

Die Marktgemeinde Waging am See erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zuletzt geänderten Fassung vom 10.07.2018 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Lageplan und Textteil, als **Satzung**.

### A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des sonstigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- M** Mischgebiet gemäß § 4 BauNVO
- GR 140 Hochstufende Grünfläche der Hauptgebäude in Quadratmetern (z.B. 140 qm)
- Zahl der Vollgeschosses als Normalmaß (z.B. 2)
- WH 6,7 Hochstufende seitliche Wohnhöhe der Hauptgebäude in Metern (z.B. 6,70 m)
- WH 5,7 seitliche Wohnhöhe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß in Metern (z.B. 6,70 m)
- GR 45,5 Hochstufende Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (Weißkante) in Metern über Normalmaß (z.B. 45,42 m, NN)
- offene Bauweise nach § 2 Abs. 2 BauNVO
- zu Einbauhaus zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrünung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- vorübergehende Freizeitanlage über die Länge des Gebäudes
- zulässig sind an den Hauptgebäuden nur gleichmäßig gereigte Satellitenfelder
- 24-38° zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (z.B. 24 - 38 Grad)
- Erläuterung
  - Straßbegrenzungslinie
  - Offentliche Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsgrünfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mehrzweckfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
  - Schotterdeck mit Schwellenprofil in Metern (z.B. 70 m)
  - Offentliche Grünfläche
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche - mit Beschränkung (z.B. Art. 41)
  - zuführender Baum i. U. in Ordnung für die öffentlichen Grünflächen und Mehrzweckflächen
  - zuführender Baum i. U. in Ordnung für die öffentlichen Grünflächen
  - zuführender Obstbaum

Kennzeichnung von Fassaden an denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umweltauswirkung vorgesehen sind (vgl. § 10.1 Umweltauswirkung Grundrissorientierung)

Fassadenzug Maß in Metern (z.B. 7,5 m)

### B) Planzeichen als Hinweise

- bestehende Grundstücksgröße
- vorgesehene Grundstücksgröße
- bestehende Haupt- / Nebengebäude
- vorgesehene Baupropägenstellung
- Besetzung der Bauparzelle (z.B. Parzelle 7)
- Hausnummer (z.B. Haus Nr. 22)
- Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen in Metern über Normalmaß (z.B. 45,420 m u. NN)
- Höhenlage des bestehenden Gebäudes in Metern über Normalmaß (z.B. 45,819 m u. NN)
- Anbauverhältnisse in Art. 23 Bayerische Straßen- und Wegesperrverordnung
- Adresse des bestehenden Anbauverhältnisse
- vorgesehene Fußwegverbindung
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- vorgesehene Farbtaufhellung

### C) Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 Im Mischgebiet M 1 ist Wohnnutzung zulässig.
  - 1.3 Im Mischgebiet M 2 ist nur Wohnnutzung zulässig. Die Nutzung im M 2 ist in § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO erst zulässig, wenn im M 2 ein Gebäude mit gestricheltem Außenwand, einer seitlichen Wohnhöhe von mind. 5,0 m und Erdgeschoss von mind. 10,0 m und 10,0 m vollständig erreicht werden ist.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Je Hauptgebäude ist ein Gargenbel mit einer Breite von mind. 20% der jeweiligen Gebäudebreite und einer Tiefe von 2,0 m zulässig, wenn die seitliche Wohnhöhe max. 5,80 m beträgt. Von den Gebäudeseiten ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Der Gargenbel muss sich aus der Tiefe des Hauptgebäudes erstrecken. Die Durchwegung des Gargenbels darf max. 5 m breit die des Hauptgebäudes betragen. Die Fröhöhe des Gargenbels muss mindestens 0,50 m unterhalb der des Hauptgebäudes liegen.
3. **Abstandsflächen**

Die Vorschriften des Art. 4 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden. Das gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

Alleen, die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
4. **Überbauung Grundstücksflächen**

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von untergeordneten Bauwerken n. 4, 2, Balkonen, Balkonüberhängen und -vorhängen n. 4, 3, Terrassenüberhängen n. 4 sowie Vorhängen n. 4, 4 um insgesamt bis zu 20% überschritten werden.

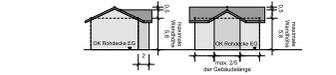
- 4.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauwerke wie Treppenhäuser, Erker, Fassadenüberhänge und Kannen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig, wenn die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.
- 4.3 Balkone, Balkonüberhänge und Vorhänge dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.
- 4.4 Terrassenüberhänge dürfen an einer Gebäudeecke, ausgenommen die Deck-/Südsiten der Parzellen n. 6, 8, 9, 10, die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten, jedoch nur bis zu 1,95 m jeweiligen Länge der Gebäudeecke. Die Abstandsflächen nach BayBO sind dabei einzuhalten.
- 4.5 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen von Gargen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebengebäuden (z.B. § 14 BauNVO) zusammen mit den Anlagen nach 4.1 bis zu einer Gesamt-Grundstücksfläche von 0,60 m<sup>2</sup> und 0,45 m<sup>2</sup> überschritten werden.
5. **Grundstücksflächen, die von bebauung freizuhalten sind (Schiebflächen)**

Die Schiebflächen sind von jeglicher schiefenbauten Nutzung, wie baulichen Anlagen, Befestigungen und Anlagen von Gegenständen freizuhalten. Ausgenommen sind kleine, ebenerde Bäume mit einer Astansatz nicht über 2,50 m Höhe.
6. **Geländehöheauftrag / Geländehöhenordnung**

An den Gebäuden ist das Gelände mindestens auf eine Höhe von 20 cm unter der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens anzufüllen.
- 6.2 Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen in Metern über Normalmaß (z.B. 45,420 m u. NN)
- 6.3 Höhenlage des bestehenden Gebäudes in Metern über Normalmaß (z.B. 45,819 m u. NN)

An den Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden und dazwischen liegenden öffentlichen Grünflächen für die Umgrünung ist das Gelände auf den Baugrundflächen auf eine mittlere Höhe von höchstens 80 cm unter der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens anzufüllen. Geländehöheaufträge sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und das bestehende Gelände anzufüllen in seiner natürlichen Form zu erhalten.
- 6.4 Geländehöheaufträge, insbesondere zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen, sind nicht auszuführen. Wo nicht anders möglich, können Höhenrings im Gelände durch Mauern aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 0,5 m ausgeführt werden. Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:3 anzulegen.

7. **Baugrenzung (Gebäudeform, Dachgestaltung, Fassade)**
  - 7.1 Als Grundrisshöhe der Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite zwischen 1/4 Breite und als die Stimmstange, Vor-, Rückspiegel oder Anbau ist zulässig.
  - 7.2 Die Dachneigung von Hauptgebäuden ist mit Totalneigung oder Dachfallanteilen in nicht oder nahezu horizontalen Fassaden auszubilden. Glaswände oder glänzende Auskleidung ist unzulässig.
  - 7.3 Die Dachneigung der Hauptgebäude müssen min. 1,00 Grad betragen.
  - 7.4 Fassaden sind in Putz, Holz oder mit Holzwerkstoffplatten auszuführen.
8. **Dachaufbauten und Wintergärten**
  - 8.1 Dachaufbauten (Giebel, etc.) sowie Dachterrassen (negative Dachterrassen, Loggien, etc.) sind nicht zulässig.
  - 8.2 Je Hauptgebäude ist ein Gargenbel mit einer Breite von mind. 20% der jeweiligen Gebäudebreite und einer Tiefe von 2,0 m zulässig, wenn die seitliche Wohnhöhe max. 5,80 m beträgt. Von den Gebäudeseiten ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Der Gargenbel muss sich aus der Tiefe des Hauptgebäudes erstrecken. Die Durchwegung des Gargenbels darf max. 5 m breit die des Hauptgebäudes betragen. Die Fröhöhe des Gargenbels muss mindestens 0,50 m unterhalb der des Hauptgebäudes liegen.



