

LAGEPLAN M 1 : 1.000



Präambel

Die Gemeinde Flintsbach a.Inn erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Legende für die Festsetzungen des Bebauungsplans, für die Hinweise, den Festsetzungen durch Text und den Hinweisen durch Text sowie dem Beiplan Schallschutz 1 und 2 und der Festsetzung durch Planzeichen des Beiplans Schallschutz 2.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - Sondergebiet "Pferdehaltung" (SO)
  - Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
  - GRZ 0,40 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,40
  - WH 8,10 Zulässige Wandhöhe (m) als Höchstmaß, z.B. 8,10 m
  - PWE Zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, z.B. 9 Wohneinheiten
  - 4835 Festgelegte Lage Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) der Gebäude über Normal Null, z.B. 460,55 m ü. NN
- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
  - Baugrenze
  - Bezeichnung Bauraum, z. B. Bauraum B1
  - Bezeichnung der Nebenanlage, z. B. NA1
  - SD Satteldach
  - 18° - 25° Zulässige Dachneigung, z.B. 18-25 Grad
  - Vorgeschriebene Firstrichtung
  - Nur Einzel- oder Doppeltürer zulässig
- 4.0 Flächen für Nebenanlage und den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - Zweckbestimmung: Fläche für Carports
  - NA Fläche für Anlagen zur Pferdehaltung, z.B. Geräteschuppen, Stallgebäude
- 5.0 Verkehrsflächen**
  - Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg
  - Private Freifläche und Verkehrsflächen wie z.B. Wegbegleitstreifen (Bankett), Zufahrten und Stellplätze

B ZEICHEN FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz"
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeigrünung"
- Bestehender Baubestand
- Vorgeschlagener Baukörper
- Baubestand nach Vermessung, nicht Bestandteil der Flurkarte, Lage angenähert
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 623
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Referenzpunkt, Höhe OK Schachtdeckel Bestand über NN [m], z. B. 461,51 m ü. NN
- Maßkette in Metern, z.B. 6,00 m
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bahnanlage Rosenheim - Kiefersfelden
- Stellplätze
- Mäigraben
- Gehölzgruppe Bestand
- Laubbaum Neupflanzung (Standortvorschiag)
- Nachrichtliche Übernahme: Abgrenzung von Flächen der amtlichen Biotopkartierung

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**
  - Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauUNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauUNVO:
    - 1. Wohngebäude,
    - 2. nicht störende Handwerksbetriebe.
  - Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauUNVO:
    - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
    - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - 1. Anlagen für Verwaltungen
  - Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauUNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Auf der Flur Nr. 423 ist das Bestandsgebäude Haus Nr. 18 nicht als Wohngebäude zulässig. Zulässig sind Nutzungen, die dem Unterhalt des Wohngebietes dienen.
- 1.2 Sondergebiet SO "Pferdehaltung"**
  - Das Baugebiet ist als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauUNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdehaltung" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Pferdehaltung. Zulässig sind:
    - Auf dem Sondergebiet werden maximal 5 Pferde gehalten
    - Stallgebäude, sonstige Anlagen zur Hobbypferdehaltung,
    - ein Reitplatz mit einer Fläche von maximal 800 m<sup>2</sup>
    - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die der Nutzung dienen
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 BauUNVO bestimmt durch Festsetzung
    - die zulässige Grundflächenzahl GRZ,
    - die zulässige Gebäudegröße,
    - die zulässige Wandhöhe WH,
    - die zulässige Zahl der Wohneinheiten WE.
- 2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ**
  - Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,40 festgesetzt.
  - Die zulässige Grundfläche im WA darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauUNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 70 v. H. überschritten werden.
  - Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird für das Sondergebiet (SO) "Pferdehaltung" mit 0,2 festgesetzt.
- 2.2 Zulässige Gebäudegröße**
  - Die Grundfläche der Baukörper in den Bauräumen B1, B2, B3 beträgt jeweils max. 19,00 m x 14,30 m, dieses Maß darf traufseitig durch einen Vorbau (Querriegel) um max. 1,15 m überschritten werden.
  - Die Grundfläche des Baukörpers im Bauraum B4 beträgt max. 16,00 m x 12,00 m.
  - Die Grundfläche der Nebenanlage NA1 darf max. 25,00 m x 15,00 m betragen.
- 2.3 Zulässige Wandhöhe WH**
  - Die zulässige Wandhöhe WH wird plattentbezogen festgesetzt. Zulässige Wandhöhe WH (m) wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) bis zum Schwellpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 2.4 Höhenlage der Gebäude**
  - Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK.FFB.EG) wird auf NN (Normal Null) bezogen festgesetzt.
  - In begründeten Fällen, z.B. Bindung an Ver- u. Entsorgungstrassen oder Hochwasserschutz können Höhenabweichungen zugelassen werden.
- 2.5 Anzahl der Wohneinheiten**
  - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude plattentbezogen festgesetzt.
- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.1 Bauweise**
  - Für den gesamten Geltungsbereich der Bauungsplans wird gemäß § 22 Abs. 2 BauUNVO die offene Bauweise festgesetzt.
  - Die abweichende Grenzbebauung auf den Flur Nm. 623/1 und 421 ist zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauUNVO durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
- 4.0 Dachgestaltung**
  - Als Dachform sind gleichschenklige Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird plattentbezogen festgesetzt.
- 4.2 Dachgauben, Querriegel und Dachaufhaltungen, Dacheinschnitte**
  - Balkone sind nur einseitig traufseitig am Gebäude zulässig, sie dürfen bis zu 2,50 m vor die Außenwand vortreten. Die Balkone dürfen insgesamt nicht mehr als 75 Prozent der Länge der Außenwand einnehmen. Die über die traufseitige Hauswand vortretenden Bauteile müssen als Balkone 3-seitig offen sein. Geschlossene Wände sind nicht zugelassen. Querriegel sind nur an einer traufseitigen Hauptanlage zugelassen. Die Tiefe des Querriegels (Grundrissprojektion ohne giebelbetriges Vordach) ist begrenzt auf max. 1,15 m. Die Breite der Querriegel ist begrenzt auf max. 8,50 m. Der First des Querriegels muss lotrecht gemessen mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst enden. Der Querriegel muss die Mindestdachneigung von 20° einhalten. Dachgauben sind zulässig als Satteldachgaube. Die Ansichtfläche der Dachgauben ist in der Summe auf 18 % der Ansicht der Dachfläche (lotrecht gemessen) begrenzt. Dachaufhaltungen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 4.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (☐ bis max. 20 cm parallel über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.**

