I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

II. ZEICHENERKLÄRUNG

01. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- (MI) "Mischgebiet" gemäß §6 BauNVO
- (GE₁/E) "Gewerbegebiet, emissionsbeschränkt Bereich-1" gemäß §8 BauNVO mit 3 Vollgeschossen, GRZ=0,8, GFZ=1,0, offener Bauweise und 8,50m zulässiger Höhe für bauliche Anlagen
- (GE₂/E) "Gewerbegebiet, emissionsbeschränkt Bereich-1" gemäß §8 BauNVO mit 2 Vollgeschossen, GRZ=0,8, GFZ=0,8, abweichender Bauweise und 7,50m zulässiger Höhe für bauliche Anlagen
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Bezug auf Art, Maß, Geschossigkeit, Bauweise und Wandhöhe
- II — maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 VG)
- GRZ (0,8) — maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,80)
- GFZ 1,0 — maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 1,00)
- WH 7,50 — Maß der maximal zulässigen Wandhöhe über den unterem Bezugspunkt (z.B. 7,50 m)
- Baugrenzen für Hauptgebäude
- Ga+N — Baugrenzen für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- 3,0 — Maßzahl in m (z.B. 3,00 m)
- RB +537,28 — Festgesetzte Maximalhöhe des Rohfußbodens von Gebäuden und Gebäudteilen in m üNN (z.B. +537,32)
- 536,68 — Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe in m üNN
- Private Verkehrsfläche
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Eingrünung
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
- Zu pflanzende und dann zu erhaltende standortsichere Bäume und Sträucher
- Zu erhaltende Bäume und Sträucher (Lage gemäß Vermessung v. 11.10.2020, Vermessungsbüro Potschka, Rosenheim)
- 70,0 / 5,00 — Sichtdreieck mit Bemaßung (z.B. 70,00 m / 5,00 m)

02. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl (GRZ)	Geschoss-flächenzahl (GFZ)
Bauweise	Höhe baul. Anlagen in Metern

Füllschema der Nutzungsschblone

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstückseinteilung im Baulandumlegungsverfahren
- Aufzulassende Grundstücksgrenze
- Bestehende Abwasserleitung
- Geplante Abwasserleitung mit SW-Schacht und Sohlenlage
- Bestehende Trinkwasserleitung
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Abzubrechende Gebäude
- 1WE Bestand — Hinweis auf bestehende Wohneinheiten, z.B. eine Wohneinheit
- *1647* — Flurstücksnummer (z.B. 1647)
- Baum vorhanden (Lage gemäß Vermessung v. 11.10.2020, Vermessungsbüro Potschka, Rosenheim)
- Baum vorhanden, zu entfernen (Lage gemäß Vermessung v. 11.10.2020, Vermessungsbüro Potschka, Rosenheim)

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

01. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichen festgesetzt:

Im „Emmissionsbeschränkten Gewerbegebiet" (GE/E) sind Nutzungen gemäß §8 BauNVO zulässig. Dabei werden Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Nr.3, sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §8 Abs.3 Nr.3 ausgeschlossen.

Ebenso ist das Einzelhandelskonzept des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Somit wird im Geltungsbereich die Ansiedelung von "Sortimenten des Innenstadtbedarfs" gemäß Tabelle-8 "Grassauer Sortimentenliste" sowie Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen.

02. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

a. Grundflächenzahl (GRZ): $GE_1/E = 0{,}80$, $GE_2/E = 0{,}80$, $MI = 0{,}06$

b. Geschossflächenzahl (GFZ): $GE_1/E = 1{,}00$, $GE_2/E = 0{,}80$, $MI = 0{,}80$

c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +537,32). Dieser gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.

d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt. Bei Flachdächern und Dachterrassen gilt der obere Abschluss der Aussenwand (Attika).

e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.

f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

03. Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt.

b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, und technische Anlagen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Zudem sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

c. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:
GE_1/E-Gebiet: offene Bauweise
GE_2/E-Gebiet: abweichende Bauweise
MI-Gebiet: offene Bauweise

04. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:

a. Als Gebäudeform sind klare, ruhige und rechteckige Baukörper vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

b. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem gleichseitigem und einheitlich geneigtem Satteldach mit 16° bis 26° Dachneigung auszubilden. Im Gewerbegebiet sind für untergeordnete Baukörper und Dachterrassen auch Flachdächer zulässig.

c. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote, rotbraune und braune Eindeckungen zulässig.

d. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, pro Dachfläche auch mehrere Quergiebel mit einer maximalen Gesamtbreite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
- Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach.
- Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.

e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
- Hauptgebäude: traufseitig mind. 1,10 m + giebelseitig mind. 1,50 m.
- Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind. 0,60 m + giebelseitig mind. 0,80 m.
- sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50 m überragen.

f. Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden.

g. Dachaufbauten sind für technische Einrichtungen bis zu bis zu 3,00 m Höhe über Dach nur ausnahmsweise möglich, jedoch nur bis maximal 10% der darunterliegenden Geschossfläche.

h. Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind grundsätzlich unterhalb der Dachflächen anzubringen. Ist ein normaler Empfang so nicht gewährleistet, können Antennen auch oberhalb der Dachhaut errichtet werden. Pro Gebäude ist jedoch nur eine Außeneinzelantenne zulässig.

05. Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt:

Stellplätze sind gemäß GaStellV auf dem Baugrundstück nachzuweisen und sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

06. Für Werbeanlagen gelten folgende Festsetzungen:

a. Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Anordnung und Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen.

b. Die typischen Firmenkennfarben sind auf Akzente an technischen Einrichtungen und Konstruktiven Bauelementen, wie Stahlstützen, Fenstern oder Vordächern zu beschränken.

c. Pro Gewerbebetrieb sind maximal 3 Fahnen zulässig.

d. Unzulässig sind hierbei:
- grelle und kontrastreiche Werbeanlagen
- Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung
- das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedenen Fenstern
- Spruchbänder (diese werden ausnahmsweise für befristete Sonderveranstaltungen zugelassen)

07. Zudem werden sonstige Festsetzungen getroffen:

a. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
Private Erschließungs- und Stellflächen, sowie Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengitterstreine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.

b. Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Umzäunung, Ablagerung von Gegenständen, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 80cm Höhe, sowie Stellplätze unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind Kronenteile einzeln stehender, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 4,50 m nicht jedoch der Stamm des Baumes.

c. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß StVO freizuhalten.

08. Grünordnung:

a. Entwicklung von Grünflächen und Baumbeständen:
- Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- An den im Plan festgesetzten Standorten sind Einzelbäume nach Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Von den im Plan festgesetzten Standorten kann geringfügig (1,50 m) abgewichen werden.
- Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün dürfen maximal 3-mal jährlich gemäht werden und sind von Düngung und Pflanzenschutzmitteln frei zu halten. Das Mähgut ist zu entfernen.

b. 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 festgesetzten Artenliste vorzunehmen.

c. Bei allen Pflanzungen sind Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland" zu verwenden.
Für Bäume gilt die Mindestpflanzqualität 16 - 18 StU. Für Sträucher gilt: 3 Triebe, Größe 60 - 100 cm.
Für Obstbäume gilt: Hochstamm.

d. Für Nachpflanzungen oder Anpflanzungen sind ausschließlich folgende Baumarten zu verwenden:

Acer campestre	*Feld-Ahorn*	*Prunus padus*	*Trauben-Kirsche*
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*	*Pyrus pyraster*	*Wild-Birne*
Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*	*Quercus robur*	*Stiel-Eiche*
Betula pendula	*Sand-Birke*	*Salix alba*	*Silber-Weide*
Carpinus betulus	*Hainbuche*	*Sorbus aria*	*Mehlbeere*
Fagus sylvatica	*Rot-Buche*	*Sorbus aucuparia*	*Eberesche*
Fraxinus excelsior	*Esche*	*Tilia cordata*	*Winter-Linde*
Juglans regia	*Walnuss*	*Tilia platyphyllos*	*Sommer-Linde*
Prunus avium	*Vogel-Kirsche*	*Ulmus glabra*	*Berg-Ulme*

e. In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind Nachpflanzungen gemäß Festsetzung a. und b. vorzunehmen falls Abgänge zu verzeichnen sind oder einzelne Bäume im Zuge der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden müssen.

f. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

g. Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Eingrünung dürfen maximal 3-mal jährlich gemäht werden und sind von Düngung und Pflanzenschutzmitteln frei zu halten. Sie sind mit magerem Substrat humusarm anzulegen und mit einer blütenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung einzusäen (z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „01 Blumenwiese" der Herkunftsregion 17 „südliches Alpenvorland" oder vergleichbar).

10. Artenschutz:

a. Das zu bebauende Gelände muss nach Abriss der Gewächshäuser bis zur Bebauung von potenziellen Versteckmöglichkeiten für Reptilien freigehalten werden: keine Lagerung von Strauch- oder Baumschnitt, keine Lagerung von Bau- oder sonstigen Materialien, regelmäßige Mahd.

b. Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum 01. Oktober - 28./29. Februar gerodet werden.

11. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691:200612:

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:200612 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
TF1: S_{EK} = 1.234 m²	59	44
TF2: S_{EK} = 3.518 m²	58	43
TF3: S_{EK} = 5.666 m²	57	42

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen (vgl. Abbildung 1)

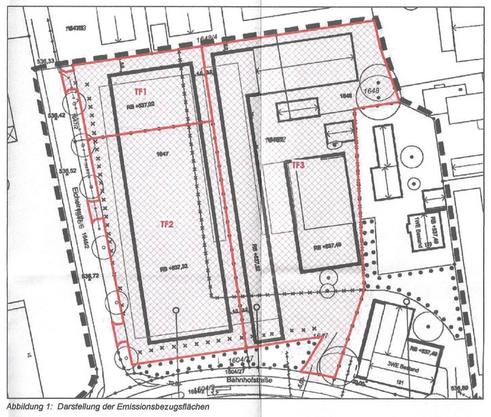

Abbildung 1: Darstellung der Emissionsbezugsflächen

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:200612, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:200612, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert LIK = IRW — 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten weder für Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eichelreuth Nord-Mitte" noch für sonstige Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

12. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen:

a. Zulässigkeit von Außenwohnbereichen:
Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche von Neu- und Ersatzbauten, die im Anschluss an die in Abbildung 2 rot gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWMI,Tag = 64 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

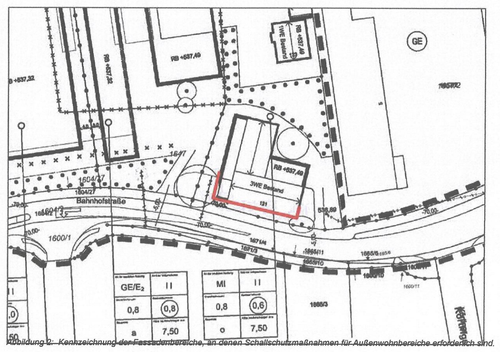

Abbildung 2: Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen keine zur Belüftung notwendige Außenöffnungen von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen entstehen dürfen.

b. Grundrissorientierung/ passiver Schallschutz:
Wohnungsgrundrisse von Neu- und Ersatzbauten sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 3 gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, sind diese zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume mit automatischen, schallgedämmten Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten, sodass ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit aus-reichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

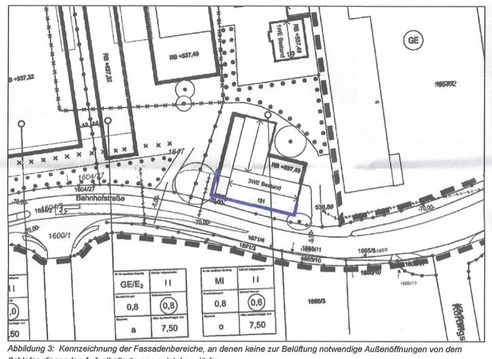

Abbildung 3: Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen keine zur Belüftung notwendige Außenöffnungen von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen entstehen dürfen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

01. In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs.4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA-Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zu bewerten.

02. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der Bahnhofstraße befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

03. Bei Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben ist die Zustimmung des Marktes Grassau und des AZV zwingend notwendig.

04. Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen vom Landratsamt Traunstein einzuholen.

05. Der Änderungsbereich liegt im eingedeichten Überschwämmungsgebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) bemessen. Bei darüber hinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden. Zudem ist ein zeitweise hoher Grundwasserstand nicht auszuschließen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen. Zudem ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten ist (§78c WHG).

06. 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 (Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TRENOG) 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.

07. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spühlung 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.

08. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

09. Gemäß DIN 18920 ist zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand 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.

10. 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, Büsche und Hochstaudenfluren zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig. Sicherung von wertgebenden Habitaten und zu erhaltenden Gehölzbeständen durch Bau oder Baumschutzzäune entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4.

11. Hinweise zum Artenschutz:
- Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind bei Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper) einzusetzen.
- Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° oder Gehäuse- bzw. Beleuchtungseinrichtungen mit engem Abstrahlwinkel (z.B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) zu verwenden.
- Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.

12. Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren:
- In den Einzelgenehmigungsverfahren ist die Vorlage schalltechnischer Gutachten mit der Bauaufsichtsbehörde auf Basis der BauVorlV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt.
- Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:200612 errechnen.
- Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Technischer Immissionsschutz des Landratsamtes Traunstein von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

13. Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren:
Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

14. Stromversorgung: Auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH in der aktuell gültigen Fassung wird hingewiesen.

15. Telekommunikation: Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuell gültigen Fassung wird hingewiesen.

16. Erneuerbare Energien: Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die umweltschonende Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.

17. Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

18. Die Vorgaben aus dem Bericht zur Relevanzprüfung von Dipl.-Biol. Johanna Stegherr in der Fassung vom 09.10.2020 sind zu beachten.

19. Die Vorgaben des Immissionsschutztechnischen Gutachtens Schallimmission des Planungsbüros "Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB" in der Fassung vom 16.07.2021 sind zu beachten.

20. Alle genannten technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Markt Grassau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom *21.07.2020* gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am *07.08.2020* ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom *16.01.2021* hat am *29.01.2021* stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom *16.01.2021* hat in der Zeit vom *01.02.2021* bis *26.02.2021* stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom *16.01.2021* wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom *01.02.2021* bis *26.02.2021* beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom *18.07.2021* wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom *23.08.2021* bis *24.09.2021* öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom *05.10.2021* den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom *05.10.2021* als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Grassau, den 12.11.2021
(Der Bürgermeister / Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.11.21 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den 19.11.21
(Der Bürgermeister / Siegel)

Bebauungsplanerweiterung Gewerbegebiet "Eichelreuth Nord - Mitte"

im Bereich nördlich der Bahnhofsstraße Fl-Nr. 1647, 1648, 1648/2, unter Einbeziehung der angrenzenden Straßen Fl-Nr. 1604/2, 1604/27, 1646/2, 1647/2, 1665/6, 1665/10, 1665/11, 1671/3, 1671/4

Markt Grassau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

Planfertiger Bebauungsplan:
BERGBLAU Architektur & Design
Dipl.-Ing. Katharina Schmuck . Architektin
Gänsbachstraße 31 . 83224 Grassau
Tel 08641 59 27 06 . Mobil 0174 [illegible]
www.bergblau-architektur.de
ARCHITEKTIN EY AK 184 195

Planfertiger Grünordnungsplan:
planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T.+49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

Plandatum: 08.12.2020
geändert: 16.01.2021
geändert: 18.07.2021
geändert: 05.10.2021

Die Markt Grassau erlässt aufgrund §2 Abs.1, §9, §10 und §13a Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG