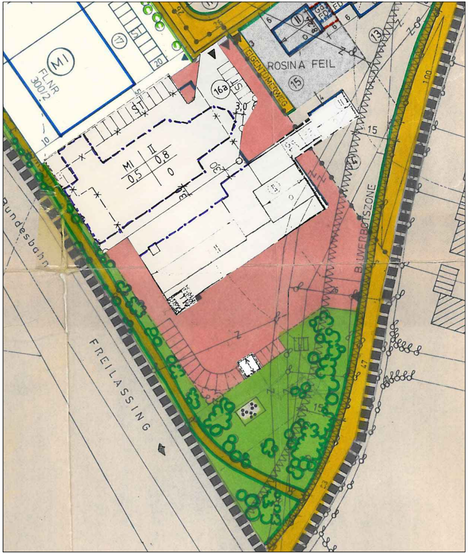
STADT LAUFEN

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

AUSSCHNITT AUS DEM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 07

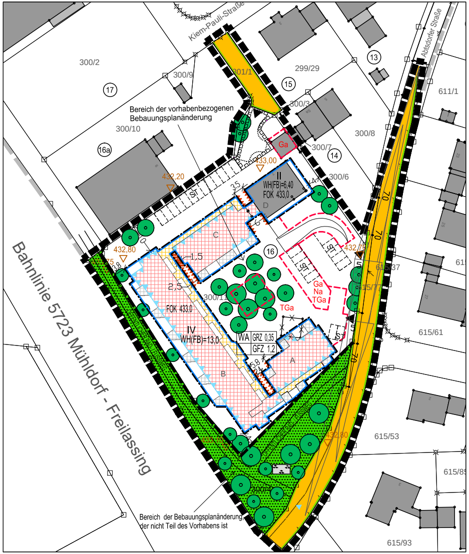
"STADTFELD II"

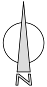


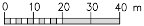
STADT LAUFEN

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 07 "STADTFELD II"







Maßstab 1 : 1000

Die Stadt Laufen erläßt gemäß der

§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 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)

diesen vorhabenbezogenen Bebauungs-/Grünordnungsplan als Satzung.

Die 12. Änderung ersetzt alle bisherigen Regelungen in ihrem Geltungsbereich.

Bestandteile der Satzung:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Grünordnungsplan 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.07 "Stadtfeld" in der Fassung vom 09.09..2024
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.09.2024.

A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO
GRZ 0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL, z.B. 0,35
GFZ 1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL, z.B. 1,2
IV	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTRGRENZE, z.B. 4 VOLLGESCHOSSE
WH (FB)	MAXIMALE WANDHÖHE IN METERN (BEZOGEN AUF DIE FERTIGE FUSSBODENOBERKANTE IM ERDGESCHOSS)
FOK 433,00	MAX. HÖHE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSSBODEN-OBERKANTE ÜBER NHN, z.B. 433,00
━	BAUGRENZE
🟧	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
━	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
⬚	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN GARAGEN, NEBENANLAGEN UND TIEFGARAGE
Ga Na TGa	GARAGEN / CARPORTS NEBENANLAGEN TIEFGARAGE
●	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUB- ODER OBSTBÄUME - STANDORTVORSCHLAG
🟩	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
▭	PARKANLAGE
⬚	ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT MIT GEH- UND FAHRT-RECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
▼	EINFAHRT
◺	FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK
3	BEMASSUNG IN METERN, z.B. 3 m
●─●─●	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSZAHL UND WANDHÖHE
▲▲▲▲▲▲▲▲▲	VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) - VERKÜRZUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN ZWISCHEN DEN GEBÄUDEN
▲ ▲ ▲	KENNZEICHNUNG VON FASSADEN, AN DENEN LÄRMSCHUTZ-MASSNAHMEN BENÖTIGT WERDEN (VGL. PKT C.6.)
▬ ▬ ▬	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
▬ ▬ ▬	GRENZE ZWISCHEN ÄNDERUNG UND VORHABENBEZOGENER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

─□─	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
300/11	FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 300/11
■	BESTEHENDES GEBÄUDE
ST	PRIVATE STELLPLÄTZE
⑯	FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, z.B. 16
▬ ▬	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEST. BEBAUUNGSPLANES "STADTFELD II"
432,80 ▽	BESTEHENDE GELÄNDEHÖHE
☒	GEBÄUDEABBRUCH
▨	GEPLANTES GEBÄUDE
▨	GEPLANTE GEBÄUDETEILE - ZUGÄNGE / LAUBENGÄNGE
▨	GEPLANTE TERRASSEN / BALKONE

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl

Die höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) beträgt 0,35. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer max. Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,80 zulässig.

