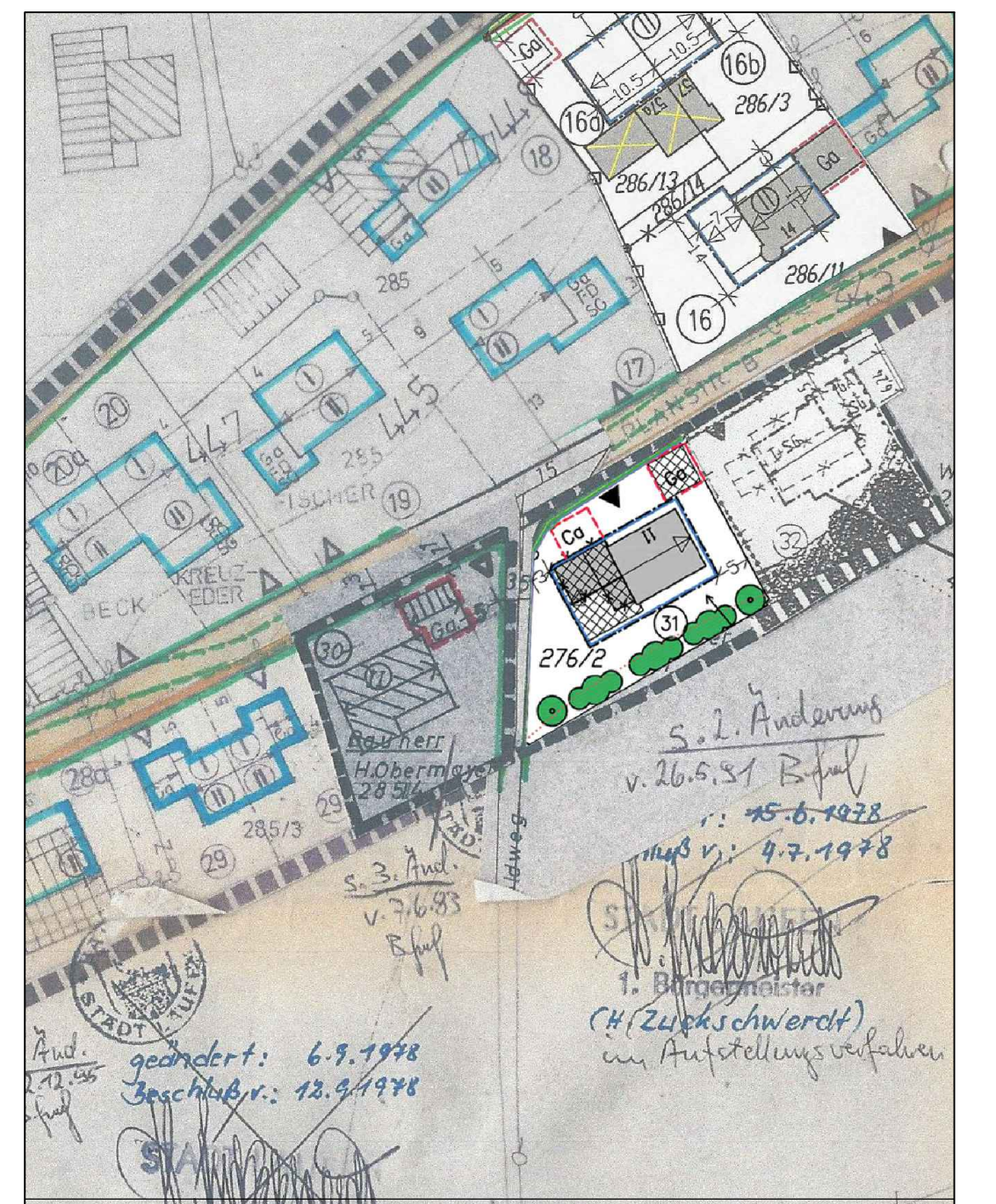


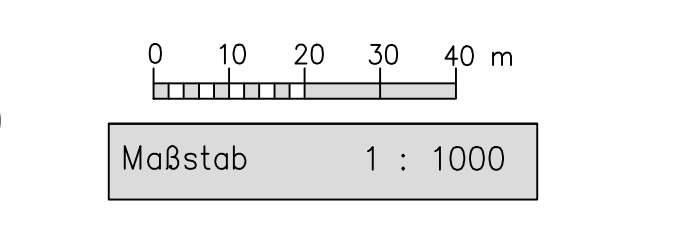
STADT LAUFEN
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

AUSSCHNITT AUS DEM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"HAIDEN-WIEDMANNSFELDEN"



STADT LAUFEN
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

20. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 FÜR DAS GEBIET
"HAIDEN-WIEDMANNSFELDEN"



A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
WH (FB)	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE AB OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN IN METERN
GRZ 0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
GFZ 0,50	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
(Symbol)	BAUGRENZE
(Symbol)	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - RAD-/FUSSWEG
(Symbol)	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
(Symbol)	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(Symbol)	MAX. HÖHE DER FERTIGEN FUSSBOBENoberKANTE IM UNTERSTEN VOLLGESCHOSS ÜBER NORMALNÜLL, Z.B. 449,20
(Symbol)	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FUSSBOBENHÖHEN
(Symbol)	ZU PFLANZENDER STANDORTHEIMISCHER LAUB- ODER OBSTBAUM
(Symbol)	EINFAHRT
(Symbol)	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG
(Symbol)	GRENZE DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES
(Symbol)	MASSZAHLEN IN METERN, Z.B. 3 m

B) ZEICHNERISCHE HINWEISE

(Symbol)	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
(Symbol)	BESTEHENDES GEBÄUDE
284	FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 284
(18a)	FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GRUNDSTÜCKE, Z.B. 18a
48,53	HÖHENLAGE DES BESTEHENDEN GELÄNDES ÜBER NN
(Symbol)	VERKEHRLÄRMBELASTUNG (62 dB(A) TAGS)
(Symbol)	VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNG
(Symbol)	GEPLANTES GEBÄUDE
(Symbol)	ABZUBRECHENDES GEBÄUDE OD. AUFZUBEBAUENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

Die Stadt Laufen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO, in der derzeit gültigen Fassung) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1

Der vom Stadtrat der Stadt Laufen am 25.09.1979 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Haiden-Wiedmannsfelden" mit den bisher durchgeführten 19 Änderungen wird nach Maßgabe des Änderungsplanes, erstellt von Schmid+Partner Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, i.d.F vom 10.04.2024, der Bestandteil dieser Satzung ist, geändert.

