Die Gemeinde Piding 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 28.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d.G. vom 24.07.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d.G. vom 24.07.2023, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 03.07.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d.G. vom 14.06.2021 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 "Lattenbergstraße - ehemaliges Freizeitgelände" als Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO festgesetzt, zur Errichtung einer Kinderkrippe und für den Anbau eines Probenraumes der Musikkapelle an das vorhandene Vereinsgebäude.
Das Gebiet des Geltungsbereiches entspricht den Flächen für Gemeinbedarf (Kinderkrippe) sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung bzw. der Nutzungsschablonen angegebenen Werte.
Grundfläche1 (GR): max. Grundfläche der Gebäude gem. § 19 Abs. 2 BauNVO,
Geschossfläche (GF): gem. § 20 BauNVO,
maximalen Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen,
FOK EG in m ü.NN: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Meter über Normal-Null.

SO 1 Neubau Kinderkrippe	SO 2 Anbau an Bestand
Gebäude FOK EG = 450,65 m ü. NN	Gebäude FOK EG = 450,34 m ü. NN
Wandhöhe (WH) max. 8,50 m	Wandhöhe (WH) max. 3,80 m
Grundfläche1 (GR1): 800 m²	Grundfläche1 (GR1): 260 m²
Geschossfläche (GF): 1.400 m²	Geschossfläche (GF): 260 m²

1.0 GEBÄUDEFORM

Baugrenzen und Baulinien überschreitende untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände und Balkone sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 der BayBO eingehalten werden.

1.0 GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhe der baulichen Anlagen darf die auf der Planzeichnung angegebenen maximalen Wandhöhen nicht überschreiten.
Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand beträgt für Gebäude im SO1: 8,50 m (2 Vollgeschosse) und im SO2: 3,80 m (1 Vollgeschoss)
Für erdgeschossige Anbauten im SO 1 gilt eine traufseitige Außenwandhöhe von maximal 5,0 m.

Die Ermittlung der traufseitigen Wandhöhe ergibt sich aus der in der Planzeichnung definierten Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß BayBO Art. 6, Abs. 5 einzuhalten. Maßgebend ist die gültige Fassung der BayBO zum Zeitpunkt des Einreichens der Bauantragsunterlagen.
Eine städtebauliche Satzung bzgl. Abstandsflächen nach Art 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO existiert nicht.

1.0 HÖHENLAGE DES GEBÄUDES

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG) des neu zu errichtenden Gebäudes wird im SO 1 aus konstruktiven Hochwasserschutzgründen auf 450,65 m über NN festgesetzt.
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Anbaus an das bestehende Vereinsgebäude richtet sich nach der Oberkante des vorhandenen Fußbodens. Diese wird mit 450,34 m ü.NN angegeben.
Diese FOK-Höhenkoten beziehen sich auf das Höhenbezugssystem nach DHHN2016 (siehe Pkt. 25).

1.0 DACHFORM

Als Dachform sind im SO1 sowohl Satteldächer als auch Pultdächer zulässig. Bei Satteldächern wird die Dachneigung von 18° bis 22° festgesetzt. Der First ist mittig anzuordnen.
Die Dachneigung für Pultdächer wird von 5° bis 10° festgesetzt.
Im SO 2 ist das Dach den Bestand anzugleichen.
Für die Dacheindeckung sind Dachsteine in naturroter bis brauner oder grauer Farbe zu verwenden.
Bei einer Pultdachausführung sind auch Blecheindeckungen zulässig mit genannter Farbgestaltung.
Zusammenhängende Gebäude sind mit profilgleicher Dachform, identischer Dachneigung und gleicher Dacheindeckung auszuführen.

1.0 FASSADENGESTALTUNG

Für Außenwände sind Holzverschalungen, sowie verputztes Mauerwerk zulässig. Zierputze sind unzulässig.

7.0 EINFRIEDUNGEN

Als Grundstücksabgrenzung sind senkrechte und waagrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m über dem Gelände, Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen oder Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über dem Gelände zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen).
Einfriedungsmauern sowie nur in Teilbereichen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem Gelände zugelassen.
Der Einsatz von Stützmauern, die der Anpassung des neu geschaffenen Geländes an das Urgelände dienen, ist auf ein unbedingt notwendiges Minimum zu beschränken. Sie sind ausschließlich als Naturstein- oder als Bruchsteinmauern zu erstellen.