2.2. Geschossflächenzahl

Die höchst zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

2.3. Seitliche Wandhöhe

Die seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses wird in der Planzeichnung als Höchstmaß über NHN festgesetzt. Technische Dachaufbauten (z.B. für Lüftungsanlagen etc.), Aufzüge, Pufferspeicher sowie Sonnenkollektoren dürfen bei dem mit maximal 4 Vollgeschossen festgesetzten Gebäude die festgesetzten Höhen um maximal 2 m überschreiten.

3. Garagen und Nebengebäude

Garagen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Im Zusammenhang mit der geplanten Hackschnitzelheizung ist ferner die Errichtung eines Kamines mit einer Höhe von maximal 16 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,3 Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich ist je 3 Wohnungen mindestens 1 Besucherstellplatz vorzusehen. Mindestens ein Viertel der Stellplätze sind als oberirdische Stellplätze zu errichten. Das Ergebnis ist jeweils aufzurunden.

5. Sichtdreieck

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m frei zu halten. Auch dürfen dort keine genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet noch Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämmige Laubbäume mit Astansatz über 2,50 m sind zulässig.

6. Schallschutz

Gemäß der schalltechnische Untersuchung ACB-0424-8978/11 Rev. 2 der Accon GmbH vom 06.09.2024 werden folgende Festsetzungen getroffen:

Lärmmeinwirkungen auf das Plangebiet

a) In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (siehe auch schalltechnische Untersuchung ACB-0424-8978/11 Rev.2), sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz (schalltechnischer Nachweis der Punkte b und c für das Bauvorhaben) gewährleistet wird.

b) Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 erfüllen. Die Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind durch die Lärmpegelbereiche in Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0424-8978/11 Rev.2 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

c) Für schutzbedürftige Räume mit Pegeln von nachts größer 45 dB(A) (s. Anlagen 2 und 3 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0424-8978/11 Rev. 2) ist ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen, sofern keine Grundrissorientierung möglich ist.

d) Von den genannten Festsetzungen (a) bis (c) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

7. Grünordnung

7.1. Pflanzmaßnahmen

Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigten Flächen der Bauparzelle sind zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Insgesamt sind im Bereich des Baugrundstückes mindestens 25 standortheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Hierbei sind vorrangig Gehölze unten stehender Gehölzartenliste zu verwenden. Diese sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzten. Ein vom Plan abweichender Standort der Gehölze ist zulässig. Bei beschränktem Platzangebot sind kleinkronige bzw. kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume zu bevorzugen um eine ggf. unerwünschte Beschattung zu vermeiden. Bei besonders beengten Situationen können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher verwendet werden.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die bestehende öffentliche Grünfläche -Parkanlage ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.2. Flächenbefestigung

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7.3. Boden

Im Zuge der Baumaßnahme ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

7.4. Einfriedungen

Sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sind Einfriedungen sockellos und mit einem Abstand von mind. 15 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.

7.5. Niederschlagswasser

Aufgrund der schlechten Versickerungsleistung des Untergrundes ist zur Regenwasserrückhaltung der Dach- und Hofflächen ein adequat bemessenes unterirdisches Regenrückhaltebecken vorzusehen, aus diesem das Regenwasser dosiert in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird.

7.6. Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume:

Hochstamm, StU 10-12 cm, 2xv.m.B.

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnussbaum	(Juglans regia)

Kleinkronige Laubbäume:

Hochstamm,StU 10-12 cm, 2xv.m.B.

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)

Obstbäume: widerstandsfähige, regionaltypische Sorten

Sträucher:

2xv.m.B., 60-100 cm, Mindesttriebanzahl 5 Triebe

Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Gemeiner Schneeball	(Viburum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburum lantana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Heimische Wildrosen	(Rosa spec.)

Erläuterung der Abkürzungen: StU: Stammumfang, 2xv.m.B.: 2 mal verpflanzt mit Ballen

7.7. Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Verglasungen vermieden und transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von max. 10 % aufweisen.

Fensterschächte und Aufgänge sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Ggf. sind Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken und Gullyschächte mit Tierausstiegshilfen zu versehen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

Die 4-geschossigen Hauptgebäude sind mit flachgeneigten Satteldächern mit einer Neigung von 7° - 10° zu versehen. Das zweigeschossige Hauptgebäude im Norden darf ein Satteldach mit einer Neigung von 18 - 21 ° aufweisen. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dacheindeckungsmaterial einzudecken. Bei Aufzügen und Pufferspeichern ist ein flacher oberer Abschluss zulässig.

2. Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen sind grundsätzlich anzuwenden.