- 8.3 Stielenlagen sind durchlaufend, parallel zur Dachfläche oder max. 5° steiler als die Dachfläche zulässig. Die Oberkante der Anlage muss min. 0,5 m unter den Fall zu liegen kommen.
- 8.4 Wintergärten sind nur nachschonend gestattet. Ihre Länge darf max. 20% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Die Baugrenzen dürfen an einer Gebäudeecke, ausgenommen die Deck-/Südsiten der Parzellen 5,8, 9, 10, 2,0 m überschritten werden, sofern die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.
- 8.5 Wintergärten sind als fenstergleiche Balkonüberhängen auszuführen. Siegelverklebungen sind zulässig.
- 8.6 Für Terrassenüberhänge, Vorhänge und Wintergärten sind auch nach der Festsetzung für die Hauptgebäude die entsprechenden Anforderungen und Regelungen dieses Bebauungsplans anzuwenden.
9. **Gargen, Stellplätze und Nebengebäude**
  - 9.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzbedarfs der Marktgemeinde Waging am See in der Fassung vom 11.10.2017.
  - 9.2 Offene und geschlossene Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig, offene Stellplätze auch außerhalb. Der zulässige Abstand von Garagen zu Straßbegrenzungslinien muss mind. 5,0 m betragen.
  - 9.3 Garagen und Nebengebäude dürfen eine seitliche Wohnhöhe (von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum Dachstuhl) der Außenwand nicht über die Oberkante der Dachfläche von max. 3,3 m haben.
  - 9.4 Stellplätze, Gargen- und Grundstückszufahrten sind aus versickerungsfähigen Material zu errichten (z.B. Schottersteinen, wasserpermeablem Kunststoff, Kies, Platten mit Schotter). Offene Gargen, die als gemeinsame Grenzbebauung ausgeführt werden, sind profill- und höhenmäßig zu unterscheiden und einheitlich zu gestalten. Stützflächen, Masten, sowie Dach- und Fallgestänge sind aufeinander abzustimmen. Bei Gargen mit gemeinsamer Nutzung ist ein einheitlicher Oberflächenbelag zu wählen.
  - 9.6 Nebenstellen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Fläche von insgesamt 7,5 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 2,5 m<sup>2</sup> zulässig.
10. **Einfriedigungen und Tore**
  - 10.1 Zulässig sind Einfriedigungen einer maximalen Höhe von 1,00 m, entlang von öffentlichen Straßen und Grundstücksaußenrändern mit einer max. Höhe von 0,80 m.
  - 10.2 Tore in Einfriedigungen, durch die Gargen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßbegrenzungslinie mind. 5,0 m entfernt sein. Tore dürfen nicht in den Straßenraum abzurufen.
- 10.3 Als Einfriedigung sind nur solide, höhenmäßig bis min. 10 cm Bodenoberfläche, oder Heckeln aus horizontalen Laubholzlatten zulässig. Geschlossene Laubholzlatten sind in der Ordnung der Grundstücksgrenzen zwischen Parzellen zulässig, nicht jedoch entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen oder zu landwirtschaftlichen Flächen. Konkretenkanten sind als Einfriedigung nicht zulässig.

11. **Umgrünung**

**Offentliche Grünflächen und Verkehrsflächen**

  - 11.1 Die Umgrünung von Grünflächen ist anwesende, extensive Blühflächen anzulegen.
  - 11.2 Der Grünzug im Osten soll mit Regenrinnen ausgestattet werden, die eine ausreichende Filterwirkung zur Reinigung des anfallenden Regenwassers vor Einleitung in tieferen Bodenstrukturen gewährleisten.
  - 11.3 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planung zu bepflanzen.
  - 11.4 Die als Kfz-Örtliche und Grundstücksflächen dieser Planung vorgesehenen Flächen sind entsprechend der Einrichtungsmaßnahmen mit den Schuttbäumen anzulegen und mit Bäumen H. Ordnung mit einem Astansatz von 2,0 m entsprechend der Planung zu bepflanzen.
  - 11.5 Es sind standortgerecht, autochthone Bäume aus nachfolgender Liste zu wählen und in der festgelegten Mindestanzahl zu pflanzen:
    - Bäume: Ahornswahai für die öffentlichen Grünflächen (Qual. H. 4cv, mind. SU 18,20 cm)
    - AF - Acer platanoides / Parlatze / Green (Green)
    - AP - Apfel platanoides
    - AS - Acer glabrum
    - BP - Betula pendula
    - CB - Carpinus betulus
    - PT - Picea abies
    - PA - Pinus sylvestris
    - PK - Pinus uncinata
    - PK - Pinus uncinata
    - WKK - Weiden
    - QK - Quercus robur
  - 11.6 Straucharten sowie deren Mindestanzahl sind in der Liste zu den Baugrundflächen zu entnehmen. Straucher sind in beiden angrenzenden Grundrissen zu pflanzen.
  - 11.7 Die Planung der Bäume hat spätestens in der ersten Planungsphase nach Fertigstellung der Errichtung und Versorgungsanlagen zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.
  - 11.8 Die Lage der zu pflanzenden Bäume darf gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.

