

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung:**

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

☐ Fläche für Soziale Zwecke (Sozialer Zweck: demerale Gebäude und Einrichtungen)
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**

z.B. II Vollgeschoss als Höchstgrenze (zwei Vollgeschosse maximal)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**

— Baugrenze

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- 4. Verkehrsflächen:**

☐ öffentliche Verkehrsfläche
- 5. Grünflächen:**

● Baum Bestand, Der Baum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 6. Sonstige Planzeichen:**

5,00 Maßzahl (z.B. 5,0m)

— Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs

GE	0,33	II	bauliche Nutzung	GRZ	Geschosse
	1,33		1/3	1/3	Anzahl der
			1/3		Höhe der baulichen Anlage

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- ☐ Bestehende Gebäude
- 2101/6 Flur-Nummern
- Grundstücksgrenzen
- ☐ vorgeschlagener Baukörper

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

a) **Art der baulichen Nutzung:**

**GE** gem. § 8 der BauNutzungsverordnung

Das Gewerbegebiet bestehend aus der Flur-Nr. 478/1 wird als Fläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

b) **Maß der baulichen Nutzung:**

ba) **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO).** Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,60. Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

bb) **Zulässige Geschosfläche (§20 BauNVO)** Die Geschosfläche beträgt 0,50

bc) **Zulässige Gebäudehöhe (§18 BauNVO)** Die zulässige Gebäudehöhe wird auf die Wandfläche bezogen. Diese darf höchstens 7,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wand/Dachhaut bzw. beim Flachdach die oberste Außenwandbegrenzung.

c) **Baugrenzen (§23 BauNVO)** siehe Planeintrag

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind bis zu 20m Grundfläche auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

d) **Abstandsflächen** Gebäude die innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen abweichend zu den Vorschriften des Art. 6 BayBO keine Abstandsflächen. Für bauliche Anlagen die sich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen befinden gelten weiterhin die Vorschriften des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- a) **Stellplätze**
- aa) **Für Kraftfahrzeuge** Die Errichtung der Stellplätze mit Anzahl und Beschaffenheit hat nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung zu erfolgen.
- ab) **Für Fahrräder** Für die Kindertagesstätte sind 2 Abstellplätze für Fahrräder je Gruppe, jedoch mindestens 2 Abstellplätze herzustellen.
- b) **Dachform**
  - ba) Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.
  - bb) Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 10 bis 30 Grad festgesetzt.
  - bc) Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer festgesetzt.
- c) **Einfriedung** Es gilt die Satzung über Einfriedung der Gemeinde Tüßling in der jeweils geltenden Fassung.

**GRÜNORDNUNG**

- a) **Pflanzliste** Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.
- Straßenraum (Parkplatz und Vorplatz Haupteingang)**

**Mittelbäume (II. Wuchsordnung)** Pflanzqualität: H 3xv, m.B., StU 14–16 cm.

Acer campestre und i.S. Feldahorn

Carpinus betulus und i.S. Hainbuche

Corylus colurna Baumhasel

Crataegus in Arten Weißdorn

Fraxinus ornus Blumenesche

Ginkgo biloba i.S. Fächerbaum

Sorbus aucuparia Eberesche

Sorbus aria Mehlbeere

Prunus avium Vogelkirsche

Tilia cordata i.S. Linde

**Private Grünflächen (Spielbereich)**

**Großbäume (I. Wuchsordnung)** Pflanzqualität: H 3xv, m.B., StU 16-18 cm.

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Aesculus hippocastanum Ross-Kastanie