- 4.4 Dachneigungen**
  - Die Dachneigungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen oder mittel bis dunkelgrauen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.
  - Glänzende und reflektierende Dachneigungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachneigungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.
- 4.5 Fassadengestaltung**
  - Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenansichte sind nicht zulässig.
- 4.6 Einfriedungen**
  - Max. Höhe aller Einfriedungen zu Verkehrsflächen: 1,0 m ab der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für kleinere einzuhalten. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstücksbefestigung sowie von Mauern ist unzulässig.
- 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze**
  - Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GarStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.
  - Abweichend zur Anlage zur § 20 GarStellV (notwendige Stellplätze) sind für jede Wohneinheit WE mind. 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 5.1 Flächen für Carports**
  - Carports sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen und sonstige Anlagen**
  - Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauUNVO, die dem Nutzungszweck des Gebietscharakters dienen, sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zulässig.
  - Auf den unter Ziff. B.6.2 festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
- 5.3 Private Freiflächen und Verkehrsflächen**
  - Der im Planteil als "private Freiflächen und Verkehrsflächen" bezeichnete Bereich wie z.B. Straßenbegleitstreifen (Bankett) ist nur in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke etc.) zulässig.
  - Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauUNVO sind nicht zulässig.
- 6.0 Grünordnung**
- 6.1 private Grünfläche, Reitplatz**
  - Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Die Fläche ist wasserdurchlässig auszuführen.
- 6.2 private Grünfläche Ortsrandeigrünung**
  - Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche, zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes, ist ein Anteil von mindestens 10 Prozent der Grünfläche als ortstypische natürliche Hecke (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) anzulegen. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude, untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauUNVO, Stellplätze sind auf diesen Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 6.2 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
- 6.2.1 Mindestpflanzgebot**
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je 500 m Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbäum, Qualitätstufe Hochstamm zu pflanzen. Zusammenhängende Stellplätze sind nach min. jedem 5. Stellplatz durch Baumpflanzungen (Hochstamm) zwischen den Stellplätzen zu gliedern.
- 6.2.2 Mindestqualitäten**
  - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. In begründeten Fällen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
    - Grosskronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
    - Kleinkronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
    - Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
- 6.2.3 Gehölzarten Neupflanzung**
  - Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
- 6.2.4** Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neuepflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 6.2.5 Fassadenbegrünung**
  - Fassaden mit geringen Öffnungen (z.B. Garagen, Carports) sind mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu bepflanzen.
- 7.0 Geländemodellierung / Geländeangleichung / Geländeänderungen / Aufschüttungen und Abgrabungen**
- 7.1 Aufschüttungen**
  - Aufschüttungen sind bis zu 1,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 8.0 Artenschutz**
- 8.1 Abruch / Räumung des Baufeldes**
  - Der Abruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende März erfolgen.
- 9.0 Bedingtes Baurecht**
  - Die Aufnahme der Nutzung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erst dann zulässig, wenn die Hochwasserschutzmaßnahmen hergestellt worden sind.

- 10.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 10.1 Schallschutz**
  - Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich (siehe Beiplan Schallschutz 1) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile mit diesen Materialien < 50 mm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Verankerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWRFV) und der technischen Regeln zum schadlosen Entleeren von gemissem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQW) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten.
  - Tabelle 1: Raumarten, Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1

| Beschreibung Raum  | K <sub>Raumart</sub> | Lärmpegelbereich            | Maßgeblicher Außenlärmpegel |
|--|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Baderäume in Krankenanstalten und Sanatorien   | 25 dB                | LPB I bis 55 dB(A)          | > 55 bis 60 dB(A)           |
| Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsäume in Beherbergungsstätten, Unterichts-räume und Ähnliches | 30 dB                | LPB II bis 60 bis 65 dB(A)  | > 60 bis 65 dB(A)           |
| Büroäume und Ähnliches   | 35 dB                | LPB III bis 65 bis 70 dB(A) | > 65 bis 70 dB(A)           |
|  |                      | LPB IV bis 70 bis 75 dB(A)  | > 70 bis 75 dB(A)           |
|  |                      | LPB V bis 75 bis 80 dB(A)   | > 75 bis 80 dB(A)           |
|  |                      | LPB VI bis 80 dB(A)         | > 80 dB(A)                  |

  - Tabelle 2: Korrekturwerte für das erf. R<sub>w,eq,T</sub> nach Tabelle 1

| Verhältnisse von S <sub>1</sub> /S <sub>2</sub>                    | 2,0    | 1,6    | 1,3    | 1,0    | 0,8  | 0,6    | 0,5    | 0,4    |
|--|--------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|
| K <sub>1</sub> = 10 log (S <sub>1</sub> / (0,8 * S <sub>2</sub> )) | + 4 dB | + 3 dB | + 2 dB | + 1 dB | 0 dB | - 1 dB | - 2 dB | - 3 dB |

  - S<sub>1</sub> vom Raum aus gesehene gesamte Fassadenfläche in m<sup>2</sup>
  - S<sub>2</sub> Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>
  - Für die von Orientierungswert-Überschreitungen (Verkehrslärm) betroffenen Gebäude ist durch Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Aufenthaltsräume – soweit möglich – zu lärmarmen Gebäudeselten ausgerichtet sind.
- BEIPLAN SCHALLSCHUTZ 1 M 1 : 2.000**
  - Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche DIN 4109, EG bis 2. OG
  - Erdgeschoss
  - 1.Obergeschoss
  - 2.Obergeschoss
- BEIPLAN SCHALLSCHUTZ 2 M 1 : 2.000**
  - Gebäudeselten mit schalldämmten Belüftungskonzept, Außengeruschpegel nachts > 50 dB(A)
  - Legende: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Baufeld, Festsetzung durch Planzeichen mit Aufenthaltsräume mit schalldämmtem Belüftungskonzept für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, Außenlärmpegel nachts > 50 dB(A) (gemäß VDI 2719)

- D HINWEISE DURCH TEXT**
- 1.0** Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breittfähige Verankerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- 2.0** Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Verankerung nur nach einer Vorbeschichtung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 mm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Verankerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWRFV) und der technischen Regeln zum schadlosen Entleeren von gemissem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQW) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten.
- 3.0** Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 5.0** Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
- 6.0** Gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (Art. 16 BayDSchG) bedürfen von der Genehmigung freigestellte Bauvorhaben, ebenso wie verfahrensfreie Bauvorhaben am Baudenkmal oder in der Höhe zum Baudenkmal einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 7.0** Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverläufe sollen bündig mit der Grundstücksgrenze, außerhalb des Straßenraumes, auf Privatgrund abgedeckt werden, um den Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.
- 8.0** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Nähe zu DB Netz AG Oberleitungsanlage (15000 V), Sicherheitsbänke bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und der GUV-R B 11 sind tegener über allen stromführenden Teilen einzuhalten.
- 9.0** Auf oder im unmittelbaren Bereich der DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Vorkehrungen gerechnet werden.
- 10.0** Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.
- 11.0** Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, die sich im 40 m-Bereich des Mäigrabens befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayVO. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim – Sachgebiet Wassereicht – zu beantragen.
- 12.0** Unterkehrungen sollen grundsätzlich in hochwasserseherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen Leitungen nicht behindert werden.
- 14.0** Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist ein Gesamtausgleichsbedarf von 0,2805 Hektar zu erbringen. Die erforderlichen Flächen können nicht innerhalb des Planungsbereichs angeboten werden. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde werden die erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches durch 2 externe Ausgleichsflächen erbracht. Ausgleichsfläche A1 Gewässeraufweitung: Fl.-Nrn. 883 T und 881 T der Gemarkung Flintsbach a.Inn, Gemeinde Flintsbach a.Inn. Ausgleichsfläche A2 Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland: Extensive Streuobstwiese Fl.-Nr. 805 der Gemarkung Flintsbach a.Inn, Gemeinde Flintsbach a.Inn. Der Ausgleich kann nicht vollständig erbracht werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim werden die übrigen erforderlichen Flächen zum Ausgleich in Form einer Ausgleichszahlung erbracht. Die Ausgleichsflächen befinden sich in Gemeindegewässer bzw. in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern. Weitere Ausführungen enthält der Umweltbericht der Begründung zu diesem Bebauungsplan.
- 15.0** Das Ingenieurbüro Angermaler (Anschrift: IB Angermaler und Günther, Eichbichlstr. 9, 83071 Stephanskirchen) hat im November 2018 eine Höhenaufnahme durchgeführt. Die Karte mit den Vermessungspunkten liegt in der Gemeinde Flintsbach a.Inn auf und kann zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 16.0** Für das Planungsbereich wurde im Januar 2019 ein schalltechnisches Gutachten durch ACCON GmbH erstellt. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und kann bei der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 17.0** Für das Planungsbereich wurde im Dezember 2018 ein Geruchs- und Staubimmissionsgutachten durch ACCON GmbH erstellt. Die Untersuchung kann bei der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 18.0** Für das Planungsbereich wurde im August 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Dr. Christof Marthart erstellt. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die Festsetzung von Artenschutz und kann bei der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 19.0** Für das Planungsbereich wurde eine Baugrunderkundung durch Dipl.-Ing Gebauer GmbH (Anschrift: 83278 Traunstein) am 04.04.2019 durchgeführt. Die Untersuchung kann bei der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 20.0** Für das Planungsbereich wurden hydraulische Simulationen durch das Ingenieurbüro Alpintra (Anschrift: Litzowgasse 14 / 1, Stock, 1140 Wien, Österreich) am 09.10.2019 durchgeführt. Die Untersuchung kann bei der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 21.0** Für das Vorhaben wurden Hochwasserschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Kompensation des Retentionsverlustes durch das Ingenieurbüro Bichler & Klingensmeyer (Anschrift: Aschauer Straße 1, 83233 Bernau am Chiemsee) im September 2019 durchgeführt. Die Untersuchung kann bei der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 22.0** Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Flintsbach a.Inn zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1.0** Der Gemeinderat der Gemeinde Flintsbach a.Inn hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "An der Innstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 25 "An der Innstraße" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3.0** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 25 "An der Innstraße" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4.0** Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 "An der Innstraße" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5.0** Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 "An der Innstraße" in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... öffentlich ausgestellt.
- 6.0** Die Gemeinde Flintsbach a.Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan Nr. 25 "An der Innstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Gemeinde Flintsbach a.Inn, den .....
- Siegel - Stefan Lederwascher (Erster Bürgermeister)
- 7.0** Ausgefertigt Gemeinde Flintsbach a.Inn, den .....
- Siegel - Stefan Lederwascher (Erster Bürgermeister)
- 8.0** Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 25 "An der Innstraße" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen. Gemeinde Flintsbach a.Inn, den .....
- Siegel - Stefan Lederwascher (Erster Bürgermeister)
- GEMEINDE FLINTSBACH A.INN**
- LANDKREIS ROSENHEIM**
- Gemarkung Flintsbach a.Inn**
- Bebauungsplan Nr. 25 "An der Innstraße" mit integriertem Grünordnungsplan**
- Fassung: Vorentwurf 27.11.2018
- Entwurf 12.11.2019, ergänzt 18.12.2019, ergänzt 05.05.2020, ergänzt 12.01.2021, ergänzt 03.02.2021
- Planfass. z. Bekanntmachung
- Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000
- Planung:
  - Planungsgrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Juli 2017 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
  - plg Planungsgruppe Strasser Kulfsteiner Str. 87 83026 Rosenheim Tel: 08031 - 40 325-10 rosenheim@plg-strasser.de
  - Zweigstelle Rosenheim RU/SH/Kai
  - Planformat 1320 / 585