- 11.9 **Baugrundflächen**
  - 11.9.1 Folgende Arten der Gehölze, ist auf der jeweiligen Parzelle zu pflanzen:
    - Parzellen 1, 2, 5, 6, 9, 10: 5 Bäume i.H.H. Ordnung oder Obstbäume, 7 Straucher
    - Parzellen 3, 4, 7, 8, 11, 12: 5 Bäume i.H.H. Ordnung oder Obstbäume, 8 Straucher
    - 11.9.4 Es sind Bäume, Obstbäume und Straucher aus nachfolgender Liste zu verwenden und in der angegebenen Mindestanzahl zu pflanzen, auch entsprechend der Sortenliste des Landschaftsplanungsbüros Traunstein e.V.:
      - Bäume: Ahornswahai für die privaten Grünflächen (Qual. H. 3cv, mind. SU 16-18 cm (autonorth))
      - Carpinus betulus
      - Waldnus
      - Malva
      - Malva in Sorten
      - Apfel
      - Pippus pendula
      - Zitrus-Pappel
      - Vogelkirsche
      - Prunus avium in Sorten
      - Kirsche
      - Zwitsche
      - Prunus domestica in Sorten
      - Birne
      - Prunus communis in Sorten
      - Silber-Weide
      - Malvenrose
      - Borsten-Weide
      - Eberesche
      - Sorbus aucuparia
      - reguläre Sorbus H. 3cv, mind. SU 12-14, Hochstamm
      - Straucher: Ahornswahai (Qual. Sol. 3cv, mind. B. 125-200 (1 und 2 Straucher), SW, zw. 10-100 (3 - 5 Straucher) (autonorth))
      - Amelanchier canadensis
      - Felsenrose
      - Conium
      - Coronilla varia
      - Hortensie
      - Hortensie
      - Hamamelis
      - Hamamelis
      - Hamamelis
      - Eingetragter Weißdorn
      - Liguster
      - Liguster
      - Rose Heckenrose
      - Rose Heckenrose
      - Falk-Rose
      - Huckendorn
      - Hoch-Rose
      - Arktis-Rose
      - Alpen-Johannisbeere
      - Obst
      - Sambucus nigra
      - Handlanger
      - Waldor Gieseler
  - 11.9.5 Die Planung der Bäume hat spätestens in der ersten Planungsphase nach Baugesamtvertrag der der jeweiligen Parzelle errichteten Gebäude zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.
  - 11.9.6 Zu Grundstücksgrenzen sind folgende Obstbäume anzupflanzen:
    - Bei Bäumen über 2 m Höhe: 2 je (landwirtschaftlicher Nutzfläche 4 m<sup>2</sup>).
    - Bei Strauchern über 2 m Höhe: 0,5 m je (landwirtschaftlicher Nutzfläche 2 m<sup>2</sup>).
    - Zu erhalten ist auf beiden Seiten ein Abstand von je 2,50 m einzuhalten.
    - Die Gehölze sollen vom gemeinsamen realisierten Höhenstand nicht mehr geschnitten werden.
  - 11.9.7 Die Anlage von Konkretenkanten entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sowie entlang der öffentlichen Grünflächen sind zudem gestrichelte Landstreifen zu errichten.