§ 2

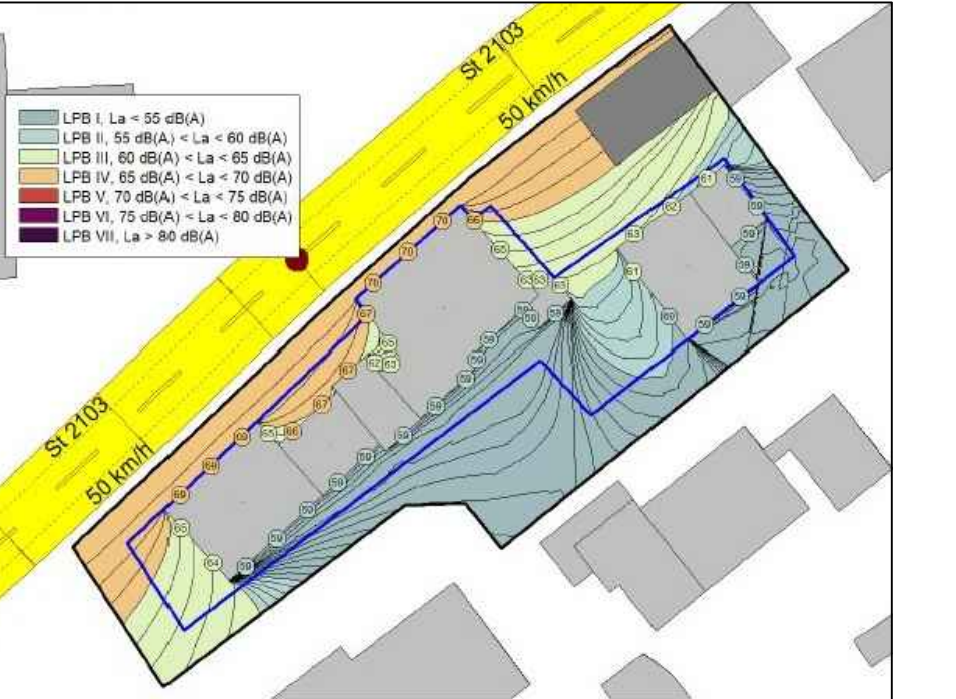
- Es werden entsprechend der Plandarstellung für Parzelle 18a und 18b die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise neu getroffen sowie die textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:
- Die textliche Festsetzung § 8 Maß der baulichen Nutzung wird für die Parzelle 18a und 18b gemäß § 19 und § 20 BauNVO neu festgesetzt: GRZ 0,35 GFZ 0,50
- Die textliche Festsetzung § 9 Bauform Pkt. a) entfällt.

- Die textliche Festsetzung § 9 Bauform Pkt. b) wird nach Satz 5 wie folgt ergänzt: Die Errichtung eines mittig angeordneten, aus der Traufe entwickelten Quergiebels ist zulässig, wobei ein Abweichen aus der Mitte bis zu 0,5 m erlaubt ist. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches. Die Breite des Quergiebels, an der Traufe gemessen, darf maximal 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes aufweisen.
- Die textliche Festsetzung § 9 Pkt. d) wird neu festgesetzt: Die maximale Höhe der fertigen Oberkante des Fußbodens im untersten Vollgeschoss wird bezogen auf NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Die textliche Festsetzung § 9 Pkt. e) wird neu gefasst: Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Wandhöhe darf maximal 6,1 m betragen.

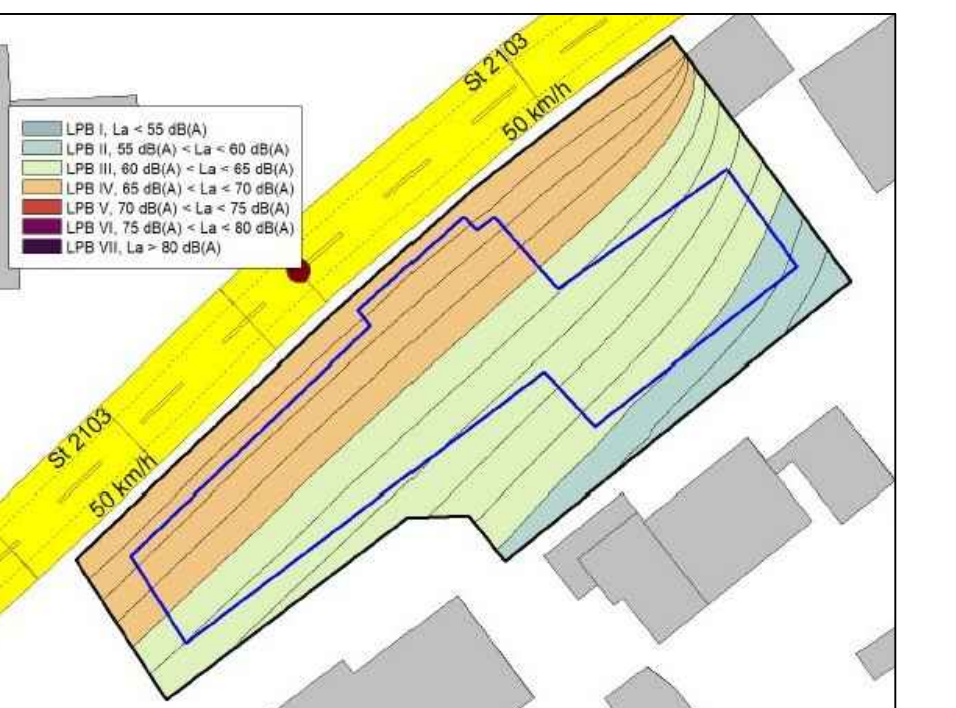
- Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (2021) zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.
- Schallschutz

