

## E) Verfahrensvermerke

D) Textliche Hinweise	
5.1. <b>Geländeauspassung</b> Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die angrenzende Erschließung zulässig. Abgräbungen und Aufschüttungen dürfen max. 1,0 m zum Urgelände beträgen. Abgräbungen sind darüber hinaus bis max. 1,0 m unterhalb der OK EG zulässig. Stützmauern dürfen je max. 1,0 m betragen.	1. <b>Parzellierung</b> Die Parzellen, die im Plantell mit Doppelhaushälften dargestellt sind, dürfen jeweils einzeln als Satzung.
5.2. <b>Vor- und Stellplätze</b> Für jede Wohnheit sind mindestens 2 Stell- oder Garagenplätze zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z. B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfläche); bituminöse Befestigung ist unzulässig. Die Zufahrten zu den Garagen sind von Zäunen freizuhalten.	2. <b>Freiflächenplan</b> Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze sowie der Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrunderung Baugrundstückes sind darzustellen. Jedem Bauantrag ist eine genaue Geländeaufnahme beizufügen.
5.3. <b>Einfriedungen</b> Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche sein. Entlang öffentlicher Straßen ist die Einfriedung mit mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen. Durchlaufende Betonsockel und Mauern oder Säulen aus Beton sind untersagt, ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist erforderlich, um Tierveränderungen zu ermöglichen. Bei Anbringung von Maschendrahtzaun im Straßenbereich ist eine Hinterpfanzung erforderlich.	3. <b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b> Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsunternehmern sind über die Ausweisung des Baugebietes zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH und Vodafone GmbH.
5.4. <b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b> Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.	4. <b>Umsetzung der Grünordnungsplanung</b> Hinsichtlich geplanter Baumpfanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013, zu beachten.
5.5. <b>Einfriedungen</b> Für jede Wohnheit sind mindestens 2 Stell- oder Garagenplätze zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z. B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfläche); bituminöse Befestigung ist unzulässig. Die Zufahrten zu den Garagen sind von Zäunen freizuhalten.	5. <b>Landwirtschaftliche Emissionen</b> Die vom den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblichenweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegabenbenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind von den Anwohnern dulden. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuzeigen und vertraglich zu übertragen.
5.6. <b>Grundordnung</b> 6.1. <b>Ortsrandeingrünung und Überflutungsmulde</b> Die im Plan festgesetzte Ortsrandeingrünung und Überflutungsmulde ist vor Bauprogramm an den Parzellen von der Gemeinde zu errichten.	6. <b>Niederschlagswasser</b> Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebte Oberböden schicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberböden schicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Stickschächte ist grundsätzlich zu begründen und im Plan dargestellt. Im kompletten Bebauungsplangebiet wird der vorgeschlagene Immissionswert unterschritten. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an den geplanten Wohnhäusern auftreten.
5.7. <b>Wand und Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Gebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO (z. B. EG in Meter über Normalhöhennull)</b> Der OK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der w- bis zum oberen Abschluss der Wand.	7. <b>Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser</b> Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammbaufluss und Erosionen. Der Gefährungsbereich liegt in einer Hanglage, die einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.
5.8. <b>Wand und Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Gebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO (z. B. EG in Meter über Normalhöhennull)</b> Der OK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der w- bis zum oberen Abschluss der Wand.	8. <b>Boden denkmalflegerische Belange</b> Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, den gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.
5.9. <b>Wand und Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Gebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO (z. B. EG in Meter über Normalhöhennull)</b> Der OK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der w- bis zum oberen Abschluss der Wand.	9. <b>Altlasten</b> Sollten während der Baumaßnahmen Bodenaufälligkeiten ange troffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.
5.10. <b>Wand und Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Gebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO (z. B. EG in Meter über Normalhöhennull)</b> Der OK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der w- bis zum oberen Abschluss der Wand.	10. <b>Energie einsparung und Einsatz von erneuerbaren Energien</b> Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Landratsamt Rosenheim eine kostenlose Energieberatung bietet, auch im Hinblick auf Förderungsmöglichkeiten.

