

Vorentwurf 28.01.2025

MARKT GRASSAU Landkreis Traunstein

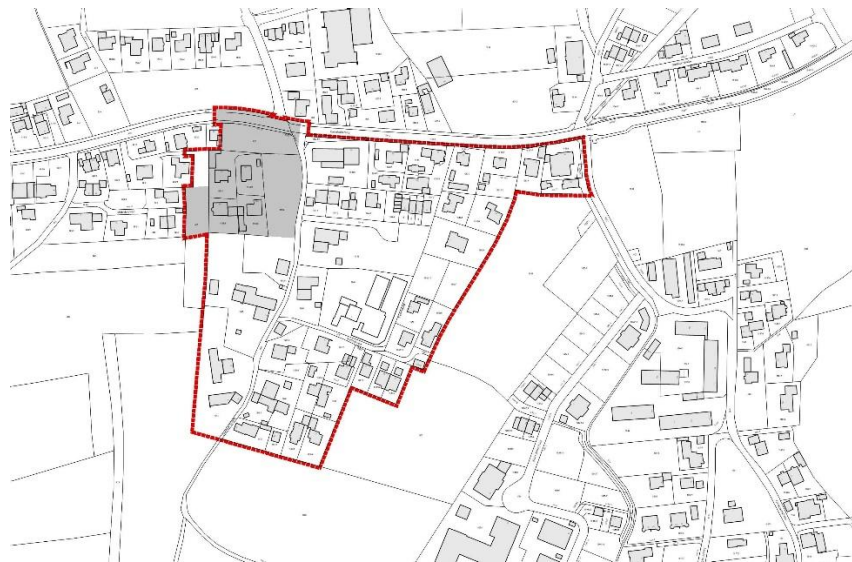
Bebauungsplan „Reifing Süd“ - Einfacher Bebauungsplan -

für die Grundstücke Fl. Nrn. 860/15, 927, 1544, 1544/1-9, 1545, 1546, 1548, 1548/1, 1549, 1549/1, 1550, 1550/2-6, 1551, 1551/2-5, 1552, 1552/4, 1556, 1558/2-4, /6, 1559, 1559/1, 1560/2, /3, /7, 1561, 1561/3, 1562, 1562/2-9, /11-13, 1563/3-5, /8, 1567/3-5, 1604/10, /12, /15, /17, /29 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 860, 860/2 860/5, 893/1, 926, 1604, 1604/2 und /26 Gemarkung Grassau

Plandatum: 1. Fassung: 28.01.2025

Die Marktgemeinde Grassau erlässt gem. §§ 1 bis 4a und 8 bis 10a in Verbindung mit §13a des Baugesetzbuches – **BauGB**, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – **GO**, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – **BayBO** und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **BauNVO** diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Übersicht, ohne Maßstab

Planfertiger:

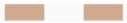
Bebauungsplanung
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089 / 12 15 19 – 0
mail@plankreis.de
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle


Grünordnungsplanung
Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur
Partnerschaft mbB
Hirnsberg 34, 83093 Bad Endorf
Tel.: 08053 / 518
la@schelle-heyse.de
Bearbeitung: Johannes Heyse

Vorentwurf 28.01.2025

A **FESTSETZUNGEN**

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 26.07.2002

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Überbaute Grundstücksfläche, Bauweise

2.1  Baugrenze

2.1.1 Die Baumasse auf Baugrundstück 31 ist gleichmäßig auf 3 Einzelbaukörper zu verteilen. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

2.1.2 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten, Loggien und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

2.1.3 Terrassenüberdachungen von max. 30 m² können ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 3 m von der Baugrenze entfernt sind und einen Abstand von mindestens 2 m zu benachbarten Grundstücken einhalten.

2.1.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen für Tiefgaragen ist zulässig. Zu benachbarten Grundstücken ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

3. Wandhöhe, Abstandsflächen

3.1 **WH 6,5** max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,50 m

3.2 Die zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude wird durch Eintragung in der Planzeichnung bestimmt. Für Garagen und sonstige Nebengebäude wird eine max. Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.
Die festgesetzte zulässige Wandhöhe bezieht sich jeweils auf das Mittel der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche.




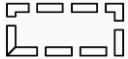
3.3  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Wandhöhe

3.3 Abstandsflächen


Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 15.01.2021.

Vorentwurf 28.01.2025

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Verkehrsfläche
Für die Erschließung erforderliche Flächen auf Privatgrund sind dauerhaft zu sichern
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Freizuhaltende Fläche innerhalb von Sichtdreiecken, sh. auch Hinweis B 1 mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern (z.T. außerhalb Geltungsbereich Bebauungsplan)
- 4.4  Fläche mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrecht zugunsten der rückliegenden Grundstücke

5. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen


- 5.1 Hinsichtlich der Zahl der erforderlichen PKW-Stellplätze sowie deren Ausbildung wird auf die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 5.1.1 Im Bereich der Baugrundstücke 31 und 32 kann ausnahmsweise der Stellplatzschlüssel für Wohnungen mit weniger als 75 m² reduziert werden, sofern hier ein alternatives Mobilitätskonzept (z.B. Carsharing) mit der Gemeinde vereinbart und dauerhaft gesichert wird.
- 5.1.2 Bei der Errichtung von Tiefgaragen hat der Nachweis der Stellplätze über die Tiefgarage zu erfolgen. Besucherstellplätze sind ebenerdig auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.
- 5.1.3 Auf Baugrundstück 31 ist zwingend eine Tiefgarage zu errichten.
- 5.2  Fläche für Garagen und Nebenanlagen
- 5.3 Sonstige Nebenanlagen, wie z.B. Gartengerätehäuschen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 5.4 Ebenerdige offene Stellplätze sind zur Erbringung des Stellplatznachweises überall auf den Baugrundstücken zulässig.
- 5.5 Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände und Decken sind im Einfahrtsbereich schallabsorbierend auszuführen.


Vorentwurf 28.01.2025

5.6 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteine oder ähnliche Materialien). Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.

6. Grünordnung


6.1 Private Grünflächen

6.1.1  Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: Streuobstbestände

6.1.2  Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: Grünfläche

6.1.3 Die Streuobstbestände sind zu erhalten bzw. neu zu entwickeln. Für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen sind Obstbäume mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm, StU 12-14cm und mit einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Das Grünland nach 6.1.1 und 6.1.2 ist als mäßig extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

6.2 Baumbestand

6.2.1  Baum Bestand, zu erhalten

6.2.2 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der in der Grünordnung fest-gesetzten Artenliste vorzunehmen. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume sind zu unterlassen.

6.2.3 Baumpflanzungen

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach 6.3.1 oder 6.3.2 zu pflanzen. Die auf dem betreffenden Grundstück zum Erhalt festgesetzten Bäume nach 6.2.1, sowie die durch Planzeichen festgesetzten Bäume nach 6.3.1 oder 6.3.2 dürfen darauf angerechnet werden.

Vorentwurf 28.01.2025

6.3.1



Baum zu pflanzen 1. Ordnung

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 18 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

6.3.2



Baum zu pflanzen 2. Ordnung

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume / Obstbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 12 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 200-250 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

6.3.3

Die im gesamten Plangebiet als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.

Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.

6.4

Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig.

6.5

Bei den Baugrundstücken 29, 31 und 32 ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zwingend ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7. Wasserbewirtschaftung

7.1

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

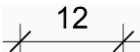
Vorentwurf 28.01.2025

- 7.2 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.
Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- 7.3 Schutz im Falle von Starkregen
Bei neu errichteten Gebäuden muss die Rohfußbodenoberkante / Sockelhöhe des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände liegen.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, auszuführen.

8. Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

- 8.1 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung.
Für das Baugrundstück 31 werden folgende Ergänzungen festgesetzt:
- 8.1.1 Hauptgebäude sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper (Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge mindestens 1 zu 1,3) mit waagerechter Gliederung (z.B. Balkone, Holzverschalung) auszubilden.
- 8.1.2 Außenwände
- Zulässig ist verputztes Mauerwerk in Weiß und gebrochenem dunklen Weiß
Zierputze (z.B. mehrfarbig, strukturiert) sind nicht zulässig
 - Holzverschalungen in den Obergeschossen
Lasuren zur Holzbehandlung sind zulässig, unnatürlich erscheinende Farbtöne (z.B. gelblich, rötlich) sind nicht zulässig
 - Kunststoffe und Metalle sind nicht zulässig

9. Sonstige Festsetzungen








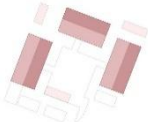
- 9.1  Vermaßung in Metern, z.B. 12,00 m

Vorentwurf 28.01.2025

- 9.2 Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Grundstücke, Erschließung

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  bestehende Flurnummer, z.B. 1545
- 1.3  Gebäudebestand, zu entfernen
- 1.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern (teils planaußerhalb)
- 1.5  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.6  Grundstücke zur Städtebaulichen Neuordnung Baugrundstücke 01 bis 51, z.B. Baugrundstück 04
- 1.7  Nachrichtlich dargestellter Baumbestand
- 1.8  Nachrichtlich dargestelltes Baukonzept

2. Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall

- 2.1 Alle Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Das DVGW-Amtsblatt W551 (Stand 04/2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsmaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.
- 2.2 Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.
- 2.3 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrensrechtlich

Vorentwurf 28.01.2025

sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen vom Landratsamt Traunstein einzuholen.

Der Änderungsbereich liegt im eingedeichten Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) bemessen. Bei darüberhinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden. Zudem ist ein zeitweiser hoher Grundwasserstand nicht auszuschließen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen. Zudem ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§78c WHG).

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig vor Ort über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit des NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TENGW) sind einzuhalten. 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.

Im Bereich belasteter Flächen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden.

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

2.3

Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Vorentwurf 28.01.2025

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.bmub.bund.de/P3272

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)

2.4 Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

3. Artenschutz

3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken bzw. Büsche zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig.

3.2 Objekte mit Potential für den Artenschutz: Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des §§ 44 Abs. 1 - 4 BNatSchG die Herstellung von CEF-Maßnahmen zum dauerhaften ökologischen Funktionserhalt betroffener Arten nötig sein können.

3.3 In Bereichen mit Abriss von Gebäuden und Neuschaffung von Baurecht ist der Artenschutz vor Satzung des Bebauungsplans abzuhandeln.

4. Grünordnung

4.1 Gehölzpflanzungen sind fachgerecht entsprechend den aktuellen DIN-Normen, spez. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, sowie gem. FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen. Das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) — ist zu beachten.
Zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei Neupflanzungen von Bäumen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.

4.2 Pflanzabstände
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

Vorentwurf 28.01.2025

5. Bodenschutz, Altlasten

- 5.1 Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen.
Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Traunstein (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.
- 5.2 Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 5.3 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Traunstein – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.
- 5.4 Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 und DIN 19731 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen. Auf DIN 19639 wird hingewiesen.

6. Denkmalschutz

Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art.8 BayDSchG hinsichtlich der Bau- und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

7. Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung Februar 2007 hergestellt werden.
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

8. Vermeidung von Gefahrenstellen für Tiere

Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken, Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.

Sofern zu Regelungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan keine bauleitplanerischen Festsetzungen getroffen wurden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 Abs.3 BauGB nach den Maßstäben des § 34 BauGB.

Vorentwurf 28.01.2025

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Reifing Süd“ gefasst.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.