



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Unterau Ost", Gemeinde Schlehdorf

Präambel
Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schlehdorf diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung, Wohneinheiten
1.1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 **Pro Wohngebäude sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig: Einzelhäuser 2 WE, Doppelhäuser 1 WE pro Doppelhaushälfte**

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.
 Die **zulässige Grundfläche** darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. **Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche kann für offene Balkone um bis zu 10% und für Terrassen um bis zu 20% ausnahmsweise zugelassen werden.**

1.2.2 Die maximal **zulässige Wandhöhe** beträgt 6,50 m und wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FFB EG ist maximal 20 cm oberhalb des in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzten Bezugspunktes in mÜNN zu situieren. Das Gelände ist mindestens auf das Straßenniveau, aber maximal bis zur OK FFB EG anzuschütten und landschaftsgerecht zu gestalten.

1.3 Baugrenzen, Verbindliche Maße

1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)

1.3.2 Verbindliche **Maße**, Angabe in Meter

1.4 Bauweise, Grundstücksgrößen

1.4.1 **Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.**

1.4.2 Folgende **Mindest- und Maximalgrundstücksgrößen** sind zulässig:
 Bauweise **Mindestgröße in m²** **Maximalgröße in m²**
 Doppelhaushälfte: 250 360
 Einzelhaus 400 700

1.5 Gestaltungsvorschriften

1.5.1 Dachgestaltung

1.5.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als **Satteldach** mit einer Neigung zwischen 21-28° auszubilden. Der **Dachüberstand** hat allseits mindestens 0,80m zu betragen.

1.5.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist bei Einzelhäusern die Errichtung eines Anbaus in Form einer **Widerkehr** an der Traufseite möglich. Die Wandbreite der Giebelseite der Widerkehr darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der First von Widerkehren muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Bei Doppelhäusern ist die Errichtung nur einer gemeinsamen Widerkehr zulässig (vgl. auch den erklärenden Hinweis zum Grundriss einer Widerkehr).

1.5.1.3 **Dachaufbauten** sind nur ab einer Dachneigung des Hauptdachs von mehr als 24° und nur in Form von Dachgauben mit einer Mindest-Außenbreite von 2,00 m zulässig. Die Dachaufbauten dürfen max. 40 % der Dachfläche an der Traufseite bedecken. Für Gauben gelten die unter 1.4.1.1 festgesetzten Dachneigungen. Der First der Dachgauben muss mind. 0,20 m unter der Hauptfirstlinie liegen. An Gebäudesiten, an denen bereits eine Widerkehr errichtet wurde, ist die zusätzliche Errichtung von Dachgauben nicht zulässig.

1.5.1.4 Alle Dächer sind in dunklen Farbtönen (rot, braun) auszubilden. Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut parallel aufliegend oder integriert einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

1.5.2 Fassadengestaltung

1.5.2.1 Für die **Fassadengestaltung** sind ausschließlich weiße, cremefarbene oder hellgraue Farbanstriche mit entsprechenden Abstufungen zulässig. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturrellaunen, braun) ist zugelassen.

1.5.2.2 **Balkonverkleidungen** und -brüstungen sind in Holz auszuführen.

1.5.2.3 **Garagentore** sind aus Holz auszuführen.

1.5.3 Einfriedungen

1.5.3.1 Im Geltungsbereich sind max. 1,20 m hohe Holzzäune, gemessen ab OK Fahrbahnbelag der Haupterschließungsstraße zulässig. Die Ausbildung als geschlossene Bretterwand ist nicht zulässig. Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Einfriedungen zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch als Maschendrahtzäune mit grünem Kunststoffüberzug bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem anstehenden bzw. hergestellten Gelände errichtet werden. Diese sind mindestens auf einer Seite auf mindestens 50% der Länge mit Sträuchern zu hinterpflanzen. **Für die Begrünung sind sowohl Schnitthecken als auch freiwachsende Gehölze zulässig. Bei der Verwendung von frei wachsenden Sträuchern ist die Anrechnung des Pflanzgebots gemäß Ziffer 4.2 zulässig. Es gilt Ziffer 4.4 der Grünordnung.**

2. Verkehrsflächen

2.1 **Öffentliche Verkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie inkl. Straßenbegleitbegrünung.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.1 **Garagen und Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO können **ausnahmsweise** auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Vor **Garagentoren** ist straßenseitig ein Stauraum von mind. 5m vorzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

3.2 **Garagen** sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Pultdächer sind nur zulässig, wenn Garagen oder Nebengebäude an das Haupthaus angebaut werden.

3.3 Freistehende und angebaute **Garagen und Nebengebäude** dürfen eine max. zulässige **Wandhöhe** von 3,00m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit den Oberkante Dachhaut. Die OK ist maximal 30cm oberhalb des in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzten Bezugspunktes in mÜNN zu situieren. Das Gelände ist mindestens auf das Straßenniveau, aber maximal bis zur OK anzuschütten und landschaftsgerecht zu gestalten.

3.4 Die Errichtung von **Mobilfunkmasten** ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (sowohl freistehend als auch als Dachaufbau) unzulässig.

4. Grünordnung

4.1 **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen (Ortsrandeintrübung) auf privaten Grundstücken:** Die festgesetzte Fläche ist heckenartig mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Pro 50 m² Pflanzfläche ist 1 gebietsheimischer Laubbaum sowie zusätzlich pro 10 m² Pflanzfläche 1 gebietsheimischer Strauch zu pflanzen. **Es sind Arten und Mindestqualitäten gemäß der Pflanzlisten in Ziffer 4.3 zu verwenden. Auf die notwendigen Grenzabstände ist zu achten. Innerhalb der festgesetzten Fläche dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden**

4.2 Die **unbebauten, privaten Grundstücksflächen** außerhalb der festgesetzten Grünfläche gemäß Ziffer 4.1 (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- o. Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laub- oder Obstbaum (Qualität Hoch- oder Halbstamm) und je 100 m² Grünfläche ein Strauch aus den Listen der Ziffer 4.3 zu pflanzen.

4.3 Für **öffentliche Grünflächen im Straßenraum** sowie die **anzuliegende Ortsrandeintrübung** gemäß Ziffer 4.1 sind **ausschließlich gebietsheimische**, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume I. Ordnung (Sol. 3xv., mB. STU 10/12)	(2) Bäume II. Ordnung (Heister 150/200)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sand-Birke</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnusbaum</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
(3) Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150)	
<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Felsenbirne</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Ribes alpinum</i>	<i>Alpen-Johannisbeere</i>
<i>Rosa spec.</i>	<i>Rosa-Arten</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

4.4 Die Verwendung von Lebensbäume, Zypressen sowie gelb- und rotlaubige Gehölze ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4.5 **Ausfallende Gehölze** sind zu ersetzen, die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 4.3 zu entsprechen.

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

5.1 **Vorgesezene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

An der östlichen Grenze der in Ziffer 4.1 festgesetzten Ortsrandeintrübung sind Ersatzhabitate für Reptilien vorzusehen. Dazu ist der Bauablauf so zu organisieren, dass zunächst nur die Erschließungsstraße gebaut wird. Der anfallende Aushub wird zur Anböschung im Bereich der östlichen Ortsrandeintrübung genutzt, die in Richtung Buchacher mit trocken aufgeschichteten Flussbausteinen abgefangen wird. Die Steinsetzung ist anschließend mit Gehölzschnittgut abzudecken, das bis zum Ende der Baumaßnahme dort verbleibt. Die Aufschüttung der Erdmiete ist bis auf maximal 3m an die bestehende Trockenmauer heranzuführen, um ein Abwandern der Tiere zu ermöglichen. Eine genaue Maßnahmenbeschreibung ist der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum Bebauungsplan (AGL 2024) zu entnehmen.

5.2 Weitere Maßnahmen zum Artenschutz

5.2.1 **Vergrämung / Errichtung von Reptilienschutzzäunen:** Im Anschluss an die CEF Maßnahmen gemäß Ziffer 5.1 sind Maßnahmen zur Vergrämung von im Geltungsbereich potentiell vorkommenden Reptilien vorzusehen. Abhängig vom Bauzeitpunkt erfolgt dazu eine schrittweise Mahd sowie ein Rückbau der potentiellen Habitatstrukturen der Reptilien. **Zudem sind Reptilienschutzzäune vorzusehen, um eine Rückkehr von Individuen ins Eingriffsgebiet zu vermeiden. Eine konkrete Beschreibung der Maßnahmen ist der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (AGL 2024) zu entnehmen.**

5.2.2 **Beleuchtung:** Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "**insektenfreundliche Lampen** mit einer Farbtemperatur von bis zu max. 3000 K zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

5.2.3 Die Beseitigung oder das Auf Stock-Setzen von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit zwischen dem 30.09. und dem 01.03. eines jeden Jahres zulässig.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

6.1 **Abgrabungen** und Aufschüttungen sind zulässig. **Bezüglich der Aufschüttungen sind die Vorgaben in Ziffer 1.2.2 zu berücksichtigen.** Höhensprünge sind landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder durch Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind in Naturstein oder als Gabionen herzustellen. Diese sind ab einer Höhe von 1,00m durch einen Versatz von mind. 0,50m und einer Bepflanzung zu gliedern.

7. Immissionsschutz

7.1 **Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:** Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Entsprechend der Normenreihe DIN 4109 sind die Mindestanforderungen für Außenbaulen umzusetzen. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatz-einrichtungen) der Wohngebäude muss ein gesamt bewertetetes Bau-Schalldämm-Maß R_w ges nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Januar 2018) von mindestens 30 dB erfüllen.

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

8. Abstandsflächen

8.1 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist, zu bemessen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Soweit der vorliegende Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen vorgibt, gilt die **Garagengestaltungssatzung** der Gemeinde Schlehdorf vom 09. August 1994 sowie die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Schlehdorf, in Kraft seit 15.11.2013.

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer

2. Grundstücksgrenze geplant

3. bestehende Gebäude außerhalb des Planungsgebiets

4. Bestehendes Geländenniveau (schwarz) und geplante Mittelachse, Seitenränder und Höhe der geplanten der Straße gemäß Vermessung und Straßenplanung des Ingenieurbüros Tuma vom 30.04.2023

5. **Böschung Bestand (gemäß Vermessung Ingenieurbüro Tuma vom 20.04.2020)**

6. Sichtdreiecke (bemessen für Höchstgeschwindigkeit 50km/h: L 70m x 3m): In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätzen sowie die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen hiervon sind straßenbegleitende Bäume mit einer Stammhöhe von mehr als 2,20 m sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

7. **Vorhandene Oberflächengewässer im Nahbereich des Planungsgebiets: Mühlbach**

8. **Widerkehr:** schematischer, beispielhafter Grundriss:

9. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

10. **Bodenschutz während der Bauphase:** Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 2102 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BodSchV zu verwerten. Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

11. **Altlasten:** Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

12. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassennachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.

13. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

14. **Gefahr durch Überschwemmungen:** Die Bauflächen liegen im Schutz des Hochwasserdeiches und deshalb außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Hochwasserschutzanlagen sind technische Anlagen, die zwar einen Schutz gewähren, das Restrisiko einer Überschwemmung im Hochwasserfall kann sich aber sowohl aus dem Oberflächengewässer Loisach als auch aus dem Grundwasser ergeben. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans deshalb trotzdem Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Die Schutzmaßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass Dritte Nachteile erleiden. Der Abschluss einer Elementversicherung wird empfohlen.

15. **Grundwasserstand:** Es wird auf den hohen Grundwasserstand hingewiesen (druckwasserdicke Ausführung der Kellergeschosse). Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. Unter Umständen erfolgt durch die Errichtung von Kellergeschossen auch eine Umleitung des Grundwassers. Für diese Tatbestände ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Ein Aufstieg des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstieg 10cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

16. **Niederschlagswasser:** Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Es wird auf die Vorgaben der DWA-A138 und DWA-M102 verwiesen. Ist eine Versickerung nicht möglich, kann eine Versickerung nach Vorrangigkeit über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück ist vom Bauherrn durch Sickerversuche zu prüfen und nachzuweisen. Sickerschächte sind nur zulässig, wenn zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten wird. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Bauherren können sich zur Beratung an das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wenden.

17. **Immissionen aus der Landwirtschaft:** Das Plangebiet liegt am Ortsrand, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung anschließen. Trotz Einhaltung des Stands der Technik kann es in gewissem Maße im Plangebiet zu betriebsüblichen Immissionen (Geruch, Lärm etc.) kommen. Detaillierte Angaben zu Art und Umfang der Immissionen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

18. **Luftwärmepumpen:** Bei Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind zur Vorsorge nebenstehende Mindestabstände zu beachten. Sofern die Abstände nicht eingehalten werden können, kann die Untere Immissionsschutzbehörde kontaktiert werden.

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem reinen Wohngebiet	1-geschossigen Wohngebiet	Mehrgeschossiges Wohngebiet	1-geschossiges Gewerbegebiet	2-geschossiges Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1	
50 dB(A)	13	7	4	2	
55 dB(A)	23	13	7	4	
60 dB(A)	32	23	13	7	
65 dB(A)	49	32	23	13	
70 dB(A)	80	49	32	23	
75 dB(A)	133	80	49	32	

Orange = Stand der Technik
 Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

19. **Versiegelung:** Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Plasterdecken auszuführen.

20. **Nebenanlagen:** Für den Fall, dass Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen situiert werden sollen, wird ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

21. **Nutzungsschablone:** **WA 01** — Bezeichnung des jeweiligen Baufensters
603.50 — **Bezugspunkt** in mÜNN zur Situierung der OK FFB EG gemäß Ziffer 1.2.2

22. **Freiflächengestaltungsplan:** Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, in dem insbesondere die geplante Höhenentwicklung im Übergang zum Nachbargelände sowie die geplante Bepflanzung dargelegt werden.

Verfahrensvermerke

Werden noch ergänzt

Gemeinde Schlehdorf Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Unterau Ost" gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 06.10.22 in rot
 weitere Änderungen entsprechend der Stellungnahmen zum Entwurf vom 08.05.24 aus der zur Vorprüfung nach § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB in blau

erstellt: 06.08.2020
 geändert: 06.10.2022
 08.05.2024 (Fassung der Vorprüfung nach § 215a BauGB)
 06.06.2024

Bearbeiter/in: Bad Kohlgrub, den 06.06.24

Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider
 Dipl.-Ing. B. Reiser

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
 Institut für Ökologische Forschung

Gehmweg 1
 82433 Bad Kohlgrub
 fon 0049-(0)8845-75 72 630
 office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com
 Koordinatensystem ETRS89_UTM32-N
 Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.