Ausgenommen hiervon sind die im Plan gekennzeichneten Bereiche zwischen den Gebäuden, für die entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO folgende verkürzte Maße der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen werden:

- südwestliche Abstandsfläche Haus A und nordöstliche Abstandsfläche Haus B: Tiefe der Abstandsflächen 0,08 H, jeweils mind. 1,2 m,
- nordöstliche Abstandsfläche Haus B und südwestliche Abstandsfläche Haus C: Tiefe der Abstandsflächen 0,05 H, jeweils mind. 0,75 m,
- nordöstliche Abstandsfläche Haus C und südwestliche Abstandsfläche Haus D: Tiefe der Abstandsflächen 0,10 H jeweils mind. 1,75m.“

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

2. Landwirtschaftliche Immissionen

In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

3. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

4. Niederschlagswasser

4.1. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

4.2. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4.3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4.4. Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

4.5. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.). Das Vorhandensein bestehender Wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.

5. Regenwassernutzung

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

6. Starkniederschläge

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schaden- reduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. 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.

7. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer und alle die auf den Grundstücken Verrichtungen vornehmen die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

8. Leitungen

Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und 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. Der Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Das "Merkblatt zum Schutz von Verteilungsanlagen" und die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Im unmittelbaren Nähebereich zum Baugebiet wird künftig eine Oberleitungsanlage mit einer Spannung von 15000 V verlaufen. Auf die Gefahren und die hierzu einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.

9. Bahnanlage

Durch Bauvorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Ebenfalls dürfen Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen nicht behindert werden. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bahnanlagen sind die einschlägigen Bestimmungen und Sicherheitsvorschriften zu beachten. Anträge auf Baugenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der DB Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Bahn beabsichtigt im Zuge des Projektes ABS 38 den zweigleisigen Ausbau und die Elektrifizierung der Bahnstrecke. Die von der künftigen Oberleitungsanlage ausgehenden Gefahren sind zu beachten und die erforderlichen Schutzabstände bei Pflanzmaßnahmen sind einzuhalten.

Der Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können zu Immissionen (Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.) im benachbarten Baugebiet führen.

10. Gehölzschnittmaßnahmen

Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, gefällt werden.

11. Beleutungsanlagen

- Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
- Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- Die Beleuchtung ist durch optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren an die Bedarfszeiten anzupassen und ggf. zu dimmen oder ganz auszuschalten.
- Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit "Full-Cut-Off- Leuchten" (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1 m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

12. Vogelschutzverglasung

Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen sind als Vogelschutzverglasung mit geringer Außenreflexion (max. 15 %) auszuführen. Auf den Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2022; https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere 2022 D.pdf) wird hingewiesen.

13. DIN-Vorschriften

DIN - Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Bauamt der Stadt Laufen, Rathausplatz 1, 83410 Laufen während der üblichen Bürozeiten zur Einsicht bereit gehalten.

14. Gutachten

Folgende Gutachten liegen der Begründung bei und sind zu beachten:

- Schalltechnische Untersuchung ACB-0424-8978/11 Rev. 2 der ACON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg vom 06.09.2024
- Erschütterungstechnische Untersuchung der ACON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg vom 04.03.2024
- Geruchsimmissionsgutachten der ACON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg vom 21.02.2024
- Fachtechnische Stellungnahme des Büros für Geologie Bertlein GmbH, Josef-Rathgeber Straße 8, 84375 Kirchdorf vom 23.06.2022
- Erläuterungsbericht zur schadlosen Entwässerung von Regen- und Schmutzabwasser des Ing.-Büros Scheerer TGA vom 21.12.2022
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen, vom 10.08.2023

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

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

4. Zum 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.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Laufen hat mit Beschluss des Stadtrates vom .... die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Laufen, den ....
   STADT LAUFEN

   ....
   H. Feil
   Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

   Laufen, den ....
   STADT LAUFEN

   ....
   H. Feil
   Erster Bürgermeister

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

   Laufen, den ....
   STADT LAUFEN

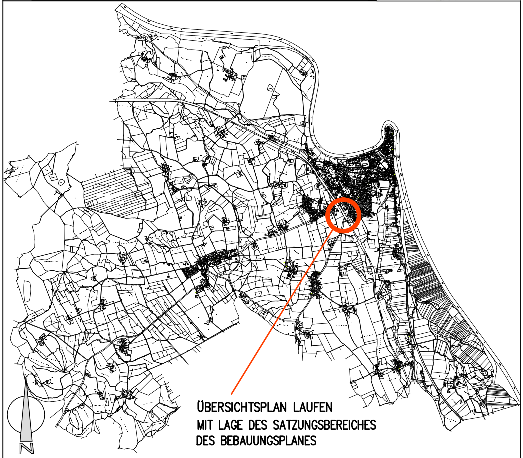
   ....
   H. Feil
   Erster Bürgermeister

STADT LAUFEN

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN
12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 07
" STADTFELD II "

nach § 13a BauGB
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



ÜBERSICHTSPLAN LAUFEN
MIT LAGE DES SATZUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES

DER PLANFERTIGER:
SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB

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

17.07.2023
09.09.2024
20.03.2025