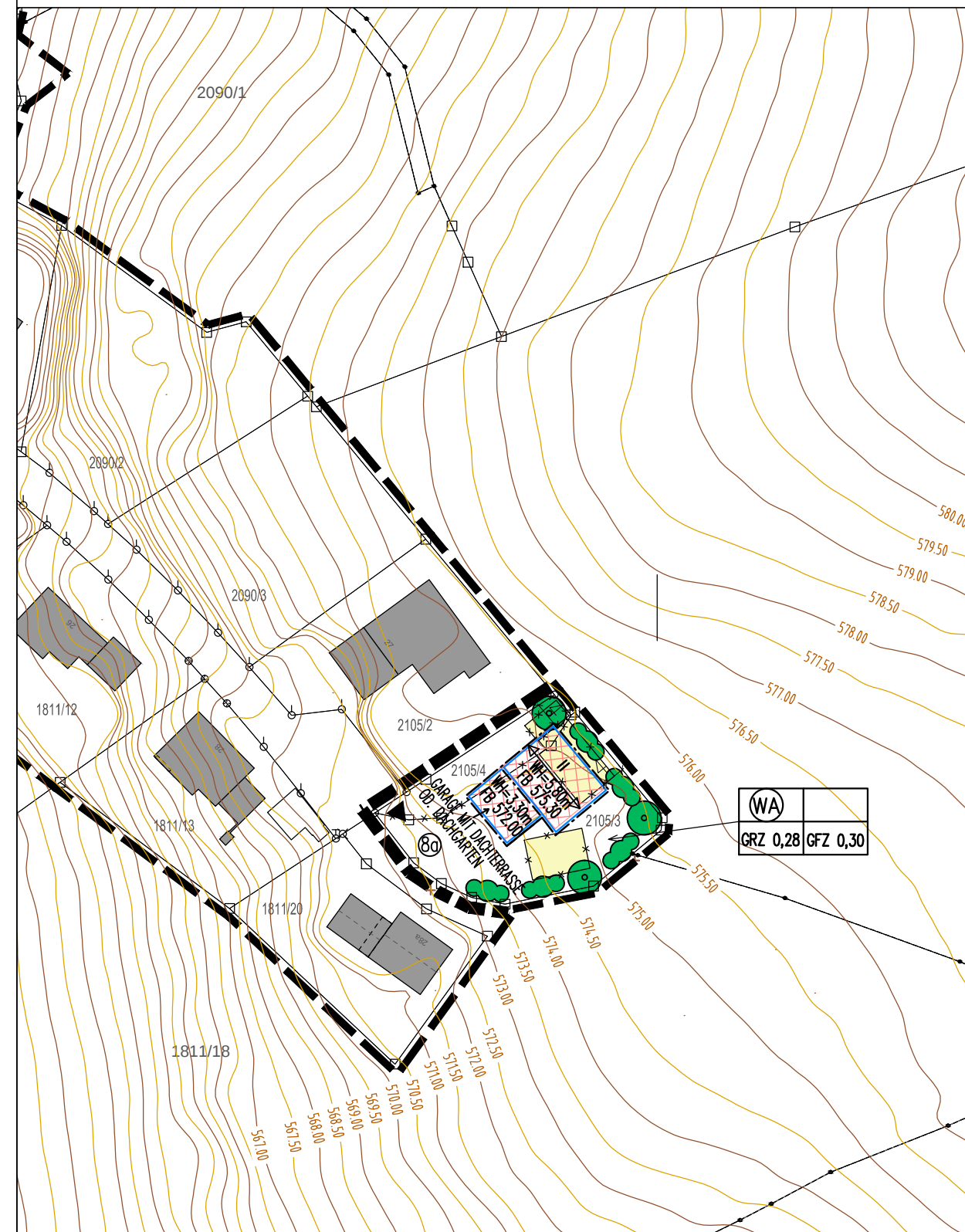


9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"KATZWALCHEN"
GEMEINDE PALLING, LANDKREIS TRAUNSTEIN



Die Gemeinde Palling erläßt gemäß der
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GRZ 0,28	GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. 0,28
GFZ 0,30	GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX. 0,30
II	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, z.B. 2
WH=5,8 m	MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE
FB 575,30	MAX. HÖHE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSSBODENoberKANTE ÜBER NHN, z.B. 575,30
	BAUGRENZE
	ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG
	EINFAHRT
	ZU PFLANZENDER LAUB- OD. OBSTBAUM GEM. GEHÖLZARTENLISTE
	ZU PFLANZENDE STRÄUCHER GEM. GEHÖLZARTENLISTE
	BEMASSUNG IN METERN, z.B. 4 m
	GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	AUFZULASSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2105/3	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 2105/3
	BESTEHENDES GEBÄUDE
	BEBAUUNGSVORSCHLAG
	GEBÄUDE - ABBRUCH
	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 8a
	HÖHENLINIEN (QUELLE: OPENDATA BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf auf Parz. 8a maximal 0,28 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,30 betragen.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude auf Parzelle 8a wird mit der seitlichen Wandhöhe festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante der Gebäude wird gemäß Planzeichnung bezogen auf NHN festgesetzt. Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist bis mind. 0,40 m unter die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante aufzufüllen.
- Innerhalb des südwestlichen Baufensters ist nur die Errichtung von Garagen mit zugehörigen Nebenanlagen zulässig, wobei das Dach als Dachterrasse oder Dachgarten genutzt werden darf. Die Brüstung darf die zulässige Wandhöhe um maximal 1,1 m überschreiten.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

- Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens 1/7 länger ist als die Breitseite.
- Bei der Farbgestaltung von Außenfassaden dürfen nur helle Farbtöne verwendet werden.
- Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszuführen. Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig. Die Dächer sind mit grauem bis anthrazitähnlichem Deckmaterial einzudecken. Blecheindeckung ist nicht erlaubt. Grell leuchtendes oder spiegelndes Material ist nicht zulässig. Quergiebel, Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind ebenfalls unzulässig. Ausführung und Proportionen sowie Dachüberstände sind auf das Gebäude und den ländlichen Charakter des Ortes abzustimmen. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 18° - 24° betragen. Sofern Garagen und Nebengebäude mit einem Satteldach ausgeführt werden, ist die selbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude vorzusehen.
- Mit Ausnahme von Dachterrassen und Dachgärten müssen sich Terrassenbauten dem künftigen Gelände anpassen und dürfen dieses um maximal 0,40 m überragen.

- Pro Baugrundstück sind maximal eine Garage/Carport mit einer maximalen Grundfläche von 36 m² sowie ein freistehendes Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 9 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und im Eingabeplan darzustellen.

- Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1 m aufweisen.
- Grünordnung
 - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
Im Bereich des Ortsrandes ist zur Eingrünung eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen durchzuführen. Hierbei ist vorrangig Pflanzmaterial nachstehender Gehölzartenliste (Punkt 13.e) zu verwenden.
 - Flächenbefestigung
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Garagenzufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- Geländeveränderungen
Das Gelände ist ausgehend von den künftigen Geländehöhen an den Gebäuden einem annähernd natürlichem Verlauf entsprechend zu modellieren und durch Abböschungen und Geländestufen zu gestalten. Im unmittelbaren Bereich der Zufahrt zu der innerhalb der Baugrenzen vorgesehenen Garage sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Im Übrigen dürfen Stützmauern eine maximale Höhe von 0,60 m aufweisen.

- Boden
Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.
- Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume: Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B. Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Esche (Fraxinus excelsior) Stiel-Eiche (Quercus robur) Winter-Linde (Tilia cordata)	Sträucher: 2x v.m.B., 60-100 cm Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Schlehe (Prunus spinosa) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
Kleinkronige Laubbäume: Hochstamm, StU 10-12 cm, 2x v.m.B. Feld-Ahorn (Acer campestre) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Hainbuche (Carpinus betulus)	
Obstbäume: Es sind regionaltypische Sorten als Hochstamm gemäß der Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege zu verwenden.	

- Obstbäume:
Es sind regionaltypische Sorten als Hochstamm gemäß der Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege zu verwenden.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Landwirtschaftliche Immissionen**
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

- Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Leitungen**
Im Bebauungsplangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Der ungehinderte Zugang sowie die Zufahrt zu Kabeln müssen jederzeit gewährleistet sein. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bau- und Bepflanzungsvorhaben im Schutzbereich sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.
Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.
Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Luftwärmepumpen**
Hinsichtlich der Installation von Luftwärmepumpen im Freien wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen nur so errichtet und betrieben werden dürfen, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen von ihnen ausgehen. Insofern ist ein entsprechender Mindestabstand zur benachbarten schutzwürdigen Bebauung in Abhängigkeit vom Schallleistungspegel der Wärmepumpe einzuhalten.

- Hangwasser**
Am Baugrundstück ggf. ankommendes wild abfließendes Hangwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden, sondern ist über das Baugrundstück gezielt in die tiefer liegenden angrenzenden Grünflächen abzuleiten.

- Niederschlagswasser**
Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlage, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, ist das Niederschlagswasser 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 schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mitentsprechenden Unterlagen zu beantragen.

- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

- Starkniederschläge**
Bei Starkregenerereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Dies kann z.B. durch die um mindestens 25 cm über Geländeneiveau erhöhte Ausführung aller Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Terrassentüren etc.) erfolgen. Bei der Errichtung von Kellern (inkl. aller Öffnungen) wird empfohlen die Ausführung als dichte Wanne vorzusehen.
Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

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

- Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Palling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

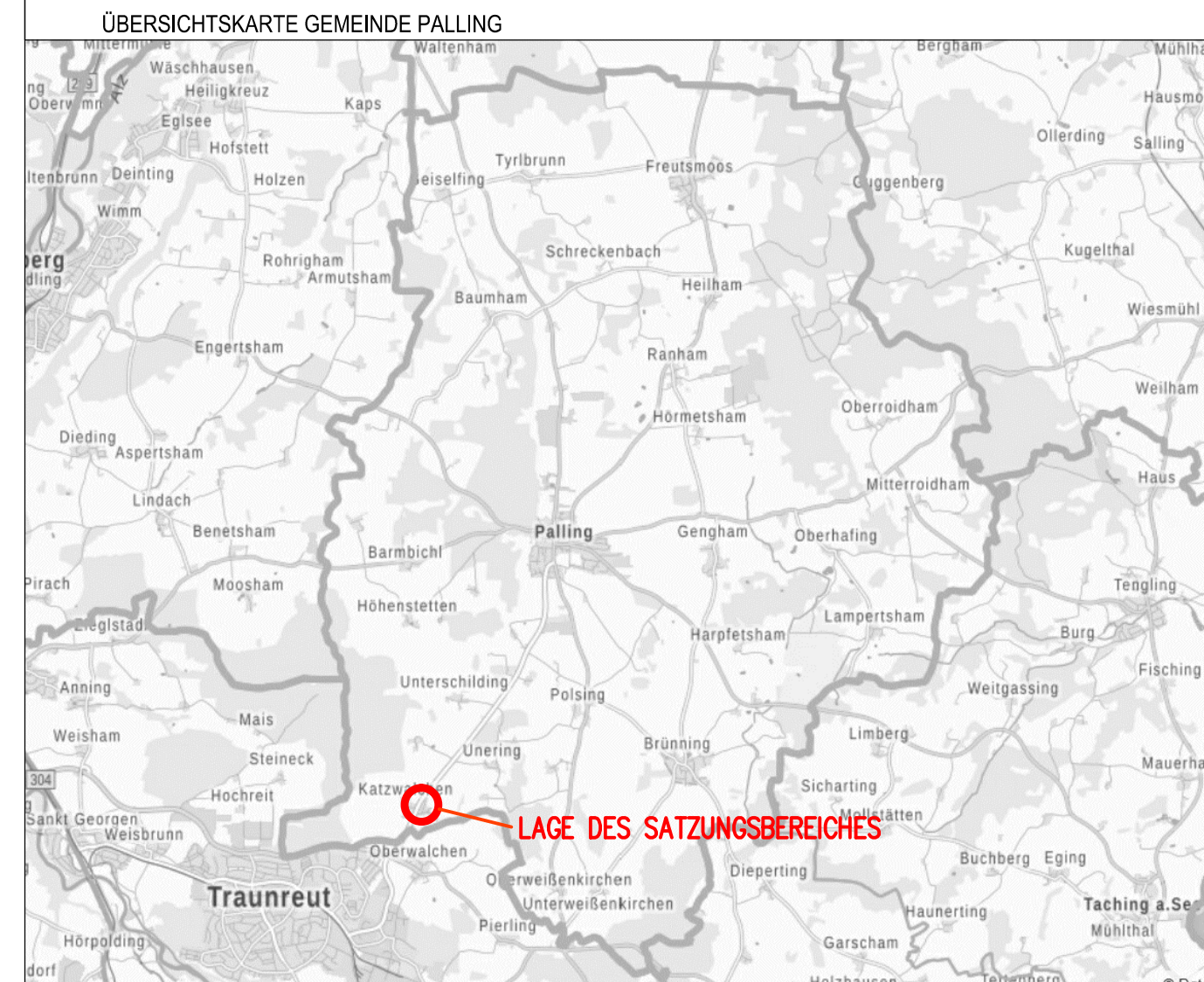
Palling, den	 Franz Ostermaier Erster Bürgermeister
Palling, den	 Franz Ostermaier Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Palling, den	 Franz Ostermaier Erster Bürgermeister
--------------------	---

GEMEINDE PALLING
LANDKREIS TRAUNSTEIN

9. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
"KATZWALCHEN"



DER PLANFERTIGER:

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB

06.03.2025

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com