8.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen in eingeschossiger Bauweise zulässig. Gartenhütten o.ä. mit einer Grundfläche bis zu 25 m² werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sofern diese nicht im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Schlossberggrabens errichtet werden.

9.0 STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Piding zu ermitteln und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.
Stellplätze und untergeordnete Zufahrten sind nur teilversiegelt in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen.

10.0 WERBEANLAGEN

Werbeschilder sind nur erdgeschossig angeordnet und baulich untergeordnet zulässig.

11.0 NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER

11.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern (nach LfU-Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflasterdecke auszuführen.

11.2 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Wege-, Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

11.3 Zur Beseitigung von Niederschlagswasser wurde durch das Ing.-Büro aqasoli ein Konzept zur schadfreien Ableitung von Oberflächenwasser erarbeitet. Darin wird eine mögliche Versickerung und auch eine Gewässereinleitung geprüft und bewertet. Dieses Konzept ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse sind bei der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen zu beachten. (siehe auch Pkt. 28 unter textliche Hinweise)

11.4 Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

11.5 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.

11.6 Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf bestehende umliegende Gebäude führt. Auf § 37 WHG wird verwiesen.

12.0 OBJEKTSCHUTZ VOR HOCHWASSER

Der Planungsraum liegt neben dem Aubach (Schlossberggraben) auch im Hochwassergefahrenbereich der Saalach (HQ_{100}). Bei extremen Hochwässern ist mit Überflutungen zusätzlich aus der Stoißer Ache zu rechnen.
Um dem baulichen Objektschutz Rechnung zu tragen, wird zum Schutz vor Hochwasser bei dem geplanten Neubau im Bereich des SO 1 die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG) mit 450,65 m über NN etwa 45 cm über dem ermittelten Hochwasserstand der Saalach (HQ_{100}) festgesetzt.
Bei einer gegebenen Unterteilung ist auf die Errichtung eines wasserdichten Kellers (weiße Wanne) zu achten. Öffnungen an dem Gebäude bis über Gelände (Türen bei außenliegenden Kellerabgängen, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.) sind so dicht auszuführen, dass bei Hochwasser kein Wasser in das Gebäudeinnere eindringen kann.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist der Ausgleich des Retentionsraumverlusts in Höhe von ca. 102 m³ (berücksichtigt Retentionsraumausgleich Kinderkrippe und Anbau Musikprobenraum) nach folgenden Vorgaben zu erfolgen:

- Nur Volumen, das oberhalb des maßgeblichen mittleren höchsten Grundwasserstands (MHW) entnommen wird, ist zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes anrechenbar.
- Nur Volumen, das unterhalb der maßgeblichen Wasserspiegellage HQ_{100} entnommen wird, ist als Ausgleichsvolumen für einen Retentionsraumverlust gültig (450,19 m ü.NN).
- Der Ausgleich muss mit einer Anbindung an die Überschwemmungsfläche des Planungszustandes hergestellt werden.
- Keine Auswirkungen auf Flächen Dritter (keine nachteilige Veränderung von Wasserstand und Abfluss). Das geplante Bauvorhaben darf zu keinen nachteiligen Auswirkungen der Abflussituation auf die unmittelbaren und mittelbaren Nachbargebäude führen. Die Konzeptionierung möglicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter dem Vorsatz, dass bestehende Abflusskorridore im Vorland aufrecht erhalten bleiben und die Situation gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert wird.
- Hochwasseranpassate Bauweise.
Die Berücksichtigung erfolgt im Zuge der Bauleitplanung entsprechend der maximalen Wasserspiegellagen im HQ_{100} Saalach.

Die Umsetzung der Ausgestaltungsmaßnahmen für den Hochwasserschutz sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

13.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.
Angetroffene Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt zu melden. Mit einer notwendigen Untersuchung sind nur Sachverständige oder Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.

