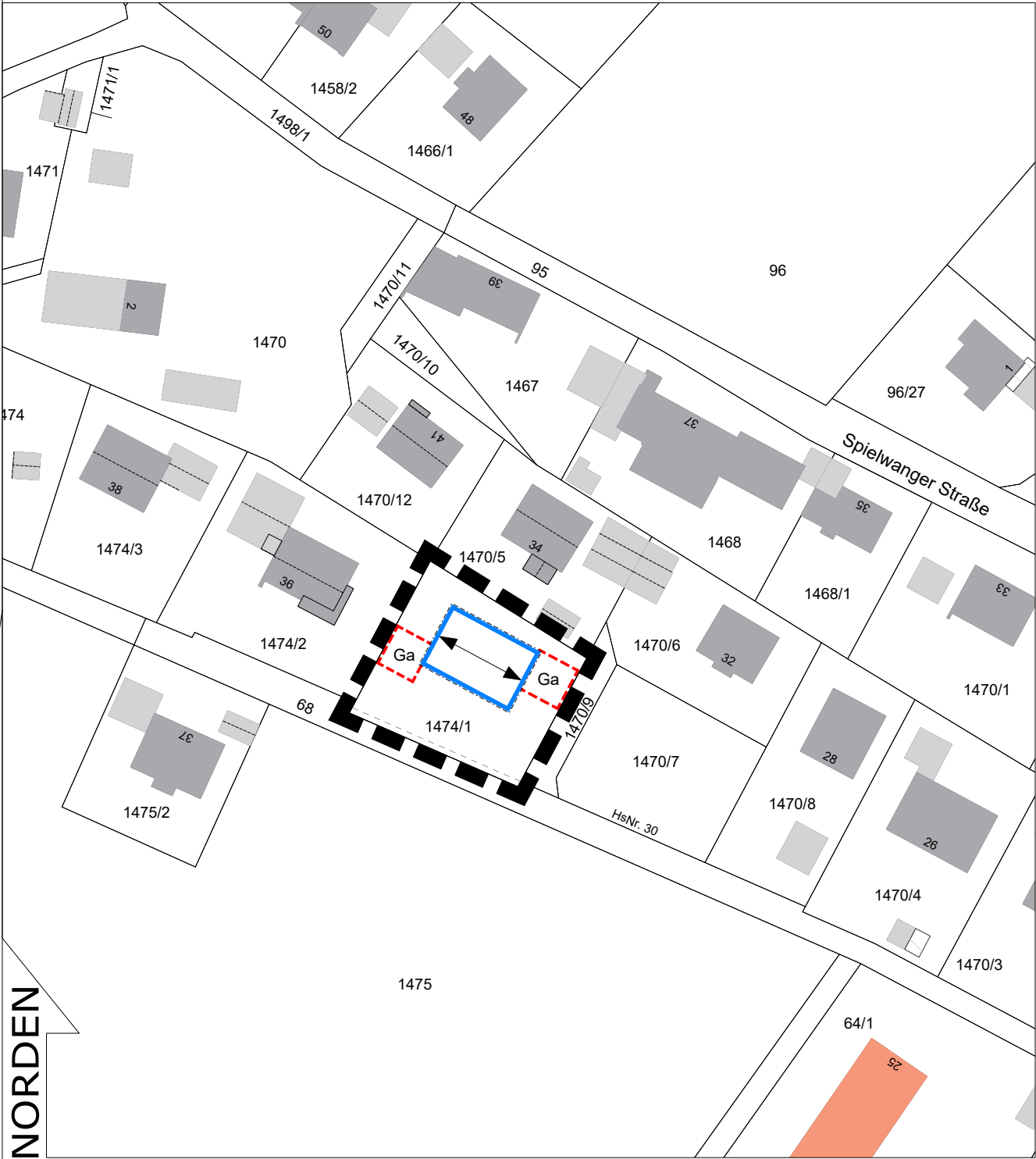


Lageplan M 1:1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Vachendorf erlässt aufgrund der §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereichs

Baugrenze

Firstrichtung

Flächen für Garagen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1474/1

Flurnummer, z. B. 1474/1

bestehende Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Die Wandhöhe ist mit höchstens 6,30 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK.FFB.EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.3 Die OK.FFB.EG darf eine Höhe von 577,40 m ü. NHN nicht überschreiten.

2.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.5 Die Geschossflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Anzahl der Wohnungen**

3.1 Gebäude sind als Doppelhaus zu errichten.

3.2 Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

3.3 Ausnahmsweise können Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.
4. **Garagen und Nebengebäude**

4.1 Stellplätze und genehmigungsfreie Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Garagen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
5. **Gestaltung**

5.1 Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.

5.2 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

5.3 Die Dachneigung muss zwischen 20° und 26° liegen.

5.4 Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

5.5 Fassaden sind aus Holz und Putz zulässig. Zur farblichen Gestaltung sind nur weiße oder hellgetönte Farben zulässig.

5.6 Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zwischen dem Gelände und der Zaununterkante ist ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.

5.7 Geländeänderungen sind bis zu 0,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,00 m bis -0,30 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden.

6. **Grünordnung**

6.1 Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

6.2 Pflanzenarten:
Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Gehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig.

6.3 Für alle Neupflanzungen von Laubgehölzen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 m³ bei einer Tiefe von mind. 0,8 m aufweisen.

6.4 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der 27. Änderung des Bebauungsplanes „Vachendorf-Spielwang“.

2. Weiterhin gilt die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen“ der Gemeinde Vachendorf innerhalb des Geltungsbereiches.

3. Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO.

4. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, die auch nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können, falls die Wetterlage solche Arbeiten während der Erntezeit erforderlich macht.

5. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

6. Vor wild abfließendem Oberflächenwasser müssen eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten.

7. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Vachendorf, den

.....
Rainer Schroll
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Vachendorf, den

.....
Rainer Schroll
(Erster Bürgermeister)

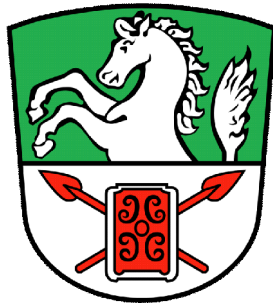
7. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vachendorf, den

.....
Rainer Schroll
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE VACHENDORF
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan "Vachendorf-Spielwang"
34. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan

Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB

Fassung	Zeichnungsmaßstab:
Entwurf	M 1:1.000

Planung
BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstraße 3 | 83278 Traunstein
Tel: +49 (0) 861 98987-0
E-Mail: info@begs-gmbh.de
Internet: begs-gmbh.de

Planersteller MD	Projektnummer 26044	Datum 03.07.2026
---------------------	------------------------	---------------------