Alnus cordata Götter-Baum

Fagus sylvatica Buche

Ginkgo biloba (männlich) Fächerblattbaum

Liriodendron tulipifera Tulpenbaum

Liquidambar styraciflua Amber-Baum

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata i.S. Winter-Linde

Ulmus laevis Ulme

**Mittelbäume (II. Wuchsordnung)** Pflanzqualität: H 3x v, m. B., StU 14–16 cm.

Acer campestre und i.S. Feldahorn

Aesculus briottii Rotblühende Kastanie

Alnus cordata Italienische Erle

Carpinus betulus und i.S. Hainbuche

Corylus colurna Baumhasel

Juglans regia Walnuss

Paulownia tomentosa Blauglockenbaum

Sorbus aria Mehlbeere

Tilia cordata i.S. Linde

Prunus avium Vogelkirsche

Prunus padus Traubekirsche

Prunus i. A. Zierkirschen

Pyrus i. A. Birnbäume
- Kleinbäume (III. Wuchsordnung)** Pflanzqualität: H 2x v, m.B., StU 12–14 cm.
- Amelanchier lewis kahle Felsenbirne
- Amelanchier lamarkii Kupfer-Felsenbirne
- Cercidiphyllum japonicum Kuchenbaum
- Cercis siliquastrum Gewöhnlicher Judasbaum
- Cornus mas Kornekirsche
- Magnolia i. A. u. S. Magnolie
- Prunus i. A. Zierkirschen
- Prunus padus gew. Traubenkirsche
- Prunus mahaleb Steinweichsel
- Pyrus pyraeas Wildbirne
- Salix caprea i. A. Palm-Weide
- Salix purpurea i. A. Purpur-Weide

- Obstbäume** i.S. (bevorzugt heimische lokale Sorten) für private Grünflächen und Streuobstwiese, Pflanzqualität: Hochstamm 2xv mB 12–14
- Malus domestica Apfel (Roter Boskop und Topaz)
- Pyrus communis Birne (Williams Christ)
- Prunus avium Süßkirsche (Große Prinzessinkirsche)
- Prunus cerasus Sauerkirsche (Morellenfeuer)
- Prunus domestica Pflaume/Zwetsche (Königin Viktoria, Schöneberger Zwetsche)
- Prunus armeniaca Aprikose (Kuresia St)

- Sträucher** Größe mind. 2xv., oB., 60–100 cm
- Buddleja i.S. Schmetterlings-Flieder
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus i.S. Hartriegel
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Deutzia i.S.
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Hamamelis i.S. Zaubernuss
- Hippophae rhamnoides Sanddorn
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Salix in Arten Weiden in Arten
- Sambucus nigra Holunder
- Spirea i.S. Spiere
- Syringa i.S. Flieder
- Weigelia i.S. Weigelie
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Wasser-Schneeball
- Viburnum i.S. Schneeball

- Rank- und Kletterpflanzen**
- Clematis Waldrebe in Arten und Sorten
- Hedera helix Efeu
- Jasminum nudiflorum Winter-Jasmin
- Lonicera in Arten kletternde Heckenkirsche in Arten
- Vitis in Arten Weinrebe in Arten

- Negativliste** Die Verwendung von Thuja, Cedrus, Chamaecyparis, Cupressocyparis und Tsuga sowie Kirschlorbeer ist nicht zulässig. Ziergehölze, sowie fremdländische Gehölze dürfen bis zu max. 30% der Bepflanzung betragen.

- b) **Allgemein** Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

- c) **Stellplatzflächen** Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- ca) Die Stellplatzflächen sollen mit Grünflächen gegliedert werden.
- d) **Begrünung privater Flächen** Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

