



**D HINWEISE DURCH TEXT**

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hart" in seiner Fassung einschl. der für den Änderungsbereich geltenden Änderungen.

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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.

Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Freiflächenbewässerung wird empfohlen.

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Chieming erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung:

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des Änderungsbereichs
- Baugrenze
- WH 6,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m
- FD 7,80 abweichende Wandhöhe, nur zulässig, sofern ein Gebäude mit Flachdach errichtet wird
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe
- Umgrenzung von Flächen für Carports
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Festsetzung Bereich mit abweichender Bauweise: Grenzanbau zulässig
- Festsetzung Bereich mit abweichender Tiefe der Abstandsfläche

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 37/9 Flurnummer, z.B. 37/9
- Bestehende Grundstücksgrenze

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Die GRZ wird mit höchstens 0,8 festgesetzt. Sie darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen auf bis zu 0,92 überschritten werden.
2. Bezugspunkte für die festgesetzte Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und der Schnitt der Wand mit der Oberkante Dachhaut beim Pult- und Satteldach bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach.
3. Die Höhe des Fertigfußboden EG wird auf höchstens 546,10 m üNN festgesetzt.
4. Carports dürfen an ihrem höchsten Punkt eine Höhe von 549,70 m üNN nicht überschreiten.
5. Die abweichend festgesetzte Wandhöhe von 7,80 m gilt nur für Gebäude mit Flachdach. Sofern hier Gebäude mit Satteldach errichtet werden, ist eine Wandhöhe von höchstens 6,50 m zulässig.
6. Die festgesetzte Wandhöhe innerhalb des Bereiches, in dem ein Flachdach zulässig ist, darf durch Photovoltaikmodule auf einem Flachdach um bis zu 3,0 m überschritten werden.
7. Auf allen anderen Dächern sind Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren in der gleichen Neigung wie das Dach auf der Dachfläche zulässig.
8. Flachdächer sind vollständig zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss min. 0,2 m betragen. Bereiche mit Photovoltaikanlagen sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.
9. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, sofern im Planteil keine andere Festsetzung getroffen ist. Sofern eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, darf an die Grundstücksgrenze gebaut werden.
10. Sofern eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt ist, gilt als Maß der Abstandsflächentiefe die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit der festgesetzten Baugrenze.
11. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
2. 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.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig wurde eine öffentliche Auslegung durchgeführt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Chieming, den .....

.....  
Stefan Reichelt  
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Chieming, den .....

.....  
Stefan Reichelt  
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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.

Die Bebauungsplanänderung 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 wird hingewiesen.

Chieming, den .....

.....  
Stefan Reichelt  
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE CHIEMING  
LANDKREIS TRAUNSTEIN



**Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Hart"**

18. Änderung  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 08.02.2024  
Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000

Planung



Marienstraße 3  
83278 Traunstein  
www.plg-strasser.de

Tel.: 0861 / 98 987 -0  
Fax 0861 / 98 987 -50  
info@plg-strasser.de

Format 580 / 585

Bearb.: JU

Projekt-Nr. 23104