12. **Naturenschutzlicher Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich von 0,675 qm wird durch das Bebautes auf den Flächen A 1 und A 2 entlang des Flusses geschaffen. Die Maßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Baugrenzen der Errichtung der Bauwerkstrukturalien zu realisieren. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.
- 12.1 **Mafnahmen**

Die Planung von standortgerechten, autochthonen Bäumen und Sträuchern und Neuanbau einer artenreichen Wiese auf mind. 30 % der Fläche (Regenwaldart oder Mähgrünanlage).

Errichtung von Strauchhecken für Kleintiere durch den Einsatz von Totholz- und Leisestellen. Mäskelung von mind. einer sanften Geländehöhe (z.B. Klein- oder Landweiden) mit möglichst hohen Stielen. Geplante Abstände der Mäskelung sind:
- 12.2 **Pflanz:**

Mäskelung der Wiese mit 2-jährigen (Erde Juni und im Mitte-August). In den ersten 3 Jahren zusätzlich eine Auslagerungsmäskelung anfang Mai. Die Hochstauden entlang der nach natürlichen Sukzession und sind einmal jährlich jeweils zur Hälfte zu mähen. Ausnahme der Getreidezusätze in den ersten Jahren nicht bedarf.

Die Flächen sind nach Bedarf regelmäßig zu erntuchen. Bei ausweicherndem Totholz sind sie bei der Erntebereitstellung zu mähen.

Die Gehölze werden nach der Fertigstellung nicht mehr geschnitten und entweichen sich gemäß ihrem natürlichen Habitat. Die weitere Entwicklung der Gehölzflächen erfolgt durch Sukzession. Mäskelung ist zu entwerfen, auf Dünge- und Pflanzenschutz zu verzichten.
13. **Immenseinsetzung**

Längtmittelschwere Grundstücksorientierung

Die folgende Festsetzung gilt ausschließlich für das Wohngebiet auf der Parzelle 3 im allgemeinen Wohngebiet und nur für den Fall, dass eine Wohnnutzung aufgenommen wird, die über die Fläche 12 m<sup>2</sup> im Vergleichsmaßstab erreicht werden.

Wohnungsgrößen von Neu- oder Erbauten sind so angepasst zu gestalten, dass im Obergeschoss in dem im Lagerbereich gekennzeichneten Fassaden keine Außenabflüsse (z.B. Fenster, Abflüsse) im Sinne der DIN 4109-1 schutzpflichtigen Außenabflüsse zu liegen kommen. Alternativ können auch andere bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Freizeitanlagen, vorgegebene Gitterabläufe, Schutzbleche, vertikale Balkone, etc.) getroffen werden, wenn diese nachweislich schutzpflichtig sind.
- 13.2 **Mindestanforderungen an die Luftschallminderung nach DIN 4109-1**

Die Luftschallminderungen sind für schutzpflichtigen Außenabflüsse von Neu- oder Erbauten müssen den festgelegten allgemeinen anerkannten Regeln der Technik genügen, in jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschallminderung nach DIN 4109-1 zu erfüllen.

- 13.3 **Mindestanforderungen an die Luftschallminderung nach DIN 4109-1**

Die Luftschallminderungen sind für schutzpflichtigen Außenabflüsse von Neu- oder Erbauten müssen den festgelegten allgemeinen anerkannten Regeln der Technik genügen, in jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschallminderung nach DIN 4109-1 zu erfüllen.

