchführungen etc., sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Bei barrierefreier Ausführung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, wie z.B. Errichtung von Rampen.

8.7 Tiefgaragenzufahrten sind bis 20 cm über dem Niveau der Straßenzufahrt konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können.

8.8 Lichtgräben zur Bellichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.

8.9 Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Tiefe von 3,0 m unmittelbar im Bereich der Terrassen zulässig.

9. EINFRIEDUNGEN

9.1 Alle Einfriedungen sind ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

9.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Tiefgaragenzufahrten sind nicht zulässig.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind an der mit Planzeichen A.7.10.3 "A" gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Mit "S" sind Fassaden von Räumen gekennzeichnet, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass
a) der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält
oder
b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden
oder
c) der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) belüftet werden kann. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.

Sofern eine Wohnung nur an einer mit Planzeichen A.7.10.3 "A" gekennzeichneten Fassade über einen Außenwohnbereich verfügt, ist dieser von der nördlich verlaufenden Söllhubener Straße (St 2362) abzuschirmen (z.B. teilumbauter Balkon).

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Riedering, insbesondere die Entwässerungssatzung, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

4. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

5. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Riedering altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

6. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen der Energiefachgesetze wird hingewiesen.

7. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich befindet.
Auf den Leitfaden "Wassersensible Siedlungsentwicklung, Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern" wird hingewiesen.
Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden.
Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.
Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenfällen mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.
Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude mindestens 25 cm über der Geländeoberkante angeordnet werden.
Auf einen ausreichenden Schutz von Türen und Fenstern und entsprechend wasserdichte Ausführung der Keller, Spartendurchführungen etc. gegen Grund- und Oberflächenwasser ist zu achten - siehe auch Festsetzung durch Text C.8.6 bis C.8.8
Auf die Hochwasserschutzfibel des LfU wird hingewiesen: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_103_hochwasser.pdf
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).
Sämtliche Planungen, die wasserwirtschaftliche Belange betreffen, sind von Anfang an mit dem Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, abzustimmen.
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist über Anlagen im Trennsystem abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

8. Aussagen zur Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag oder Freistellungsantrag nachzuweisen. Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen vorzugsweise auf standortgerechte, heimische Arten zurückgegriffen werden.

9. Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März, erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen.
Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung (Vorprüfung) berücksichtigt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.
Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können. Zu Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen.

10. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Riedering zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

11. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.
Es wird empfohlen, die erforderlichen Kabelverteiler bündig mit dem Leitenstein auf Privatgrund anzuordnen, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

12. Immissionsschutz
Auf die Schalltechnische Untersuchung 6.Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Riedering Süd", Gemeinde Riedering, Landkreis Rosenheim, Projekt-Nr.: 2487-2022 / V01, 22.03.2022, C.Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, wird hingewiesen.
Im Rahmen des Bauantrags ist der Gemeinde unaufgefordert ein Nachweis gemäß Festsetzung A.7.10 und C.10 vorzulegen. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen A.7.10 und C.10 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden. Die Wirkung eines teilumhausten Balkons/Terrasse ist in der schalltechnischen Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 in Kapitel 8 dargestellt.
Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 "Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet in Bezug auf den Gewerbelärm.
Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert "C"angegeben ($R_w(C; C_{Pr})$ dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert "C_{Pr}"berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{Pr} -Werts erfüllt wird.
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.
Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und die Broschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

13. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920:2002-08 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Regelungen der RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999, zu beachten.

14. Flächenversiegelung:
Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen: http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

15. Pflanzenliste (Auswahl standortheimischer Bäume und Sträucher als Vorschlag)

1. Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Sorbus torminalis - Elsbeere
Pyrus pyraster - Holz-Birne	Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche	Tilia cordata - Winterlinde

2. Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn	Prunus spinosa - Schlehe
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Lonicera xylosteum -Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster	Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Acker-Rose	Berberis vulgaris - Berberitze

16. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Riedering hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Riedering Süd" zu ändern.
Der Änderungsbeschluss wurde am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 14.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung jeweils i.d.F. vom 14.12.2021 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zur Stellungnahme vorgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 i.d.F. vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Riedering, den Gemeinde Riedering

.....
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Riedering Süd" in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Riedering zur Einsichtnahme bereit.

Riedering, den Gemeinde Riedering

.....
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier

GEMEINDE
RIEDERING
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 3 "Riedering Süd" 6. Änderung mit integrierter Grünordnung

Plandatum: 14.12.2021

Die GEMEINDE RIEDERING

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

....., den .....

.....
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier

Plangeber:

Gemeinde Riedering
vertr. durch
1. Bürgermeister Christoph Vodermaier
Söllhubener Straße 6
83083 Riedering

Bearbeitung:

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen