

Die Stadt Laufen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d. G. vom 03.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d.G. vom 01.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d. G. vom 01.07.2023, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 03.06.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d. G. vom 14.06.2021 diese Bebauungsplanänderung als **SATZUNG**.

Die bestehende Parzelle 5 wird im Norden gemäß der zeichnerischen Darstellung erweitert. Diese Änderung ersetzt für den festgesetzten Geltungsbereich alle bisherigen Regelungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

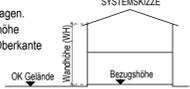
Das Baugebiet wird im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Vergnügungsanlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig. Aufgrund der einwirkenden Emissionen durch den Straßen- und Bahnverkehr werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ausgeschlossen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) angegebenen Werte.

Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.1 BauNVO: 0,50 (GRZ I)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen höchstens um 0,30 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (GRZ 2).

Wandhöhe (WH): Die seitliche Wandhöhe darf maximal 8,50 m betragen. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Für die Parzelle 5 wird als Bezugshöhe 442,00m ü NN festgesetzt.



Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Maßgebend ist die gültige Fassung der BayBO zum Zeitpunkt des Einreichens der Bauantragsunterlagen.

1.3 BAUWEISE

Für den Geltungsbereich wird eine geschlossen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

2.0 GEBÄUDE- / DACHFORM

2.1 Baukörper inkl. aller Bauabschnitte dürfen eine maximale Länge von 50 m und eine maximale Breite von 30 m nicht überschreiten.

2.2 Als Dachform der Haupt- und Nebengebäude sind Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Dächer sind mit naturrotem, rotbraunem oder grauem Deckmaterial einzudecken. Negative Dachschritte und Dachgauben sind nicht erlaubt. Notwendige Dachbelichtungen sind zulässig. Die Dachneigung darf 11°- 28° betragen. Flachdächer sind als Gründach auszubilden.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind bei geeigneten Dächern parallel zur Dachfläche anzubringen. Eine Aufständerung der Solarelemente ist nur auf Flachdächern zulässig.

3.0 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 m² sowie Lagerflächen zulässig.

4.0 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze und außerhalb nur in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

5.0 EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedung sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände zulässig. Diese sind ohne Sockel mindestens 5 cm vom Boden abzusetzen, um eine Kleintierwanderung zu ermöglichen. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Abgrabungen und Stützmauern an Grundstücksgrenzen werden nur in einem unbedingt notwendigen und untergeordnetem Maß zugelassen.

6.0 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maß, Art, Werkstoff, Gestaltung und Farbe in das Gesamtscheinungsbild einfügen. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht erlaubt. Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen und grelle Farben sind unzulässig.

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ - entfällt - siehe Textliche Hinweise Punkt 11.0

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

8.0 GRÜNORDNUNG

8.1 PFLANZUNG VON BÄUMEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG

Zur Eingrünung sind im Nordosten des Baugebietes standortheimische Laubbäume aus nachstehender Liste zu verwenden:
Standortgerechte Einzelbäume, Pflanzqualität: Hochstamm STU 20-22cm, 3xv m.B., Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Mehlbeere (Sorbus aria)

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Bauabschnitts zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 BAUMSICHERUNG

Alle Bäume sind mit unbehandelten Holzpfählen in Form eines Zwei- oder Dreibecks zu sichern.

8.3 PFLEGE DER BÄUME

Die Neuanpflanzung von Bäumen ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Bäume gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Bäume sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden. Sollen im Zuge der Baumaßnahmen Baumrundungen und im weiteren Verlauf Gehölzschnittmaßnahmen erforderlich sein, so sind diese auf das nötigste Maß zu reduzieren. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG haben alle notwendigen Fällungen und Gehölzschnittmaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres, d.h. außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln sowie außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen zu erfolgen.

8.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 883, Gemarkung Hochberg, Stadt Traunstein, mit einer Größe von 831 m² festgesetzt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht vom 01.12.2023 behandelt.

8.5 WEG-UMVERLEGUNG

Der bestehende Fußweg, welcher die erweiterte Betriebsfläche der Parzelle 5 quert, ist im Zuge der geplanten Erweiterung an den nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches umzuverlegen. Die Beschaffenheit des Weges hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die Wegfläche ist bis zur Fertigstellung der Umgehungsstraße als solche bereitzustellen und zu erhalten und darf erst anschließend aufgelöst und rückgebaut werden.

8.6 VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst wieder seiner / ihrer Nutzung zuzuführen. Die Hauferke dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m für Oberböden und maximal 3,0 m für Unterböden und Untergrund nicht überschreiten. Um sie vor Verdichtung zu schützen dürfen die Hauferke nicht befahren werden.

TEXTLICHE HINWEISE

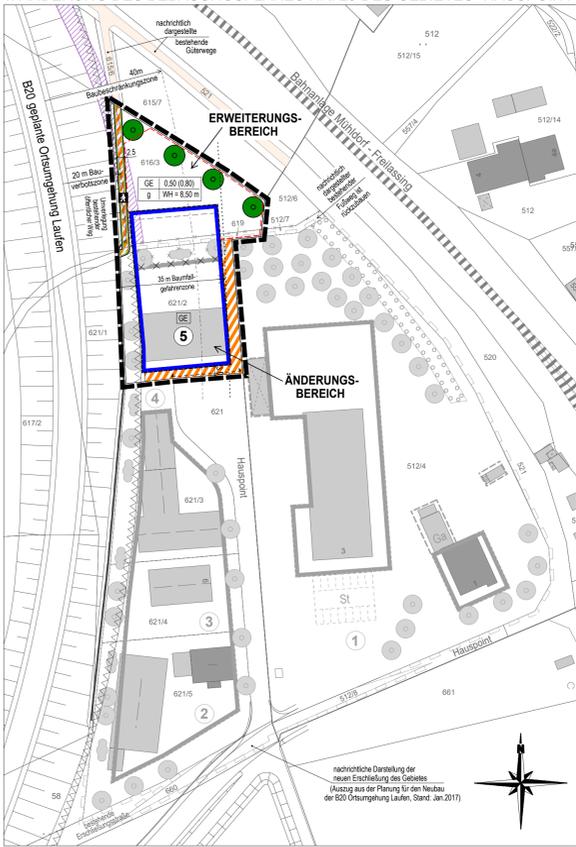
9.0 GRABUNGSARBEITEN

Im Bereich von Erdkabel ist bei Baumaßnahmen und bei Bepflanzungen darauf zu achten, dass eine beidseitige Abstandszone von je 2,50 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

10.0 BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER

10.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Entsprechend ist bei der Gestaltung der Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Park- und Lagerplätze, etc. sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflasterdecke auszuführen.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 DES GEBIETES "HAUSPOINT"



**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 GEBIETES "HAUSPOINT"**



10.2 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen gesammelt abgeleitet werden. Der Erschließungsstraße und der zukünftigen B20 (Ortsumgehungsstraße) darf kein Abwasser sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

10.3 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung wurde im Zuge einer Baugrunderkundung untersucht. Das geotechnische Baugrundgutachten des Dipl. Geologen F. Ohin vom 29.07.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Moräne zumindest teilweise als durchlässig zu bewerten ist. Die Versickerung muss daher flächig erfolgen. Aufgrund des wechselnden Schluffhalts der Moräne wird empfohlen, einen großflächigen Versickerungsversuch in einer Schürgrube im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtung durchzuführen. Die angetroffenen Auenablagerungen eignen sich nicht für eine geregelte Versickerung von Niederschlagswasser und sind mit der Versickerungseinrichtung zu durchstoßen.

10.4 Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten und Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung vorgenommen werden.

10.5 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

10.6 Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m², sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

10.7 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten und kurzfristig zu Überflutungen führen. Es ist aufgrund der Klimaveränderung davon auszugehen, dass diese an Intensität und Häufigkeit weiter zunehmen. Es sind Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Für Starkniederschläge ist Vorsorge unter Beachtung des § 37 WHG zu treffen. Im Zusammenhang mit Starkregen wird auf die RZ/Was 2021, Nr. 2.1.6 "Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement" verwiesen (RZ/Was 2021: 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZ/Was 2021) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Dezember 2020, Az. 58g-U4450-2020/1-95 (BayMBl. Nr. 782)

11.0 IMMISSIONSSCHUTZ
Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm vorzulegen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauliche DIN-Norm, „Stand der Baukunst“ und damit bei Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Hierbei ist gegebenenfalls auch die zukünftig möglicherweise veränderte Verkehrslärsituation aufgrund der momentanen Planungen hinsichtlich der Verlegung der B20 („Umfahrung Laufen“) und den 2-gleisigen Ausbau der Bahnstrecke Freilassing-Mühldorf zu beachten.

Die genannten Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Laufen eingesehen werden.

Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden. Geeignete Schutzmaßnahmen sind vorzusehen. Beschädigung der Rinde sowie Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe sind zu vermeiden. Übereroderung von Stämmen sind unzulässig.

19.0 BRANDSCHUTZ
Eine ausreichende Löschwasserversorgung und Erschließung für Feuerwehreinätze ist in Abstimmung mit den Brandschutzbehörden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

20.0 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE FÜR VERKEHRSFLÄCHEN UND HOFBEFESTIGUNG
Das geotechnische Baugrundgutachten des Dipl. Geologen F. Ohin vom 29.07.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Auenablagerungen entsprechenden bezüglich Verformungsmodul nicht den Untergrund-Mindestanforderungen. Die Verkehrs- und Parkplatzflächen sind daher auf einen zusätzlichen Bodenersatzkörper aus Kiessand (d<30cm) zu gründen. Die im Baugrundgutachten beschriebenen Einbauhinweise sind bei der Ausführung zu beachten.

21.0 WEGE- UND AUSSENBELEUCHTUNG
Für eine insektenfreundliche Beleuchtung empfehlen wir die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlgeometrie, einer Beleuchtung von oben und nicht von unten, einer geeigneten Lichtfarbe (warmweiß, gelb oder rot statt kaltweiß oder blau), komplett geschlossene staubdichte Leuchten und eine Beschränkung der Beleuchtungszeit.

22.0 HINWEISE ZUM BAU UND ZUM ZUKÜNFTIGEN BETRIEB DER B20 "ORTSUMGEHUNG LAUFEN"
22.1 Im Zuge des Baus der Ortsumfahrung Laufen ist mit erhöhten Emissionen wie z.B. Erschütterungen, Lärm, Staub, ... zu rechnen. Die Stadt Laufen sowie der Eigentümer haben dies zu dulden sowie ggf. in eigener Verantwortung entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

22.2 Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein, als Vertreter für die Bundesrepublik Deutschland eine Vereinbarung zur Regelung der Zuständigkeiten sowie der Durchführung des Bauvorhabens im Bebauungsplangebiet mit dem Bau der Ortsumfahrung Laufen abzuschließen.

22.3 Auf Grund der Nähe zur zukünftigen Bundesstraße B20 ist damit zu rechnen, dass es durch die hohe Verkehrsbelastung, insbesondere durch den Schwerverkehr zu Erschütterungen oder anderen negativen Einflüssen kommen kann. Das Staatliche Bauamt Traunstein wird diesbezüglich keine Entschädigungsleistungen erbringen.

22.4 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsicherungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

23.0 HINWEISE FÜR BAUTEN IN UNMITTLBARER NÄHE ZU ANLAGEN DER DEUTSCHE BAHN AG
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnhäufige bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnhöfen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB-InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

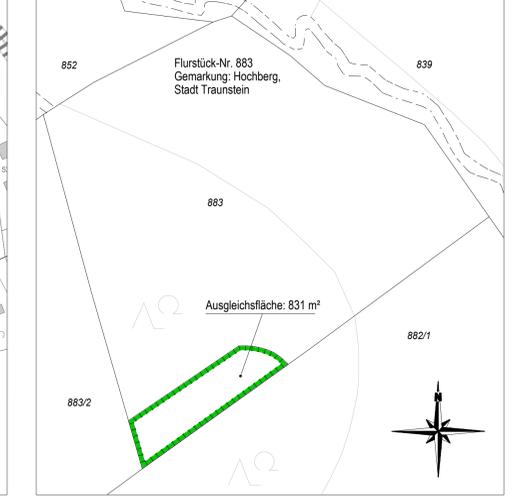
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

AUSGLEICHSFLÄCHE M=1:1000



12.0 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT
Die von landwirtschaftlichen Grundstücken der Umgebung im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, ggf. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden.

13.0 DENKMALSCHUTZ

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Die betroffenen Grundstücke sind nach Auskunft des Landratsamtes Berchtesgadener Land nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten während Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

15.0 GRUNDWASSER

Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen nicht vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

16.0 REGENWASSERNUTZUNG

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

17.0 SCHUTZ VOR BAUMFALL

Im Zuge der Umlegung des Bürger Weges wird dieser direkt an einen durch Rodung neu geschaffenen Waldrand verlegt. Für öffentliche Wege gilt die strenge Verkehrssicherungspflicht, also die generelle Pflicht, schädliche Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu verhindern. Die Verkehrssicherungspflicht für Wald an öffentlichen Wegen und Plätzen liegt grundsätzlich alleine beim Waldeigentümer des an den öffentlichen Weg angrenzenden Grundstücks. Der Waldeigentümer muss die Verkehrssicherungspflicht für Waldbäume beachten. Die Überwachung der Waldränder erstreckt sich auf eine Tiefe von einer Baumlänge, in der Regel also etwa 30 Meter. Aus dem westlich angrenzenden Waldbereich könnten bei Sturm Bäume auf das zu beplandelnde Gebiet fallen. Dies ist bei der Ausführung der Dachkonstruktion durch eine entsprechende Verstärkung im Baumfallbereich (ca. 35 m) zu berücksichtigen. Weiter wird eine dinglich gesicherte Haftungsausschlussklärung (§ 1018 BGB; Grunddienbarkeit) von Seiten des Bauwerbers zu Gunsten der bewaldeten Grundstücke empfohlen. Diese stellt den Waldbesitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

18.0 SCHUTZ DER ANGRENZENDE WALDFLÄCHEN
Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, etc.) darf durch die geplante Bebauung nicht erschwert oder beeinträchtigt werden.

Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden. Geeignete Schutzmaßnahmen sind vorzusehen. Beschädigung der Rinde sowie Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe sind zu vermeiden. Übereroderung von Stämmen sind unzulässig.

19.0 BRANDSCHUTZ
Eine ausreichende Löschwasserversorgung und Erschließung für Feuerwehreinätze ist in Abstimmung mit den Brandschutzbehörden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

20.0 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE FÜR VERKEHRSFLÄCHEN UND HOFBEFESTIGUNG
Das geotechnische Baugrundgutachten des Dipl. Geologen F. Ohin vom 29.07.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Auenablagerungen entsprechenden bezüglich Verformungsmodul nicht den Untergrund-Mindestanforderungen. Die Verkehrs- und Parkplatzflächen sind daher auf einen zusätzlichen Bodenersatzkörper aus Kiessand (d<30cm) zu gründen. Die im Baugrundgutachten beschriebenen Einbauhinweise sind bei der Ausführung zu beachten.

21.0 WEGE- UND AUSSENBELEUCHTUNG
Für eine insektenfreundliche Beleuchtung empfehlen wir die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlgeometrie, einer Beleuchtung von oben und nicht von unten, einer geeigneten Lichtfarbe (warmweiß, gelb oder rot statt kaltweiß oder blau), komplett geschlossene staubdichte Leuchten und eine Beschränkung der Beleuchtungszeit.

22.0 HINWEISE ZUM BAU UND ZUM ZUKÜNFTIGEN BETRIEB DER B20 "ORTSUMGEHUNG LAUFEN"
22.1 Im Zuge des Baus der Ortsumfahrung Laufen ist mit erhöhten Emissionen wie z.B. Erschütterungen, Lärm, Staub, ... zu rechnen. Die Stadt Laufen sowie der Eigentümer haben dies zu dulden sowie ggf. in eigener Verantwortung entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

22.2 Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein, als Vertreter für die Bundesrepublik Deutschland eine Vereinbarung zur Regelung der Zuständigkeiten sowie der Durchführung des Bauvorhabens im Bebauungsplangebiet mit dem Bau der Ortsumfahrung Laufen abzuschließen.

22.3 Auf Grund der Nähe zur zukünftigen Bundesstraße B20 ist damit zu rechnen, dass es durch die hohe Verkehrsbelastung, insbesondere durch den Schwerverkehr zu Erschütterungen oder anderen negativen Einflüssen kommen kann. Das Staatliche Bauamt Traunstein wird diesbezüglich keine Entschädigungsleistungen erbringen.

22.4 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsicherungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnhäufige bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnhöfen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB-InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

24.0 MASSNAHMEN GEGEN VOGELSCHLAG
Bereits bei der Planung sollte der Glasanteil in Teilbereichen des Gebäudes verringert werden. Vor allem Verglasungen über Eck oder Durchsicht-Situationen sollten entweder vermieden oder durch vogelsichere Alternativen ersetzt werden. Bei Einsatz von Glas sind geprüfte Vogelschutzgläser und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung wirksam. Die Abstände zwischen Markierungselementen sollten nicht größer als eine Hand breit sein und über die gesamte Fläche der Glasscheibe angebracht werden. UV-Markierungen und Greifvogelshoheiten bieten keinen wirkungsvollen Schutz. In der unmittelbaren Umgebung von großen Glasscheiben sollten keine Elemente wie hohe Vegetation oder Freistellen geplant werden, da diese die Vögel in die Nähe der Glasscheiben locken.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.02.2024 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.12.2023 hat in der Zeit vom 19.03.2024 bis 19.04.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2023 hat in der Zeit vom 19.03.2024 bis 19.04.2024 stattgefunden.

4. Zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2024 bis 16.12.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 14.11.2024 bis 16.12.2024 öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt Laufen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Laufen, den _____

(Hans Feil, Erster Bürgermeister) Siegel

7. Ausgefertigt

Stadt Laufen, den _____

(Hans Feil, Erster Bürgermeister) Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Stadt Laufen, den _____

(Hans Feil, Erster Bürgermeister) Siegel

9. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 14.11.2024 bis 16.12.2024 öffentlich ausgestellt.

10. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 14.11.2024 bis 16.12.2024 öffentlich ausgestellt.

11. Der Entwurf der 4. Änderung