**HINWEISE DURCH TEXT**

- 1. **Duldung von Emissionen** Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ganz ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.
- 2. **Baumplantzungen** Hinsichtlich geplanter Baumplantzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (RZ) – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumplantzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
- 3. **Telekommunikationslinien** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- 4. **Bodendenkmäler** Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies nach Art. 8.1-2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 4.1. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind bedürfen gem. Art 7 Abs.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren.
- 5. **Schutz vor Starkniederschläge** Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höhenwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- 5.2. Auf die Hochwasserschutzziel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: [www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser)
- 5.3. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. SIMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))
- 6. **Ver- und Entsorgung**
  - 6.1. Sämtliche Bauvorhaben sind an die städtischen Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
  - 6.2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreIV) zu beachten.
  - 6.3. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreIV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rögolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
  - 6.4. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 139 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten
- 7. **Bodenaushub** Sofern auffälliges Aushubmaterial angetroffen wird, ist dies zu separieren und ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.
- 8. **Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen** Die empfohlene Mindestbreite nach RAST 06, Pkt. 6.1.6.1 ist einzuhalten. Die Verkehrsflächen (Geh- und Radweg, öffentliche Straßen und Parkplätze) im Bebauungsplan werden alle als öffentliche bzw. private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Breiten von Straßen, Geh- und Radwegen sowie Parkplätzen werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Im Bebauungsplan wird nur die Gesamtbreite der Verkehrsflächen festgelegt.
- 9. **Grenzabstände bei Pflanzungen** Bei Baumplantzungen und Strauchplantzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.11.2016 (GVBl. S. 318) zu beachten.
- 10. **Schallschutz** Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Straße und das nahe Gewerbegebiet Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet um bis zu 4 dB(A) nicht ausgeschlossen werden können. Etwaige Überschreitungen dieser Größenordnung sind mit Blick auf die natürlich gewachsenen Nutzungsstrukturen und dem Aneinandergrenzen von gewerblichen und dem Wohnen dienenden Nutzungen und der dadurch entstehenden Gemengelage im Sinne von Nr. 6.7 der TA Lärm hinzuzunehmen.
- 11. **Artenschutz** In dem Bereich ist das Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen. Es ist zu beachten, dass die Verbotstatbestände nach §§ 44 ff BNatSchG bei Neu-, Umbaumaßnahmen sowie bei Abrissen von Gebäuden zu beachten sind. Gebäude und Bäume im Bereich der Baumaßnahmen sind unmittelbar vor Baubeginn auch vor Abriss durch eine fachkundige Person zu prüfen. Das Ergebnis ist der uNB vor Beginn der Baumaßnahmen mitzuteilen.
- 12. **Baumfällungen** Es ist generell darauf zu achten, dass Einzelbäume, Hecken, Gebüsche und Gehölze innerhalb der Vogelbrutzeit aus artenschutzrechtlichen Gründen von 1. März bis 30. September nicht abzuschneiden oder zu beseitigen sind.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... beschlossen.
- 2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3. **Beteiligung der Behörden:** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4. **Öffentliche Auslegung:** Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
- 5. **Beteiligung der Behörden:** Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 8. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 9. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1. Juli 2021 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 10. **Satzungsbeschluss:** Die Stadt Wasserburg a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan Nr. .... in der Fassung vom ..... mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tüßling, den .....

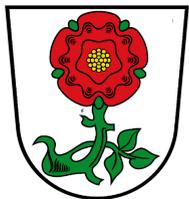
Siegel ..... Markus Bauer, 1. Bürgermeister

- 11. **Bekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 44 „Neubau Kindergarten“ wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Wasserburg a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tüßling, den .....

Siegel ..... Markus Bauer, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „Neubau Kindergarten“ nach § 10 BauGB**



MARKT TÜßLING  
LANDKREIS ALTÖTTING

**Satzung der Gemeinde Tüßling für den Bebauungsplan Nr. 44 „Neubau Kindergarten“**

Vom .....

Die Gemeinde Tüßling erlässt auf Grund der §§ 1 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert mit Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert mit Gesetz vom 21. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) folgende

**Satzung:**

§ 1

Die Planzeichnung, gefertigt von der Anghuber und Partner GmbH, in der Fassung vom ..... und die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Tüßling den .....

Markus Bauer  
1. Bürgermeister

Entwurfsdatum i.d.F.v. 27.05.2025	Ausgefertigt am
Entwurfsverfasser:	Tüßling den .....
<p>angliher und Reithmeier Partnerschaftsgesellschaft mbH</p> <p>Marktplatz 2/3 86539 Kallwang T: 0 86 36 92 28 74-0 F: 0 86 36 95 18 10</p>	<p>Markus Bauer 1. Bürgermeister</p>
<p>Andreas Reithmeier Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner</p>	<p>Markus Bauer 1. Bürgermeister</p>