



**Gemeinde Marquartstein,
Bebauungsplan „Ortszentrum“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Festsetzungen durch Text / Hinweise durch Text

13.06.2024

Gliederung des Bebauungsplanes:

Präambel

A. Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Planzeichen

C. Hinweise durch Planzeichen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

D. Festsetzungen durch Text

E. Hinweise durch Text

F. Verfahrensvermerke

G. Vorhaben- und Erschließungsplan

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ersetzen sämtliche Festsetzungen der Urbebauungspläne „Ortszentrum“ und „Bruckfeld“.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“, „Schule“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

1.2 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung

- von Gebäuden und Einrichtungen für eine Schule;
- von Gebäuden und Einrichtung für kulturelle Zwecke (z. B. Bürgerhaus mit Veranstaltungssaal, Räumlichkeiten für Vereine / Ausstellungen, Begegnungsstätten, ...).

1.3 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ dient der Unterbringung von Verwaltungsgebäuden.

- 1.4 Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 – 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und generell unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 50 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks.

2.2.2 Die höchstzulässige Wandhöhe darf bei Garagen, Carports und Nebenanlagen 3,0 m nicht überschreiten.

3 Bauweise

Die Bauweise ist über Planeintrag in der Planzeichnung definiert. Es gilt größtenteils die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für die Bestandsbebauung im Osten des Geltungsbereiches gilt eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO.

Für das Grundstück Fl.Nr. 476 gilt eine abweichende Bauweise mit folgender Vorgabe: es sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, die Gebäudelänge darf 50 m übersteigen.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wurde keine Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, ist zulässig.

5 Abstandsflächen

Es sind für Neubauten gesetzliche Abstandsflächen gemäß Artikel 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.

6.2 Unterirdische Gebäudeteile sind, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind (ausgenommen hiervon sind Balkone und Vordächer), im Bereich von gärtnerischen Grünflächen / Bepflanzungen / Entwässerungsanlagen mit einer belebten Oberbodenschicht in einer Dicke von mind. 80 cm zu überdecken.

7 Wasserwirtschaft

Keller und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Die Oberkante von Lichtschächten muss mindestens 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen.

8 Grünordnung

8.1 Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die Bäume fachgerecht gemäß RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

8.2 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

8.3 Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Baumarten:

- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Winter-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Sommer-Linde (*Tilia cordata*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Holzbirne (*Pyrus communis*)
- Wild-Birne (*Pyrus pyraister*)
- Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Mispel (*Mespilus germanica*)
- Ulme (*Ulmus glabra*)

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Purpur-Erle (*Alnus spaethii*)
- Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
- Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)
- Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Silber-Linde (*Tilia tomentosa*)

Straucharten:

- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Europäische Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata* oder *Crataegus monogyna*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Hecht-Rose (*Rosa glauca*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)

Obstsorten:

Obstsorten sind mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Traunstein abzustimmen.

8.4 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:

Baumgröße: Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm bzw. mehrstämmig mit Einzelstammumfang von mind. 16 – 18 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.

Strauchgröße: Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.

8.5 Auf bebauten Grundstücken ist je 200m² unbebauter Fläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu erhalten oder gemäß der Pflanzliste in Kapitel 9.3 zu pflanzen.

8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Fuß- und Radwegen zulässig.

9 Artenschutz

9.1 Fällungen dürfen nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden.

9.2 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter im Plangebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

- 9.3 Beleuchtung
- 9.3.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.
- 9.3.2 Leuchtgehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.
- 9.3.3 Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.
- 9.3.4 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muss ab 23 Uhr abgeschaltet werden.

10 Örtliche Bauvorschrift

- 10.1 Es gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Marquartstein vom 26.06.1979.
- 10.2 Abweichend bzw. ergänzend von der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Marquartstein gilt:
 - 10.2.1 Für Hauptanlagen sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis maximal 24° und Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 35° auszuführen.
 - 10.2.2 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten dürfen auch andere Dachformen oder Dachneigungen ausgeführt werden. Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Dachfläche extensiv zu begrünen. Bei Sattel- und Pultdächern ist an allen Seiten ein Dachüberstand von mindestens 80cm einzuhalten. An Grundgrenzen ist kein Dachüberstand einzuhalten.
 - 10.2.3 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 10.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern diese bündig auf der Dachfläche oder der Fassade angebracht sind. Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind diese in gleicher Neigung auf der Dachfläche anzubringen. Aufständierungen sind nicht zulässig.
- 10.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Marquartstein v. 18.03.2019 mit 1. Änderung v. 04.06.2021.
- 10.5 Werbeanlagen

Es gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Marquartstein v. 04.07.2011.

11 Immissionsschutz

- 11.1 Neubauten entlang der Bahnhofsstraße (B305) sind über eine Grundrissorientierung so auszuführen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. deren zur Belüftung dienenden Fenster zu lärmarmen Gebäudeseiten ausgerichtet sind.
- 11.2 Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion entlang der Bahnhofsstraße sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungsanlage) auszuführen, sofern der Schlafrum nicht durch mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Alternativ sind Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung auszuführen. Ein Nachweis, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel von 40 dB(A) am Immissionsort eingehalten wird, ist im Rahmen der Bauvorlage (Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung) vorzulegen.

- 11.3 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der Bahnhofsstraße sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm nach Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

12 Mobilfunkanlagen

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist unzulässig.

E. HINWEISE DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. 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.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Park- und Stellplätze, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Für die Beseitigung sind die Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV)) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde (Wasserrecht des Landratsamtes Traunstein) mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Bei einer Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteil mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und des Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger führt. Es wird empfohlen §37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Extremhochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Hochwassergefahrengelände für ein Extremhochwasser der Tiroler Achen. Die Bauwerber müssen sich eigenverantwortlich gegen etwaige Schäden und Gefahren absichern. Es wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ca. 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes zu errichten.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist grundsätzlich verboten bzw. unterliegt erhöhten Anforderungen.

2 Grundwasser

Für das Planungsgebiet sind in eigener Zuständigkeit die Grundwasserverhältnisse zu erkunden.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

3 Wasserversorgung

Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sichergestellt. Etwaige erforderliche Bedarfssteigerungen sind mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen.

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

4 Abwasser

Die Abwässer sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Da es sich um ein Trennsystem handelt, dürfen nur Abwässer (stark belastete Schmutzwässer) in den Kanal eingeleitet werden.

5 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

6 Denkmalschutzgesetz

Art. 8 Abs. 1

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

- 7 Vorsorgender Bodenschutz
Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen. Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten.
- 8 Baumpflanzungen
Für Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- 9 Artenschutz
Gebäude und Bäume mit für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen sind vor einem Eingriff durch Ein- und Ausflugsbeobachtungen auf Fledermausbesatz zu untersuchen.
Vor einem Eingriff ist das Gebäudeinnere, insbesondere Dachboden und Keller (falls vorhanden), auf Fledermausbesatz bzw. auf Spuren von Fledermäusen (z. B. Kot) zu untersuchen.
Die Gebäude im Plangebiet sind vor einem Eingriff auf eine Besiedlung durch gebäudebrütende Vögel zu untersuchen.
- 10 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Marquartstein während der allgemeinen Dienststunden zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).
- 11 Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.
- 12 Neugenehmigung oder wesentliche Änderungen gewerblicher Nutzungen
Sofern innerhalb des Geltungsbereichs Neugenehmigungen, Erweiterungen oder wesentliche Änderungen gewerblicher Nutzungen beantragt werden, soll im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.
Erforderlichenfalls ist darin nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.