14.0 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Auf die schalltechnische Untersuchung der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH vom Dezember 2023 wird verwiesen. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Hieraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

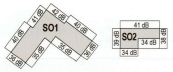
14.1 Lärmschutzeinrichtungen

Mindesthöhe Dachüberstand ab OK Fertigfußboden 8,50 m (Mindestlänge 29 m)
Mindesthöhe Dachüberstand ab OK Fertigfußboden 6,10 m

14.2 Bau-Schalldämm-Maß / Lüftungseinrichtung

14.2.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen. Für Büros darf die Anforderung um 5 dB reduziert werden, $R'_{w,ges}$ = 30 dB darf nicht unterschritten werden.

14.2.2 Schlafräume der Kinderkrippe sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach Punkt 14.2.1 darf nicht unterschritten werden.



14.3 Grundrissorientierung Verkehrslärm (⚠ Architektonische Selbsthilfe)

14.3.1 Für die Belüftung notwendige Fenster von Gruppenräumen der Kinderkrippe sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.

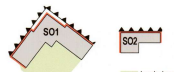
14.3.2 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Büro / Schlafräume), welche über die mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) auszustatten.

14.4 Frei-/Spielfläche Kinderkrippe

Die pädagogische Freifläche für die Kinderkrippe ist nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche zulässig.

14.5 Grundrissorientierung Gewerbelärm bei Einstufung als "**WA**"

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind.
Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäudevorsprünge und ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.



FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

15.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

15.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320.

15.2 SCHUTZ DER VORHANDENEN GEHÖLZFLÄCHEN

Zum Schutz der Gehölzflächen ist das Baufeld bzw. der Arbeitsraum auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Gehölzbestände sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 anzuwenden.
Für die Baustelleneinrichtung und als Materiallager dürfen nur Bereiche außerhalb von Gehölzbeständen verwendet werden.

15.3 UMBAU DER GEHÖLZFLÄCHEN

Von den in den Gehölzflächen stockenden Hybridpappeln (Populus × canadensis) geht aufgrund des brüchigen Holzes eine potentielle Gefährdung durch Windbruch o.ä. aus. Zudem gilt der Baum als nicht standortgerecht. Demzufolge sind sukzessive die solitären Hybridpappeln durch standortgerechte, autochthone Bäume aus nachstehender Liste zu ersetzen:

Standortgerechte Einzelbäume, Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., mB., StU 20-22:

Spitzahorn (Acer platanoides)	Winter-Linde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Mehlbeere (Sorbus aria)
Stieleiche (Quercus robur)	Flatterulme (Ulmus laevis Pall.)

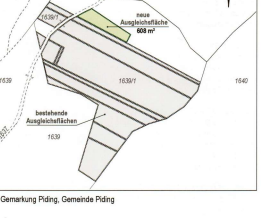
Alle Rodungsarbeiten dürfen gemäß BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres durchgeführt werden. Der Umbau der Gehölze im Gehölzbestand soll jeweils rechtzeitig vor Beginn der Fällarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

15.4 PFLEGE DER BÄUME

Die Neuanpflanzung der Bäume ist zu pflegen und bei Ausfall durch Bäume gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Bäume sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

15.5 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

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 Flurnummer 1639/1, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding festgesetzt.
Die Fläche ist Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos der Gemeinde Piding.
Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 608 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.
Auf detaillierte Ausführungen wird im Umweltbericht auf den Seite 24 ff eingegangen.



16.0 ERRICHTUNG VON STRASSEN-, WEGE-, GEBÄUDEBELEUCHTUNG

Gemäß Art. 11a BayNatSchG dürfen für Außenbeleuchtungen nur UV-arme Leuchtmittel wie insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten eingesetzt werden. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis max. 3000K liegen, in der Nähe von Schutzgebieten max. 2400 Kelvin.
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°aufheizt. Zudem sollte auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich verzichtet werden.
Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren und an die Bedarfszeiten anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mindestens 70 % gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal gestaltet Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
Die Gebäude- oder Wegebeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit "Full-Cut-Off-Leuchten" auszuführen. Eine reine Flutwegbeleuchtung ist bedennah (maximal 1,0 m über dem Boden) und mit Bewegungsmeldern auszuführen. Eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

17.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich anzuzeigen.

18.0 ERSCHLIESSUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

18.1 WASSERVERSORGUNG

Das Grundstück erhält einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. Die Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

18.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Abwasserbeseitigung (Trennsystem) zur Reinigung zuzuführen.

18.3 STROMANSCHLUSS

Für Kabel-Hausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Prüfhachweise sind vorzulegen.