### D) Textliche Hinweise

1. Die Bodenverhältnisse sind vor der verbindlichen Maß zu beschreiben.
2. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der Bauarbeiten der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubringen. Er darf nicht durch Baumaßnahmen verdrängt, um Umlagerung vermehrt oder überlagert werden. Um Qualitätsverlusten vorzubeugen sind Metalle bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begreifen.
3. Auf und vor vorhandenen geringtragfähigen Böden wird für die Gründung von Baugruben ein Bodenausschluss empfohlen. Die Hinweise und Erdarbeiten des vorliegenden Baugrubenausschlusses sind zu beachten.
4. Zum Schutz der Bauwerke vor Durchsickerung wird eine Abdichtung der im Gelände einwirkenden Bauteile gegen von außen drückendes Wasser empfohlen. Dies ist auch bei der Ausbildung von Lichtschächten - gilt zu beachten. Die Hinweise und Erdarbeiten des vorliegenden Baugrubenausschlusses sind zu beachten.
5. Aufgrund des geringen Grundwasserstandes ist ein vertikales Oberflächenwasserabfuhrsystem (z.B. Stützgraben oder Schichtenabfuhr) zu realisieren. Es wird daher empfohlen, bei der Außenanfertigung des Bodens zu prüfen, dass durch entsprechende Grundwasserabfuhr anliegender Grundwasserstände möglich sind im Gebäude was gefordert wird. Zum Schutz der Gebäude vor wild anfließendem Oberflächenwasser sind insbesondere bei der Anordnung von Gebäudeneingängen wie Fenster und Türen Keller- und Bodenbereich geeignete Vorkehrungen zu treffen. Eine Entwässerung von Nachbargrundflächen ist in jedem Fall zu vermeiden.
6. Das auf dem Baugrubenausschluss festgelegte Oberflächenwasser- und Niederschlagswasser vor befestigten Flächen ist in das Niederschlagswasserabfuhrsystem des Baugrubenausschlusses anzuschließen. Anzuständige Behörden sind, sowie Bodenwasser, die bei der Baumaßnahme zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der gesetzlichen Meldepflicht und sind dem Landkreis für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landesamt vorzulegen anzugeben.
7. Sollten durch verfallene Abgrabungen oder sonstige Bodenbearbeitungen sind der Gemeinde nicht bekannt, ein Altlastenregister ist das Register nicht registriert.
8. Sollten beim Bau auf optische oder organische Luftschadstoffe des Bodens festgestellt werden, die auf eine sonstige Bodenverunreinigung oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich dem Landkreis zu benachrichtigen (Mittelumfeldgesetz gem. Art. 1 BauNVO).
9. Das von den angrenzenden Grundstücken abgegebene Oberflächenwasser, insbesondere Regenwasser, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über die übliche Maß hinaus gehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn Landbesitzer auch dann, wenn Festhalten sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weiterleitung während der Ernteezeit solche Arbeiten erforderlich macht.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDV Bayern, 2018  
Höhe: Normalhöhe nach BfMG Bayern, Traunstein, 2016

Planer: Traunstein, den \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing (FH) Helmut Mühlbacher  
Landchaftsplanung

Mariahuber  
Erker Baugemeister

### E) Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ erlassen und ist genehmigt.
  2. Die frühere Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Debatte und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
  3. Die frühere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
  4. Zu den Entwürfen des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
  6. Die Marktgemeinde Waging am See hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Waging am See, den \_\_\_\_\_
- Mariahuber  
Erker Baugemeister (Siegel)
- Waging am See, den \_\_\_\_\_
- Mariahuber  
Erker Baugemeister (Siegel)
- Die Satzungsbekanntmachung für den Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag der üblichen Dienstanzeiten im Rathaus zu jedem werktäglichen Geschäfts- und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 Z. 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 52 Abs. 2, 219 BauGB wird hingewiesen.
- Waging am See, den \_\_\_\_\_
- Mariahuber  
Erker Baugemeister (Siegel)

## Marktgemeinde Waging am See

### Landkreis Traunstein



## BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Gründungsplan

### "Tettenhausen Ost II"

für die Grundstücke mit den Fl.Nr.  
87, 80 TF, 87, 89, 90 TF und 217 TF  
der Gemarkung Tettehausen.

Planung:

Mühlbacher  
und Hülse

Landchaftsplaner  
Herzog-Friedrich-Str. 12  
D-93127 Traunstein  
Tel.: 09341-1091-25-24  
Fax: 09341-1091-25-23  
info@muelbacher-hilse.de  
www.muelbacher-hilse.de

Fassung vom  
geändert am  
geändert am

02.02.2016  
26.11.2019  
06.02.2019  
25.02.2019