(1) Im gesamten Plangebiet sind zum Schlafen vorgesehene Räume wie Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn für diese Räume eine fensterunabhängige schalldämmte Belüftung sichergestellt wird. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatz-einrichtungen) 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 nachfolgende Abbildungen zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Bei bestehender Bebauung:

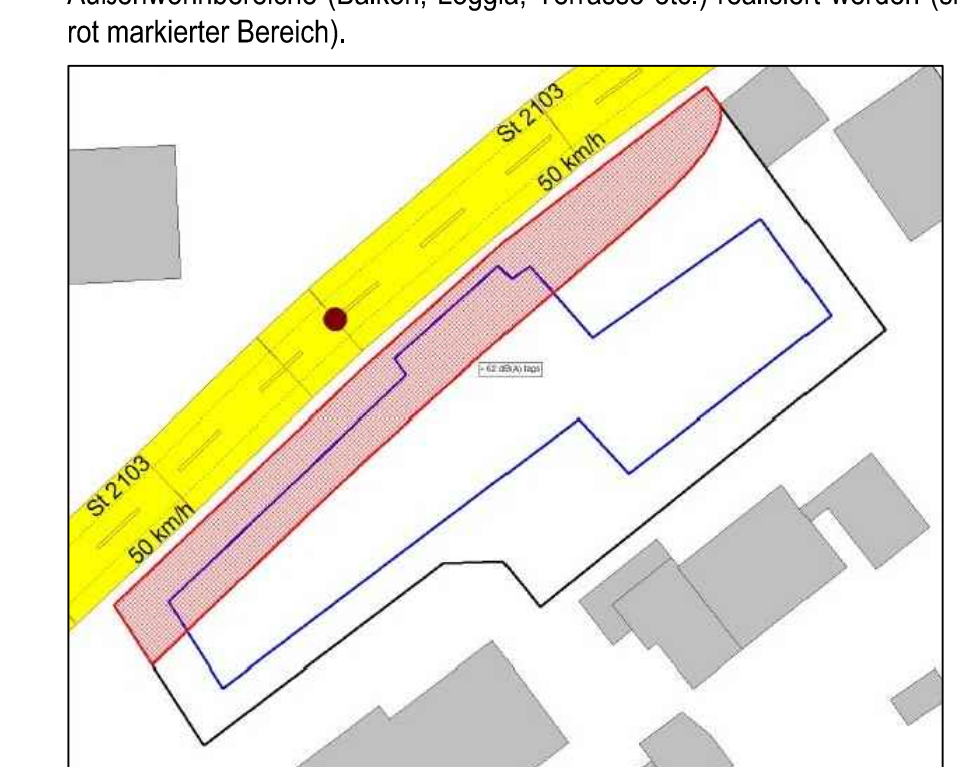


Bei freier Schallausbreitung:



(2) Von der genannten Festsetzung (1) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmmissionen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung zwischenzeitlich geringer ist und daher gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten Normen und Richtlinien geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen oder eine fensterunabhängige Belüftung aufgrund eines nächtlichen Beurteilungspegels unter 45 dB(A) nicht erforderlich ist.

(3) In den im Plan gekennzeichneten Bereichen dürfen ohne aktive Schallschutzmaßnahmen keine Außenwohnbereiche (Balkon, Loggia, Terrasse etc.) realisiert werden (siehe folgende Abbildung, rot markierter Bereich).



(4) Von der genannten Festsetzung (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmmissionen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung zwischenzeitlich geringer ist und daher ein Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) nicht überschritten wird.

(5) Das Gutachten der ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, Bericht-Nr.: ACB-0323-226392/02 Rev. 1 vom 11.01.2024 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und ist zu beachten.

§ 3

Folgende textlichen Hinweise werden aufgenommen:

- 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).
- Landwirtschaftliche Immissionen**
Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dämpfen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.
- Niederschlagswasser**
3.1. 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.
3.2. 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.

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

3.4. 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.

4. **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 Schadenreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baummaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamm gegebenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen, § 37 WHG entsprechend 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 Wasser-versorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6. **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 Wasser-wirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer und alle, die auf den Grundstücken Vorrichtungen vornehmen, die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Boden-veränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

7. **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. Bei Baumpflanzungen 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.

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

§ 4

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Haiden-Wiedmannsfelden".

Laufen, den
STADT LAUFEN

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2022 hat in der Zeit vom 10.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2022 hat in der Zeit vom 10.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 08.09.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 08.09.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.03.2024 bis 03.04.2024 verkürzt und eingeschränkt erneut öffentlich ausgelegt und im Internet auf der Homepage der Stadt Laufen <https://service.stadtlaufen.de> unter Aktuelles veröffentlicht.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.03.2024 bis 03.04.2024 verkürzt und eingeschränkt erneut öffentlich ausgelegt und im Internet auf der Homepage der Stadt Laufen <https://service.stadtlaufen.de> unter Aktuelles veröffentlicht.
- Die Stadt Laufen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.05.2024 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2024 als Satzung beschlossen.