19.0 GRUNDWASSER

Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen vom benachbarten Grundstück Flur-Nr. 317/1 vor. Es wird auf das entsprechende Baugrundgutachten des IB Dr. Kellerbauer hingewiesen.
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
Durch die Bauwerke darf sich keine nachteilige Auswirkung auf den Grundwasseraufstau ergeben. Auf die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund, wird hingewiesen.

20.0 WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an dem Gewässer des Aubaches, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Berchtesgadener Land, AB 322 Wasserrecht, zu beantragen.

21.0 REGENWASSERNUTZUNG

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

22.0 HOCHWASSERSITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Teilen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schlossberggrabens, (vorläufige Sicherung im Amtsblatt vom 31.10.2023) sowie im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Saalach HQ_{100}.
In dem Gutachten von aquasoil Ingenieurbüro vom 22.03.2024 werden die zu erwartenden Auswirkungen einer Hochwassersituationen HQ_{100} im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den maßgeblichen Lastfall HQ_{100} Saalach untersucht. Es ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Nach diesen Erkenntnissen berührt die Planung im Randbereich das Überschwemmungsgebiet HQ_{100} der Saalach. Die maßgebliche Wasserspiegellage für das Planungsvorhaben liegt bei 450,19 m ü. NN. Durch die Planung ergibt sich ein Retentionsraumverlust von ca. 102 m³, der innerhalb des Geltungsbereichs wirkungs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen ist. Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes erfolgt über eine Abgrabung im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen für das Freizeitgelände. Gemäß Gutachten kann durch die Schaffung von ca. 109 m³ Retentionsvolumen der Verlust von 102 m³ vollständig ausgeglichen werden.
Des Weiteren liegen keine nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger, sowie keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes, vor.
Es wird darauf verwiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in HQ_{100}-Risikogebieten grundsätzlich verboten ist.

23.0 IMMISSIONSSCHUTZ

23.1 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICH FLÄCHEN

Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insb. auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

23.2 SCHALLSCHUTZ

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauentragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Piding eingesehen werden.

Im Rahmen des Bauantrags ist der Gemeinde Piding unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 14.1 bis 14.4 dieser Festsetzung vorzulegen.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Punkt 14.1 bis 14.4 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.

Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Mischgebiet.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (Rw (C; Ctr) dB), zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „Ctr" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr.
Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des Ctr – Werts erfüllt wird.

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN45680:2020-09 zu beachten.

24.0 BRANDSCHUTZ

Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze, sowie entsprechendes Löschwasser ist sicher zu stellen. Die Feuerwehrzufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehrrettungswege müssen jederzeit befahrbar (befestigt) sein und von Schnee freigehalten werden.

25.0 HÖHENKOTEN

Für die im Bebauungsplan dargestellten / festgelegten Höhen wurde als Höhenbezugssystem das DHHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) zugrunde gelegt, sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhensystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen. Es gilt der Vermessungsplan der Roland Richter Ingenieur GmbH vom März 2022.

26.0 BAUMWURFGEFAHR

Am Teich, im Süden der geplanten Bebauung sind einige stärkere, ältere Silberweiden vorhanden. Diese haben wichtige naturschutzfachliche Funktionen. Die Hauptwindrichtung ist hier aus Westen und Süden (Föhn). Da Weiden generell Flachwurzler sind und der Abstand zum Bau voraussichtlich geringer ist wie die Baumlänge, kann dennoch eine Gefährdung hier nicht ausgeschlossen werden. Eine gewissenhafte Abwägung zwischen Naturschutz und Gefahr für Bebauung und Mensch ist hier besonders nötig.

27.0 VERBESSERUNG DES HABITATS FÜR VÖGEL UND FLEDERMÄUSE

Um die Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse zu verbessern, wird empfohlen Vogelnist- und Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzubringen.

28.0 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung bzw. die kontrollierte Ableitung von Niederschlagswa
über eine Gewässereinleitung wird in der Ausarbeitung des Ing.-Büros aquasoil geprüft und bewertet.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 24.09.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass auf
des relativ hoch anstehenden Grundwassers eine DWA-konforme Versickerung ausschließlich über Ub
flächennahe Entwässerungseinrichtungen in Form von Mulden erfolgen kann.
So ist das Oberflächenwasser der befestigten Verkehrs- und Parkflächen unmittelbar den begleiter
Mulden zur Versickerung zuzuführen.
Da die Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen aufgrund der Topographie und der Platzv
hältnisse nicht in Mulden versickert werden kann, wird für diese Oberflächenwässer die Ableitung in ei
westlich an den Grundstück angrenzenden namenlosen trockengefallenden Entwässerungsgraben
gesehen, welcher im südlichen Grundstücksbereich in den Aubach mündet.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Sammelleitungen dem westlich des Grundstücks v
laufenden Entwässerungsgraben zuzuführen. Die Einleitung in diesen Graben erfolgt ungedrosselt. Die
dient als Rückhalteeinrichtung, bevor das gesammelte Niederschlagswasser etwa 80 m unterstron
in gedrosselter Form in den Aubach mündet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Piding hat in der Sitzung vom 15.03.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGE
Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2022 ortsü
bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhö
für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2022 hat in der Zeit vom 12.10.2
bis 11.11.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 A
BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2022 hat in der Zeit
04.10.2022 bis 11.11.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.04.2024 wurden die Behörden und sons
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2024 bis 23.05.2024 be

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.04.2024 wurde mit der Begründung ge
§ 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2024 bis 23.05.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Piding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.10.2024 den Bebauungsplan I
"Lattenbergstraße - ehemaliges Freizeitgelände" gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 08.10
als Satzung beschlossen.

Piding, 04.12.2024
Hannes Holzner, Erster Bürgermeister
(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10.12.24 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 Ba
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Piding, 11.12.24
Hannes Holzner, Erster Bürgermeister
(Siegel)

GEMEINDE PIDING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "LATTENBERGSTRASSE - EHEMALIGES FREIZEITGELÄNDE"

M 1 : 500

GEMEINDE PIDING

HANNES HOLZNER
ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER:

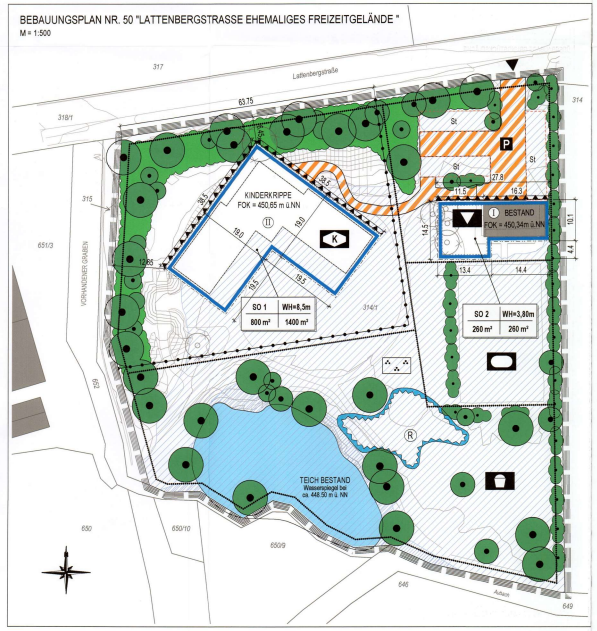
RRP ROLAND RICHTER UND PARTNER GMBH
Architekten und Stadtplaner
Eisenstraße 31 · D-83395 Freilassing
Telefon +49 (0) 8654 / 7 68 68-0 · Telefax +49 (0) 8654 / 7 68 68-20
FREILASSING · PASSAU · SALZBURG

die-grille.net

FREILASSING, 08.

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "LATTENBERGSTRASSE EHEMALIGES FREIZEITGELÄNDE "

M = 1:500



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
SO — SONDERGEBIET GEMÄß § 10 BAUNVO, DER ERRICHTUNG EINER KINDERKRIPPE UND ZUM ANBAU AN BESTAND

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
NUTZUNGSSCHABLONE

ART BAUGEBIET	WANDHÖHE
GRUNDFLÄCHE	GESCHOSSFLÄCHE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN
ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN PARKPLATZ UND KINDERKRIPPE
P — ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
St — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PKW-STELLPLÄTZE

GRÜNORDNUNG
AUSGLEICHSFLÄCHEN NEU ZUSCHAFFEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSP