

Die Gemeinde Piding erlässt aufgrund § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d.G. vom 28.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d.G. vom 24.07.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d.G. vom 24.07.2023, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 03.07.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d.G. vom 14.06.2021 diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 "Lattenbergstraße - ehemaliges Freizeitgelände" als Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO festgesetzt, zur Errichtung einer Kinderkrippe und für den Anbau eines Probenraumes der Musikkapelle an das vorhandene Vereinsgebäude. Das Gebiet des Geltungsbereiches entspricht den Flächen für Gemeinbedarf (Kinderkrippe) sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung bzw. der Nutzungsschablone angegebenen Werte.

Grundfläche1 (GR): max. Grundfläche der Gebäude gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, Geschossfläche (GF): gem. § 20 BauNVO, maximalen Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen, FOK EG in m ü.NN: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Meter über Normal-Null.

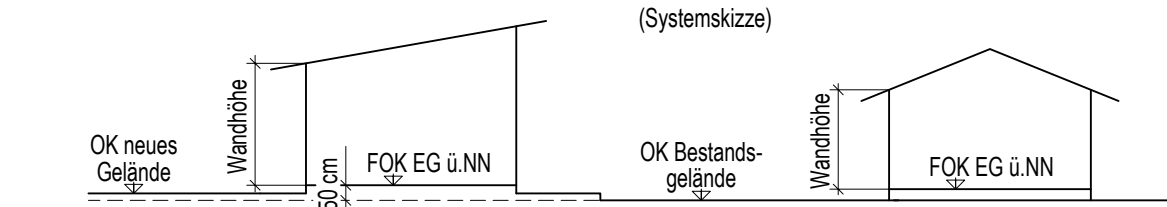
<b>SO 1 Neubau Kinderkrippe</b> Gebäude FOK EG = 450,65 m ü. NN Wandhöhe (WH) max. 8,50 m Grundfläche1 (GR): 800 m² Geschossfläche (GF): 1.400 m²	<b>SO 2 Anbau an Bestand</b> Gebäude FOK EG = 450,34 m ü. NN Wandhöhe (WH) max. 3,80 m Grundfläche1 (GR1): 260 m² Geschossfläche (GF): 260 m²
---	---

2.0 GEBÄUDEFORM

Baugrenzen und Baulinien überschneitende untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände und Balkone sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 der BayBO eingehalten werden.

3.0 GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhe der baulichen Anlagen darf die auf der Planzeichnung angegebenen maximalen Wandhöhen nicht überschreiten. Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand beträgt für Gebäude im SO1: 8,50 m (2 Vollgeschosse) und im SO2: 3,80 m (1 Vollgeschoss) Für erdgeschossige Anbauten im SO 1 gilt eine traufseitige Außenwandhöhe von maximal 5,0 m.



Die Ermittlung der traufseitigen Wandhöhe ergibt sich aus der in der Planzeichnung definierten Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß BayBO Art. 6, Abs. 5 einzuhalten. Maßgebend ist die gültige Fassung der BayBO zum Zeitpunkt des Einreichens der Bauantragsunterlagen. Eine städtebauliche Satzung bzgl. Abstandsflächen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO existiert nicht.

4.0 HÖHENLAGE DES GEBÄUDES

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG) des neu zu errichtenden Gebäudes wird im SO 1 aus konstruktiven Hochwasserschutzgründen auf 450,65 m über NN festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Anbaus an das bestehende Vereinsgebäude richtet sich nach der Oberkante des vorhandenen Fußbodens. Diese wird mit 450,34 m ü.NN angegeben. Diese FOK-Höhenkoten bezieht sich auf das Höhenbezugssystem nach DHHN2016 (siehe Pkt. 25).

5.0 DACHFORM

Als Dachform sind im SO1 sowohl Satteldächer als auch Pultdächer zulässig. Bei Satteldächern wird die Dachneigung von 18° bis 22° festgesetzt. Der First ist mit 10° anzuordnen. Die Dachneigung für Pultdächer wird von 5° bis 10° festgesetzt. Im SO2 ist das Dach den Bestand anzuschließen.

Für die Dacheindeckung sind Dachsteine in naturroter bis brauner oder grauer Farbe zu verwenden. Bei einer Pultdachausführung sind auch Blecheindeckungen zulässig mit genannter Farbgestaltung. Zusammenhängende Gebäude sind mit profilgleicher Dachform, identischer Dachneigung und gleicher Dacheindeckung auszuführen.

6.0 FASSADENGESTALTUNG

Für Außenwände sind Holzverschalungen, sowie verputztes Mauerwerk zulässig. Zierputze sind unzulässig.

7.0 EINFRIEDUNGEN

Als Grundstückseneinfriedung sind senkrechte und waagrechte Holzlatenzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m über dem Gelände, Heckenpflanzern aus bodenständigen Gewächsen oder Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über dem Gelände zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen (Tierwandungen). Einfriedungsmauern werden nur in Teilbereichen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem Gelände zugelassen. Der Einsatz von Stützmauern, die der Anpassung des neu geschaffenen Geländes an das Urgelände dienen, ist auf ein unabdingt notwendiges Minimum zu beschränken. Sie sind ausschließlich als Naturstein- oder als Bruchsteinmauern zu erstellen.

8.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen in eingeschossiger Bauweise zulässig. Gartenhütten mit einer Grundfläche bis zu 25m² werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

9.0 STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Piding zu ermitteln und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen. Stellplätze und untergeordnete Zufahrten sind nur teilsversiegelt in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen.

10.0 WERBEANLAGEN

Werbeschilder sind nur erdgeschossig angeordnet und baulich untergeordnet zulässig.

11.0 NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER

11.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern (nach LÜ-Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

11.2 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

11.3 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist diese nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen anzuwenden.

11.4 Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

11.5 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

11.6 Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m², sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

11.7 Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf bestehende umliegende Gebäude führt. Auf § 37 WHG wird verwiesen.

11.8 Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

12.0 OBJEKTSCHUTZ VOR HOCHWASSER

Der Planungsraum liegt neben dem Aubach (Schlossberggraben) auch im Hochwassergefahrenbereich der Saalach (HQ100). Bei extremen Hochwassern ist mit Überflutungen zusätzlich aus der Stoßter Ache zu rechnen. Um dem baulichen Objektschutz Rechnung zu tragen, wird zum Schutz vor Hochwasser bei dem geplanten Neubau im Bereich des SO 1 die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG) mit 450,65 m über NN etwa 45 cm über dem ermittelten Hochwasserstand der Saalach (HQ100) festgesetzt. Bei einer geplanten Unterkellerung ist auf die Errichtung eines wasserdichten Kellers (weiße Wanne) zu achten. Öffnungen an dem Gebäude bis über Gelände (Türen bei außenliegenden Kellerabgängen, Kellerfenster, Belüftungen, Mauerdurchführungen etc.) sind so dicht auszuführen, dass bei Hochwasser kein Wasser in das Gebäudeinnere eindringen kann.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist der Ausgleich des Retentionsraumverlusts in Höhe von ca. 102 m³ (berücksichtigt Retentionsraumausgleich Kinderkrippe und Anbau Musikprobenraum) nach folgenden Vorgaben zu erfolgen:

- Nur Volumen, das oberhalb des maßgeblichen mittleren höchsten Grundwasserstands (MHW) entnommen wird, ist zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes anrechenbar.
- Nur Volumen, das unterhalb der maßgeblichen Wasserspiegellage HQ100 entnommen wird, ist als Ausgleichsvolumen für einen Retentionsraumverlust gültig (450,19 m ü.NN).
- Der Ausgleich muss mit einer Anbindung an die Überschwemmungsfläche des Planungszustandes hergestellt werden.
- Keine Auswirkungen auf Flächen Dritter (keine nachteilige Veränderung von Wasserstand und Abfluss). Das geplante Bauvorhaben darf zu keinen nachteiligen Auswirkungen der Abflusssituation auf die unmittelbaren und mittelbaren Nachbargebäude führen. Die Konzeptionierung möglicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter dem Vorsitz, dass bestehende Abflussskizzen im Vorland aufrecht erhalten bleiben und die Situation gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert wird.
- Hochwasserangepasste Bauweise. Die Berücksichtigung erfolgt im Zuge der Bauleitplanung entsprechend der maximalen Wasserspiegellagen im HQ100 Saalach.

Die Umsetzung der Ausstattungsmaßnahmen für den Hochwasserschutz sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

13.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

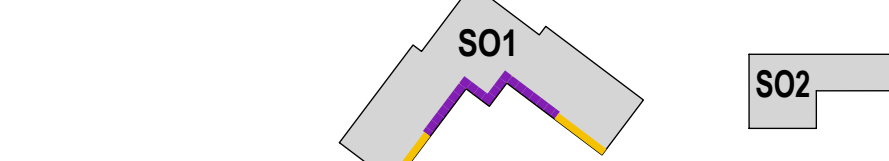
Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Angetroffene Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt zu melden. Mit einer notwendigen Untersuchung sind nur Sachverständige oder Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.

14.0 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Auf die schalltechnische Untersuchung der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH vom Dezember 2023 wird verwiesen. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Hieraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

14.1 Lärmschutzeinrichtungen

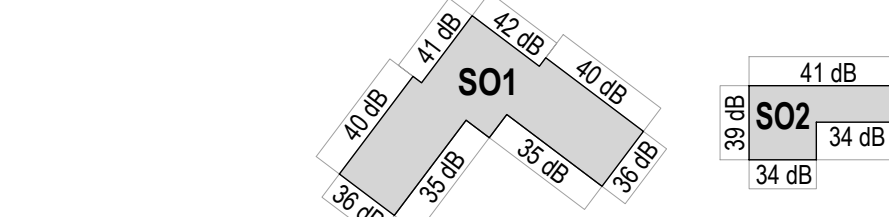
- Mindesthöhe Dachüberstand ab OK Fertigfußboden 8,50 m (Mindestlänge 29 m)
- Mindesthöhe Dachüberstand ab OK Fertigfußboden 6,10 m



14.2 Bau-Schalldämm-Maß / Lüftungseinrichtung

14.2.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß R'w,ges nach DIN 4109 erreichen. Für Büros darf die Anforderung um 5 dB reduziert werden, R'w,ges = 30 dB darf nicht unterschritten werden.

14.2.2 Schlafräume der Kinderkrippe sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Gesamtschalldämm-Maß R'w,ges nach Punkt 14.2.1 darf nicht unterschritten werden.



14.3 Grundrissorientierung Verkehrslärm (± Architektonische Selbsthilfe)

14.3.1 Für die Belüftung notwendige Fenster von Gruppenräumen der Kinderkrippe sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.

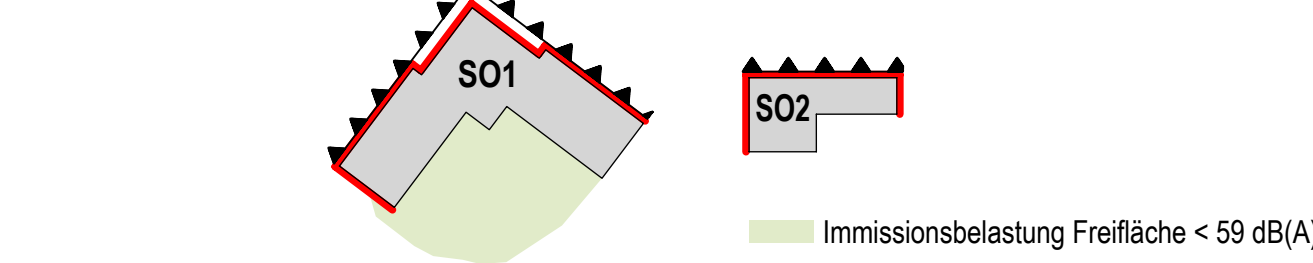
14.3.2 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Büro / Schlafräume), welche über die mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) auszustatten.

14.4 Frei-/Spielfläche Kinderkrippe

Die pädagogische Freifläche für die Kinderkrippe ist nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche zulässig.

14.5 Grundrissorientierung Gewerbelärm bei Einstufung als "WA"

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind keine offenen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzkerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.



FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

15.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

15.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320.

15.2 SCHUTZ DER VORHANDENEN GEHÖLZFLÄCHEN

Zum Schutz der Gehölzflächen ist das Baufeld bzw. der Arbeitsraum auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Gehölzbestände sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 anzuwenden. Für die Baustelleneinrichtung und als Materiallager dürfen nur Bereiche außerhalb von Gehölzbeständen verwendet werden.

15.3 UMBAU DER GEHÖLZFLÄCHEN

Von den in den Gehölzflächen stockenden Hybridpappeln (Populus x canadensis) geht aufgrund des brüchigen Holzes eine potentielle Gefährdung durch Windbruch o.ä. aus. Zudem gilt der Baum als nicht standortgerecht. Demzufolge sind sukzessive die solitären Hybridpappeln durch standortgerechte, autochthone Bäume aus nachstehender Liste zu ersetzen:

Standortgerechte Einzelbäume, Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., mB., STU 20-22:	
Spitzahorn (Acer platanoides)	Winter-Linde (Tilia cordata)
Mehlbeere (Sorbus aria)	
Stieleiche (Quercus robur)	Flatterulme (Ulmus laevis Pall.)

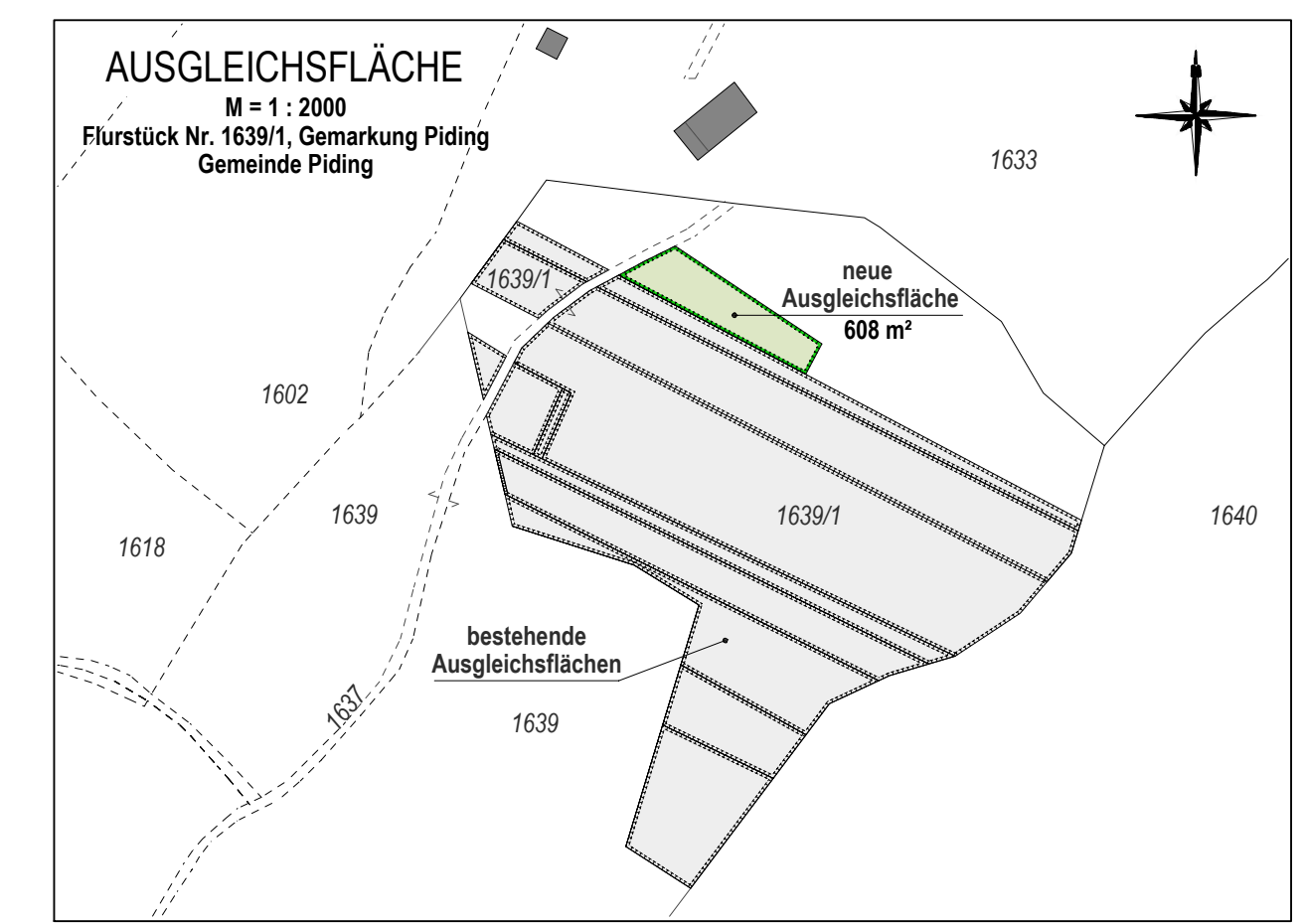
Alle Rodungsarbeiten dürfen gemäß BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres durchgeführt werden. Der Umbau der Gehölze im Gehölzbestand soll jeweils rechtzeitig vor Beginn der Fällarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Bei Randpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

15.4 PFLEGE DER BÄUME

Die Neupflanzung der Bäume ist zu pflegen und bei Ausfall durch Bäume gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Bäume sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

15.5 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Fläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des gemeindlichen Okokontos der Gemeinde Piding. Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 608 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf detaillierte Ausführungen wird im Umweltbericht auf den Seite 24 ff eingegangen.



16.0 ERRICHTUNG VON STRASSEN-, WEGE-, GEBÄUDEBELEUCHTUNG

Es dürfen nur UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten eingesetzt werden. Zudem sollte auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerechtem frei strahlendem Beleuchtungsbereich verzichtet werden. Eine direkte Beleuchtung der Gehölzränder ist unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

17.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND

Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich anzuzeigen.

18.0 ERSCHLIESSUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

18.1 WASSERVERSORGUNG

Das Grundstück erhält einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. Die Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

18.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Abwasserbeseitigung (Trennsystem) zur Reinigung zuzuführen.

18.3 STROMANSCHLUSS

Für Kabel-Hausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

19.0 GRUNDWASSER

Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen vom benachbarten Grundstück Flur-Nr. 317/1 vor. Es wird auf das entsprechende Baugrundgutachten des IB Dr. Kellerbauer hingewiesen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Durch die Bauwerke darf sich keine nachteilige Auswirkung auf den Grundwasserausfluss ergeben. Auf die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund, wird hingewiesen.

20.0 WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an dem Gewässer des Aubaches, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Berchtesgadener Land, AB 322 Wasserrecht, zu beantragen.

21.0 REGENWASSERNUTZUNG

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigen Gewinnungsanlage ist nach AVBWasser/ dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

22.0 HOCHWASSERSITUATION

In dem Gutachten von aqualis Ingenieurbüro vom 22.03.2024 wird die zu erwartenden Auswirkungen einer Hochwassersituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersucht. Es ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Nach diesen Erkenntnissen berührt die Planung im Randbereich das Überschwemmungsgebiet HQ100 der Saalach. Die maßgebliche Wasserspiegellage für das Planungsvorhaben liegt bei 450,19 m ü. NN. Durch die Planung ergibt sich ein Retentionsraumverlust von ca. 109 m³, der innerhalb des Geltungsbereichs wirkungs- und funktionsgleich auszugleichen ist. Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes erfolgt über eine Abgrabung im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen für das Freizeitgelände. Gemäß Gutachten kann durch die Schaffung von ca. 109 m³ Retentionsvolumen der Verlust von 102 m³ vollständig ausgeglichen werden.

Es wird darauf verwiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in HQ100-Risikogebieten grundsätzlich verboten ist.

23.0 IMMISSIONSSCHUTZ

23.1 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICH FLÄCHEN

Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dämpfen, insb. auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

23.2 SCHALLSCHUTZ

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Piding eingesehen werden.

Im Rahmen des Bauantrags ist der Gemeinde Piding unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 14.1 bis 14.4 dieser Festsetzung vorzulegen.

Ausnahmeweise kann von den Festsetzungen Punkt 14.1 bis 14.4 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.

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 Mischgebiet.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (Rw (C; Ctr) dB), zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „Ctr“ 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 Ctr – 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 DIN45680:2020-06 zu beachten.

24.0 BRANDSCHUTZ

Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze, sowie entsprechendes Hochwasser ist sicher zu stellen. Die Feuerwehrezufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehrrettungswege müssen jederzeit befahrbar (befestigt) sein und von Schnee freigehalten werden.

25.0 HÖHENKOTEN

Für die im Bebauungsplan dargestellten / festgelegten Höhen wurde als Höhenbezugssystem das DHHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) zugrunde gelegt, sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhensystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen. Es gilt der Vermessungsplan der Roland Richter Ingenieurbüro GmbH vom März 2022.

26.0 BAUMWURFGEFAHR

Am Teich, im Süden der geplanten Bebauung sind einige stärkere, ältere Silberweiden vorhanden. Diese haben wichtige naturschutzfachliche Funktionen. Die Hauptwindrichtung ist hier aus Westen und Süden (Föhn). Da Weiden generell Flachwurzler sind und der Abstand zum Bau voraussichtlich geringer ist wie die Baumlänge, kann dennoch eine Gefährdung hier nicht ausgeschlossen werden. Eine gewissenhafte Abwägung zwischen Naturschutz und Gefahr für Bebauung und Mensch ist hier besonders nötig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Piding hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Piding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ....., den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Piding, .....  
.....  
Hannes Holzner, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Piding, .....  
.....  
Hannes Holzner, Erster Bürgermeister (Siegel)

# GEMEINDE PIDING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

## BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "LATTENBERGSTRASSE - EHEMALIGES FREIZEITGELÄNDE"

**M 1 : 500**

ENTWURF

ENTWURF

HANNES HOLZNER  
ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANERTIGER:

ROLAND RICHTER UND PARTNER GMBH  
Architekten und Stadtplaner

die-grille.net

Freilassing · Passau · Salzburg

Freilassing, 02. 04. 2024