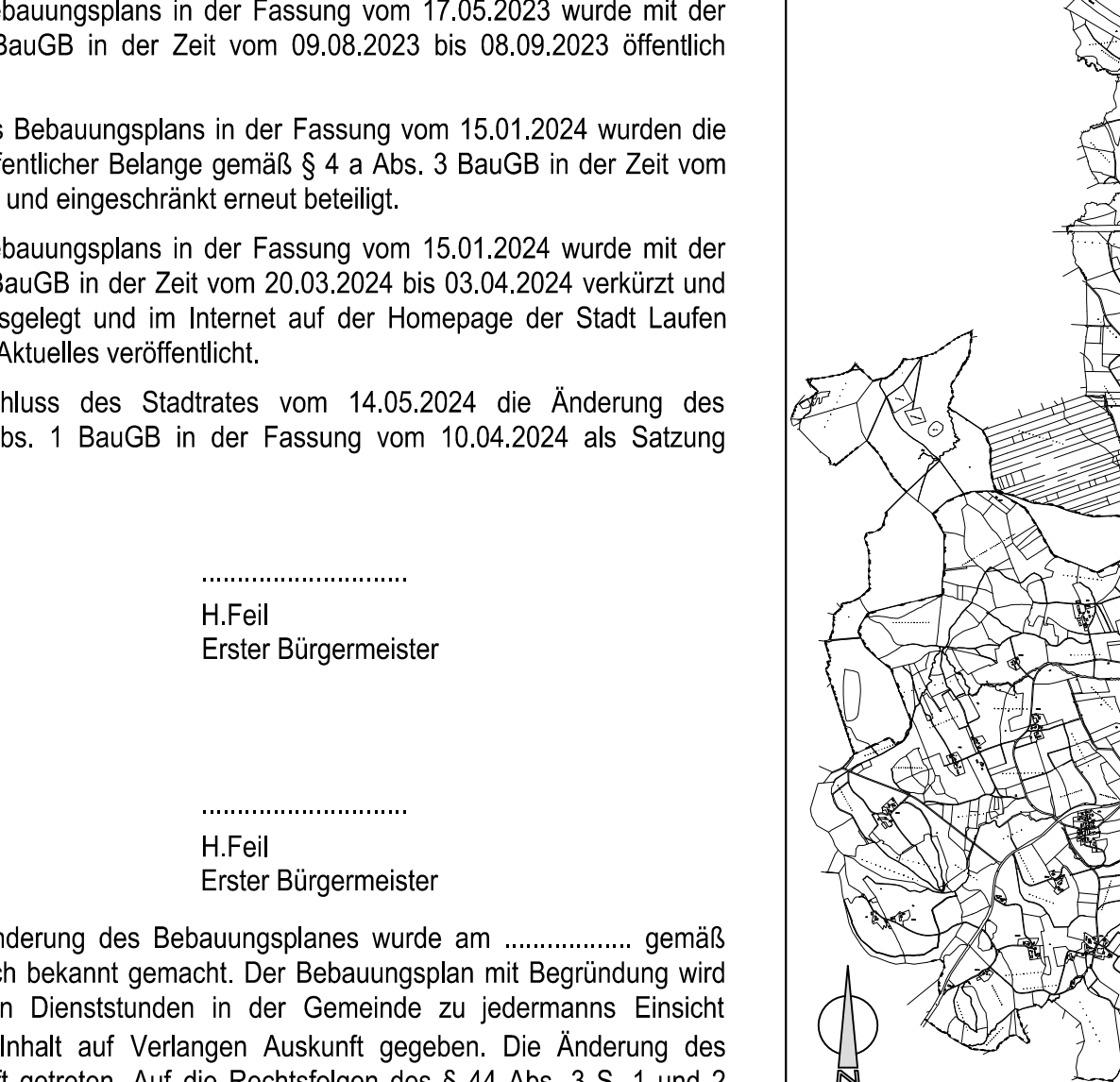
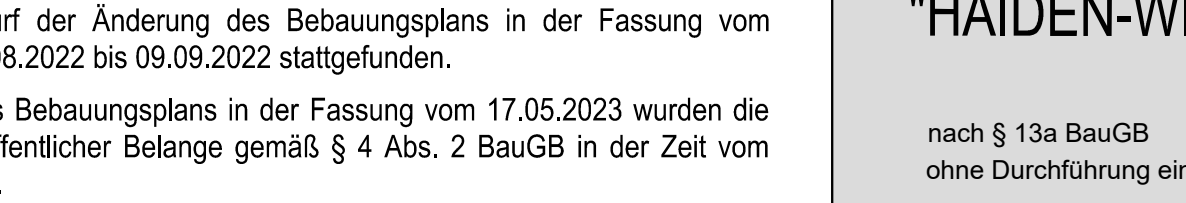
Laufen, den
STADT LAUFEN

Laufen, den
STADT LAUFEN

STADT LAUFEN
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

20. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9
"HAIDEN-WIEDMANNSFELDEN"

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



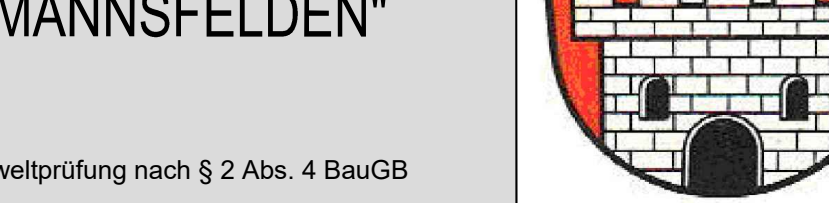
DER PLANFERTIGER:
SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB
Dipl.-Ing. Gabriele Schmid
Dipl.-Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com
Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: +49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

25.05.2022
17.05.2023
15.01.2024
10.04.2024

STADT LAUFEN
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

20. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9
"HAIDEN-WIEDMANNSFELDEN"

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



DER PLANFERTIGER:
SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB
Dipl.-Ing. Gabriele Schmid
Dipl.-Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com
Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: +49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

25.05.2022
17.05.2023
15.01.2024
10.04.2024