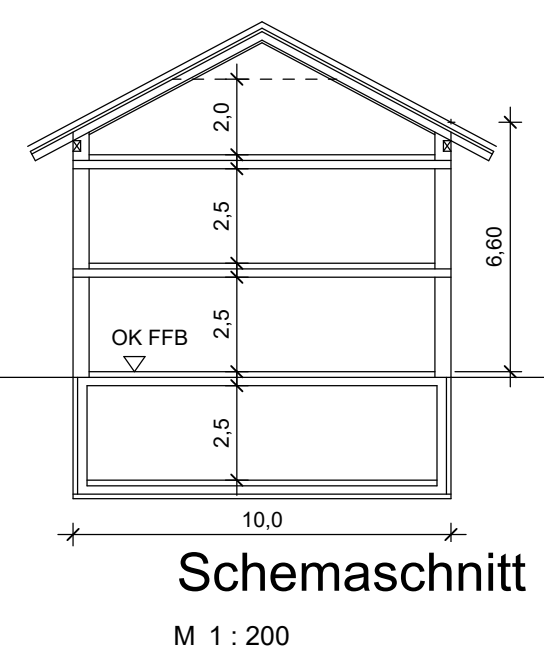


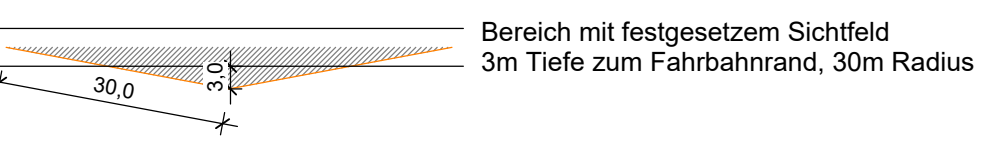
Lageplan
M 1 : 500



Schemaschnitt
M 1 : 200

Zeichnerische Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Anbauverbotszone zum Geh- und Radweg
- Grenze der Leitungsschutzzone der Hochspannungsleitung
- öffentliche Verkehrsflächen
- private Verkehrsflächen
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Randeingrünung mit Pflanzgebot siehe Pflanzliste
- Obstanger mit Pflanzgebot siehe Pflanzliste
- Bereich im Schall-Beurteilungspegel >55dB(A)
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Nebengebäude und Garagen
- Firstrichtung zwingend
- Firstrichtung frei wählbar
- Grundstückszufahrt
- Maßzahl in Metern (z.B. 6m)
- Neuanpflanzung von Bäumen (Lage beispielhaft)
- zu erhaltende Bäume
- zu fallende Bäume



Referenzpunkt als Höhenbezug
(z.B. Schacht S87500)
Schachtdeckel auf 632,77m ü. NN

max. Höhenlage EG-Fertigfußboden
(z.B. 633,39m ü. NN.)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Volll	geschosse
GRZ	GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung	

- allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO)
- zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl (z.B. 0,35)
- GFZ 0,50 Geschossflächenzahl (z.B. 0,50)
- offene Bauweise
- erf. R.W.ges = 47dB
- erf. R.W.ges = 45dB
- erf. R.W.ges = 43dB
- erf. R.W.ges = 41dB
- erf. R.W.ges = 39dB
- Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (siehe textl. Festsetzungen)

Pflanzliste

Randeingrünung	Bäume
Wildgehölze 2x v. o.B. 60-100 Pflanzabstand 1,00x1,50m davon 10% Solitärsträucher 3x v.m.B. nur autochtones Material zulässig	Hochstamm 3x v. m.B. 16-18 Grenzabstand mind. 4m, Pflanzabstand 14-18m nur autochtones Material zulässig
Corylus avellana Lonicera xylosteum Malus sylvestris Prunus spinosa Prunus padus Pyrus communis Rosa canina Salix aurita Sambucus nigra Viburnum lantana	Hasel Heckenkirsche Wildapfel Schlehe Traubenkirsche Wildbirne Hundsrose Öhrchenweide Schwarzer Hollunder Schneeball
	Acer pseudoplatanus Bergahorn Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogelkirsche Quercus robur Eiche Sorbus aucuparia Eberesche Malus domestica Apfelbaum Birnbaum Prunus domestica Pflaumenbaum Prunus armeniaca Aprikosenbaum Cydonia oblonga Quittenbaum

Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:**
 - Das Plangebiet im Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von min. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite und mittig der Giebelfassade anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandflächen müssen dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend symmetrisch zu unterteilen. Die sichtbaren Oberflächen von Außenwänden dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen, wie Verputz mit gestrichelter Oberfläche und Holzverschalung, bestehen. Doppelhäuser sind fassaden- und profilig auszuführen. 1.3 Balkone dürfen eine Tiefe von 2,0m nicht überschreiten.
- Bauweise**
Festgesetzt ist eine offene Bauweise.
- Maß der baulichen Nutzung:**
 - Zur Ermittlung der GRZ werden erdüberdeckte Tiefgaragen nicht mitgerechnet.
 - Grundflächenzahl (GRZ) Höchstmaß 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstmaß 0,50
 - Zusätzlich zur Bebauung lt. 3.1 und 3.2 ist je Wohngebäude sowie je Doppelhaushälfte ein Nebengebäude i.S. BayBO Art. 57 Absatz 1 Pkt. 1 a) mit einer Grundfläche von max. 15m² und ohne Beachtung der Baugrenzen zulässig.
- Mindestgröße der Grundstücke**
Einzelhäuser: 600m²
Doppelhäuser (je Haushälfte): 370m²
- Gestaltung der Dächer**
Dachform: symmetrisches Satteldach
Dachneigung: 15° - 28°
Dachdeckung: kleinteilig, naturrot, rotbraun oder anthrazit

An allen Gebäuden sind ortsübliche Dachüberstände wie folgt auszubilden:
Hauptgebäude : Traufen mind. 80cm, Organg mind. 1,20m
Garagen : Traufen mind. 60cm, Organg mind. 60cm

Dachaufbauten
Bei Hauptgebäuden sind in einer Dachfläche Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Quergiebelfirst muß dabei mind. 0,3m unter dem Hauptdachfirst liegen. Die Quergiebeltraufe darf max. 0,8m über der Hauptdachtraufe liegen. Die Dachneigung des Quergiebels ist max. um 5° steiler als die Hauptdachneigung auszuführen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind ausdrücklich zugelassen.

- Einfriedigungen**
Einfriedigungsmauern dürfen nicht höher als 1,00m, gemessen ab Straßenoberkante sein. Als Einfriedigungen sind nur Holzzäune, sowie Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen. Zaun-Sockelmauern sind unzulässig. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun ist für die Tierwanderung ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Tore oder sonstige offene Sperren, wie Ketten oder Planken, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 5,00m entfernt sein. Türen und Tore in Einfriedigungen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hinein aufliegen. Der Abstand für Einfriedigungen vom Rand des Geh- und Radweges muss mind. 0,5m betragen.

- bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung**
Im Bereich des Bebauungsplans sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, wie z.B. steigendes Grundwasser oder Hochwasser zu treffen. (Wasserdichte Keller und Lichtschächte, bzw. Kellerfenster, Rückstausicherungen, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagerbehältern)

- Baulicher Schallschutz**
An den der Bundesstraße zugewandten nördlichen Baugrenzen der Parzellen 4 und 7 sind Fenster und Türen schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 unzulässig. Im Bereich, in dem Beurteilungspegel nach TA Lärm über 55 dB(A) tagsüber auftreten (siehe Lageplan) sind Fenster und Türen schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 nicht zulässig. Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die in der Planzeichnung angegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische

Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind

- Luftwärmepumpen**
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

- Anzahl der Wohnungen**
Die Anzahl der Wohnungen ist wie folgt begrenzt:
Parzelle 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10: maximal 4 Wohneinheiten
Parzelle 7: maximal 6 Wohneinheiten bei Errichtung eines Mehrfamilienhauses
Doppelhäuser dürfen je Haushälfte maximal 2 Wohnungen haben. Dies gilt auch für Parzelle 7.

- Kfz-Stellflächen, Schneeablagerung**
10.1 Je Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Zusätzlich sind je Wohneinheit 6m² Schneeablagerungsfläche angrenzend an Verkehrsflächen frei zu halten. Die Kfz- und Schneeablagerungsflächen sind im Zuge der Bauantragstellung nachzuweisen.
10.2 Auf den Parzellen sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche mit sickerfähigen Belägen auszustatten. Versiegelung z.B. durch Asphalt o.ä. ist nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind überdachte Bereiche sowie private Verkehrsflächen.

- Höhenlage, seitliche Wandhöhe**
11.1 Der Erdgeschosßfußboden (OK FFB) von Hauptgebäuden darf nicht höher als die im Planteil angegebene Absoluthöhe (ü. NN) liegen.
11.2 Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird bei Hauptgebäuden mit max. 6,60m und bei Nebengebäuden mit max. 3,00m festgelegt. Die seitliche Wandhöhe ist das Maß von der Oberfläche der Dachhaut. Beispiel siehe Schemaschnitt. Davon unberührt sind die Abstandsflächen lt. den Regeln der BayBO Art. 6, Abs. 5, Satz 1 nachzuweisen.
11.3 Von vorgenannten Regelungen unberührt, sind die Vorgaben hinsichtlich Leitungsschutzzone (Pkt. 16.) einzuhalten. Insbesondere die Höhenentwicklung ist mit dem Energieversorgungsnetzbetreiber abzustimmen.

- Freiflächengestaltung**
12a Freiflächen im Bereich der Bauparzellen 1 und 3-10
Im Zuge der Bauantragstellung ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten. Bei Neuanpflanzung von Hecken und Bäumen sind nur einheimische Gehölze lt. Pflanzliste zulässig. Auf jedem Grundstück ist eine Bepflanzung mit zwei heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen mit dem notwendigen Grenzabstand gefordert.
12b Freifläche Obstanger, Parzelle 2
Im Bereich des festgesetzten Obstangers ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten sowie mind. drei weitere heimische Obstbäume anzupflanzen. Die Fläche ist naturnah gärtnerisch zu pflegen. Abgänge sind durch standortgerechte, heimische Obstbaumsorten zu ersetzen.

- Beleuchtungseinrichtungen**
Beleuchtungseinrichtungen (z.B. für Parkplätze, Außenbereiche) sind zu vermeiden und so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Bundesstraße sowie die Beleuchtung von Flächen auf Nachbargrundstücken oder privaten Verkehrsflächen ausgeschlossen ist. Bewegungsmelder sind so einzustellen, dass eine Aktivierung von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken nicht möglich ist. Für Beleuchtungen im Außenbereich sind insektenverträgliche Leuchtmittel vorgeschrieben. Himmelstrahler im Sinne BayNatSchG §11a (2) sind unzulässig.

- Werbeanlagen**
Werbeanlagen die auf die Bundesstraße ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, müssen unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Bundesstraße auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot lt. §33 Abs. 1 Nr. 3 SIVo und den Bauverbote bzw. Anbaubeschränkungen der §9 FStRG hin geprüft werden.

- Sichtdreiecke**
Die Sichtfelder der Sichtdreiecke zum Geh- und Radweg sind mit einer Tiefe von 3,0m zum Fahrbahnrand und einer Schenkellänge von 30m zur Fahrbahnmittellinie festgesetzt. Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen die angrenzende Verkehrsfläche um nicht mehr als 0,80m überragen. Ebensovorn dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.

- Leitungsschutzzone**
Innerhalb der Grenzen der Leitungsschutzzone von Hochspannungsleitungen sind jegliche Bauvorhaben vorab beim zuständigen Energieversorgungsnetzbetreiber anzuzeigen und dürfen erst nach dessen Zustimmung ausgeführt werden. Dies gilt auch für genehmigungsfreie und nicht anzeigepflichtige Vorhaben, für Bepflanzung (auch festgesetzte Bepflanzung) sowie für Geländeränderungen.

Textliche Hinweise:

- Niederschlagswasserbeseitigung**
Die in der Begründung erwähnten Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFrV) bzw. die Erlaubnispflicht sind eigenverantwortlich zu prüfen. Der Bundesstraße E306 und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerungsplanung wird nach der Bauleitplanung erstellt. Sie ist Teil der einzelnen Baugenehmigung und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

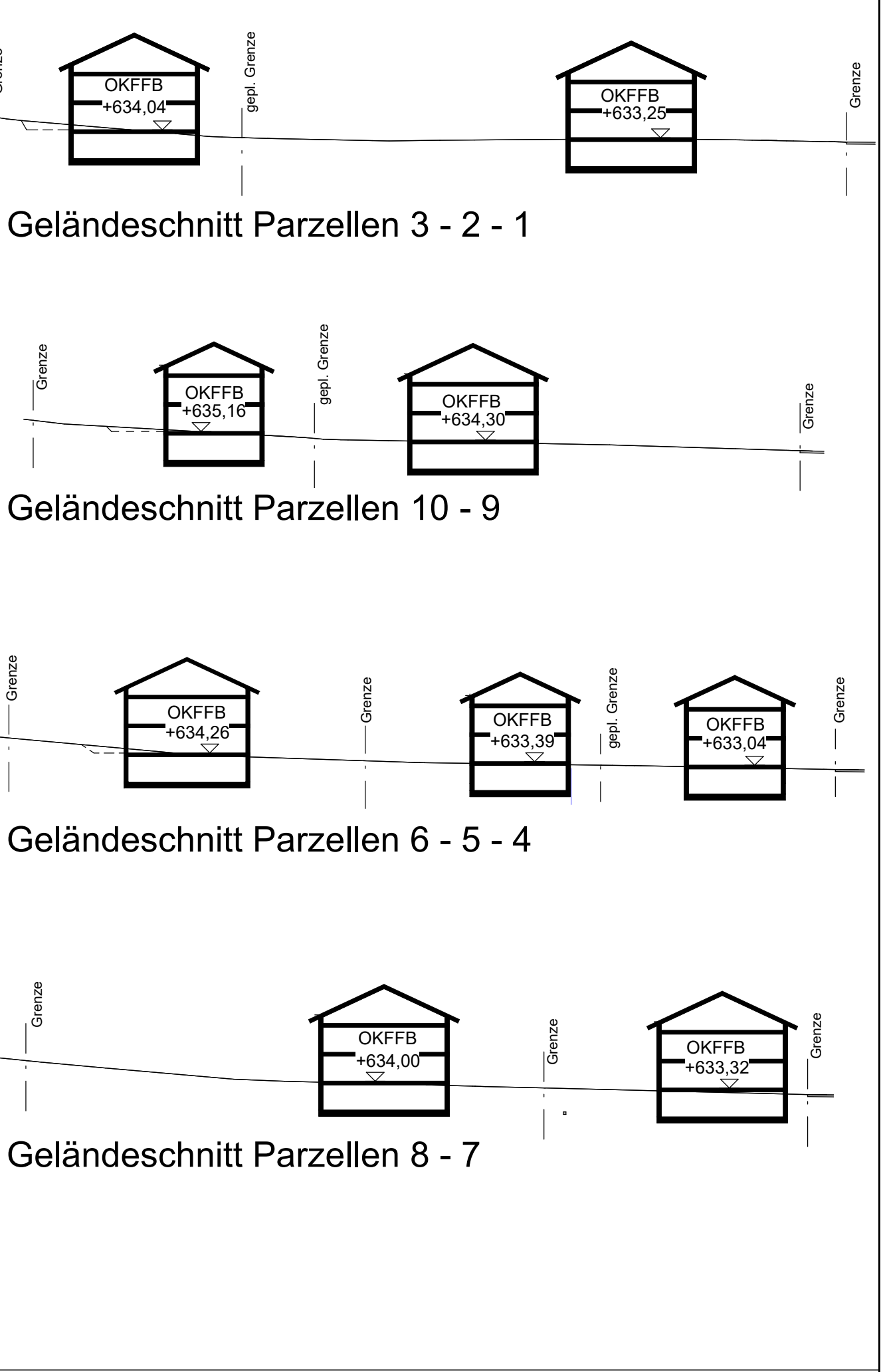
- Starkniederschläge**
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Strzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen. Für den Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist der Bauwerber im Rahmen der Planumsetzung verantwortlich.

- Ver- und Entsorgung**
Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem, d.h. dass nur die Schmutzabwässer in die gemeindliche Abwasseranlage eingeleitet werden dürfen. Soweit die Kanal- und Trinkwasserschließung über Privatgrundstücke erfolgt, ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit für ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde ein zu tragen.

- Schallschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.

- Telekommunikation**
Im Geltungsbereich, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Die Leitungslage ist zur Bauplanung aktuell abzufragen und entsprechend zu berücksichtigen.

- Denkmalschutz**
Bei unvermerten Bodendenkm gem. Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Traunstein unverzüglich anzuzeigen



GEMEINDE SIEGSDORF
Bebauungsplan
SIEGSDORF-ÖD-OST
Aufstellung gemäß §13a BauGB für den Geltungsbereich Siegsdorf-Öd-Ost

Verfahrensvermerke:

Die Gemeinde Siegsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufstellung des Bebauungsplans „SIEGSDORF-ÖD-OST“ im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, in der Fassung vom wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom bis statt.

Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs. 3 i. V. mit §4 Abs. 2 zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes erneut um Stellungnahme bis einschließlich gebeten.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, in der Fassung vom wurde gem. §4a Abs. 3 i. V. mit §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan „SIEGSDORF-ÖD-OST“ in der Fassung vom gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegsdorf, den (Siegel Gemeinde)

Gemeinde Siegsdorf, Erster Bürgermeister, Kamm

Ausgefertigt
Siegsdorf, den (Siegel)

Thomas Kamm, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Siegsdorf, den (Siegel)

Thomas Kamm, 1. Bürgermeister

Planungsbüro Eisenbichler - Stefan Eisenbichler
staatl. gepr. Bautechniker - Energieberater - Molbertinger Straße 21 - 83313 Siegsdorf
Tel 08662/668833 - Fax 08662/668844 - info@eisenbichler.de - www.eisenbichler.de

Entwurf verfasst SE
geändert 01.02., 28.02., 10.03., 23.03., 04.04., 19.07.31., 15.09., 11.10., 14.11., 12.12.2023, 09.04., 10.04., 04.07., 06.12.2024, 08.21., 25.08.2025

Molberting, 01.09.2025

