



- Gauben sind nur als Satteldachgauben zugelassen. Die Dachüberstände müssen traufseitig 20 bis 30 cm, firstseitig 30 bis 40 cm betragen. Quergiebel sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, d.h. < 1/3 der Gebäuelänge, Vorsprung maximal 1,50 m. Je Gebäude sind zwei Quergiebel zulässig. Dachneigung für das Hauptgebäude 18° - 25°. Eindeckungen sind nur mit kleinformatigen roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig. Dachneigung der Garagen 18° - 25°. Pultdächer sind zulässig, falls diese an höhere Gebäudeteile angelehnt sind. Dachneigung mindestens 8°. Flachdächer sind nur bei den beiden westlichen Hanggrundstücken an der Rosenheimer Straße zulässig.
- Die maximale Wandhöhe, gemessen von festgesetzter Oberkante Rohfußbodendecke im Erdgeschoss und Oberkante Schnittpunkt Wand / Dachhaut beträgt 6,50 m.
- Seitliche Wandhöhen der Garagen maximal 3,00 m. Die Zufahrten zu den Garagen müssen wasserdurchlässig befestigt werden.
- Zäune dürfen keinen Sockel über OK Gelände haben. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK Gelände betragen. Geschlossene oder gemauerte Einfriedungen sind unzulässig. Zäune mit gekreuzten Latten (Jägerzäune) sind unzulässig. Zäune müssen einen Abstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) haben. Maschendrahtzäune sind zwischen den Grundstücken zugelassen. Zwischen Doppelhaushälften sind Terrassentrennwände mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Tiefe von maximal 4,00 m zulässig.
- Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze (incl. Garage) auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
- Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

Pro 200 qm Grundstücksfläche ist eine Mindestpflanzung von 1 Baum entsprechend folgender Liste zu pflanzen:
 Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume), Hochstamm oder Stammbusch, StU 10-12 cm oder Heister 2x verpflanzt 150-200 cm
 Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Malus domestica (Apfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Salix spec. (heimische Weidenarten).
 Alternativ zu Bäumen II. Ordnung können standortgerechte, heimische Obstbäume gepflanzt werden; Hochstamm StU 10-12 cm.

Ausschluss von Steingärten und -schüttungen
 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind genehmigungsfreie Abstellräume und Kleingewächshäuser bis 10 qm Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 2,2 m, Kinderspielgeräte sowie Pergolen unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung zulässig.
- Immissionsschutz
 An den mit Planzeichen B.1. 7.3. markierten Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen sind folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden: $R'_{w,ges} \geq 35$ dB. An allen nicht mit Planzeichen B.1. 7.3. markierten Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen wird ebenfalls die Einhaltung eines $R'_{w,ges} \geq 35$ dB für die genannten Aufenthaltsräume empfohlen.
 Die genannten Anforderungen für die Gebäudezeilen 2-4 erhöhen sich nicht, falls die Gebäude der ersten straßennahen Zeile nicht errichtet werden.
 An den mit Planzeichen B.1. 7.3. markierten Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschbelastete Fassaden belüftet werden.
- Geländeveränderungen
 Stützmauern sind nur bis 0,6 m Höhe zulässig.

- D. TEXTLICHE HINWEISE**
- Grundlagen der Planung
 - Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte gefertigt. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.
 - Stromversorgung
 - Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
 - Altlasten und Standsicherheit von Gebäuden
 - Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.
 - Über die Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.
 - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sein.
 - Bodendenkmäler
 - In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler - D-1-8238-0179, Siedlung und Brandgräber der frühen und mittleren Urnenfelderzeit - D-1-8238-0305, Brandgräber der späteren Bronzezeit und frühen Urnenfelderzeit
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Regenwasser / Schichtwasser
 - Für Dachflächen und Regenwasserableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Sofern jedoch über 50 qm Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

- Unschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).
- Zum Schutz vor Schichtwasser sind Keller wasserdicht auszubilden.
- Flaches Gelände bzw. Senkenlage
 Gebäude sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- Wild abfließendes Wasser
 Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- Den öffentlichen Verkehrsflächen oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
- Erneuerbare Energien
 - Erneuerbare Energien sind erwünscht.
 - Immissionsschutz
 - Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220087 / 2 vom 24.07.2020 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde.
 - Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten auf Feiertagen und an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.
 - Straßenleuchten
 - Straßenleuchten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Flintsbach a.Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2022 als Satzung beschlossen.

Flintsbach am Inn,

Stefan Lederwascher
Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

Flintsbach am Inn,

Stefan Lederwascher
Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Flintsbach am Inn,

Stefan Lederwascher
Erster Bürgermeister (Siegel)

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**B. ZEICHENERKLÄRUNG
1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (vgl. C. 1.)
- Maß der baulichen Nutzung
 - maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 130 qm, ohne Terrassen
 Sie darf für Garagen und Nebenanlagen sowie befestigte Flächen um 100 v.H. überschritten werden. Für Terrassen und Balkone wird je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte eine zusätzliche Grundfläche von 25 qm festgesetzt.
- festgesetzte Höhenkote für Oberkante Rohfußbodendecke Erdgeschoss, ab der die maximale Wandhöhe gemessen wird, z.B. 475,10 m über Normalnull
- Baugrenzen
 - Baugrenze
 Terrassen sind auch außerhalb von Baugrenzen unter Beachtung der maximal überbaubaren Grundfläche zulässig. Terrassen, Balkone, Überdachungen, Vordächer und Freitreppen bis 2 m Tiefe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Firstrichtung
 - vorgeschriebene Firstrichtung
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Seitenstreifen
 - Einfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Pflanzgebot Sträucher nachfolgender Arten
 Mindestgröße Str. 2xv. 100-150 cm
 Cornus sanguinea - Hartriegel, Ligustrum vulgare - Liguster, Corylus avellana - Haselnuss, Lonicera xylostem - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehdorn, Rosa canina - Hundrose, Sambucus racemosa - Traubenholunder, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Salix aurita - Ohrweide, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
 - Gebäudefassade bzw. Baugrenze mit Anforderungen an den Schallschutz gegen Verkehrsgläusche gemäß DIN 4109-1:2016-07
- B. ZEICHENERKLÄRUNG
2. FÜR DIE HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Flurnummer, z.B. 81/10
 - vorgeschlagenes Gebäude
 - vorgeschlagener Garagenstandort
 - vorgeschlagener Stellplatz
 - Anbauverbotszone, 10 m
 - Lärmschutzwand
 - Höhenlinie Bestand
 - Baumbestand
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Stamm-Bebauungsplanes (Fassung 02.03.2021)
 - Pumpstation

- C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen.
 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbetriebe, 5. Tankstellen) sind unzulässig.
- Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Die Gebäudeform ist als rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis muss mindestens 4:5 betragen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
 Für Fassaden sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzschalung zulässig.
 Zulässig sind nur Satteldächer. Doppelhäuser sind trauf- und firstgleich anzuordnen. Dachüberstand traufseitig mindestens 0,5 m, maximal 1,25 m, giebelseitig mindestens 0,7 m, maximal 1,50 m.

**GEMEINDE FLINTSBACH A.INN
LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
"AN DER ARIBONENSTRASSE"**

1. Änderung gem. § 13 BauGB

Die Gemeinde Flintsbach a.Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches, der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Änderung des Bebauungsplans als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:
 Entwurf: 20.05.2022
 Entwurf: 26.07.2022

Entwurfsverfasser:
 Huber Planungs-GmbH
 Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
 Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
 Huber.Planungs-GmbH@t-online.de