

## 6. Einfriedungen

Als Einfriedung sind einfache Draht- oder Metallzäune ohne Sockel, einfache Holzzäune ohne Sockel mit senkrechter oder waagrechter Lattung, außerdem freiwachsende Laubhecken zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.  
Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeiler, sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden.

## 7. Artenschutz

- **CEF-Teilnahme Rodungszeitraum**  
Solitärbäume an der Bahnhofstraße Bäume dürfen nur im Zeitraum zwischen 01.10 und 01.03 eines jeden Jahres gerodet werden.
- **CEF-Teilnahme Baumquartiere:**  
Anbringen von 5 Fiedermauskästen an Solitärbäumen im Umfeld des Bebauungsplanes.

## Hinweise durch Text

1. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem eigenen Grundstück breitflächig unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenschicht zu versickern. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser "TREGW (A/M/B) > Nr. 3/2000 S. 84" vom 07.02.2000 sind dabei zu beachten.
2. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur noch in Ausnahmefällen zulässig, bzw. wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Gemeinde ist vor Fertigstellung der Sickeranlage über die vorgeschriebenen Lösungen zu verständigen.
3. Es wird empfohlen, zum Schutz vor eventuell möglichem Wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei ist § 37 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

## Verfahrensmerkmale

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 13.12.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.01.2012 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2012 bis 08.03.2012 im vereinfachten Verfahren öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.01.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 07.02.2012 bis 08.03.2012 beteiligt.

Der Marktgemeinderat Markt hat mit Beschluss vom 13.03.2012 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, und in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Der Markt Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.03.2012 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2012 als Satzung beschlossen.

Markt, den 13.03.2012

Hubert Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Altlötting mit Bescheid vom 12.04.2012 gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.04.2012 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Markt, den 12.04.2012

Hubert Gschwendtner, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 2

## "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße"

### MARKTGEMEINDE

### MARKT AM INN

### LANDKREIS ALTÖTTING

#### Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB für das Flurstück Nr. 242/5

#### ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER + PARTNER GbR  
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE



12001 H:\Projekte-Stadt\cad\Markt\Planung\BPlan\_Änderung Nr.2.DWG

TRAUNSTEIN, DEN 13.03.2012

LAGEPLAN 1:1000

NORD

## Präambel

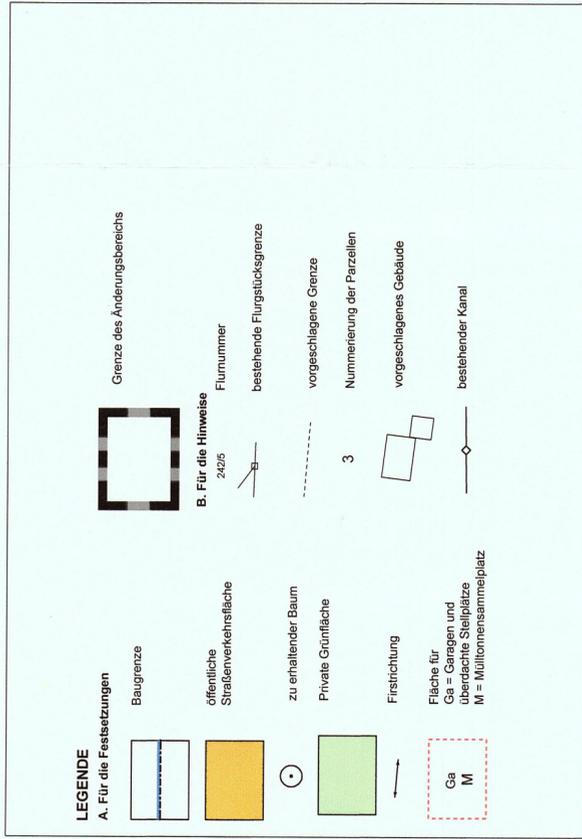
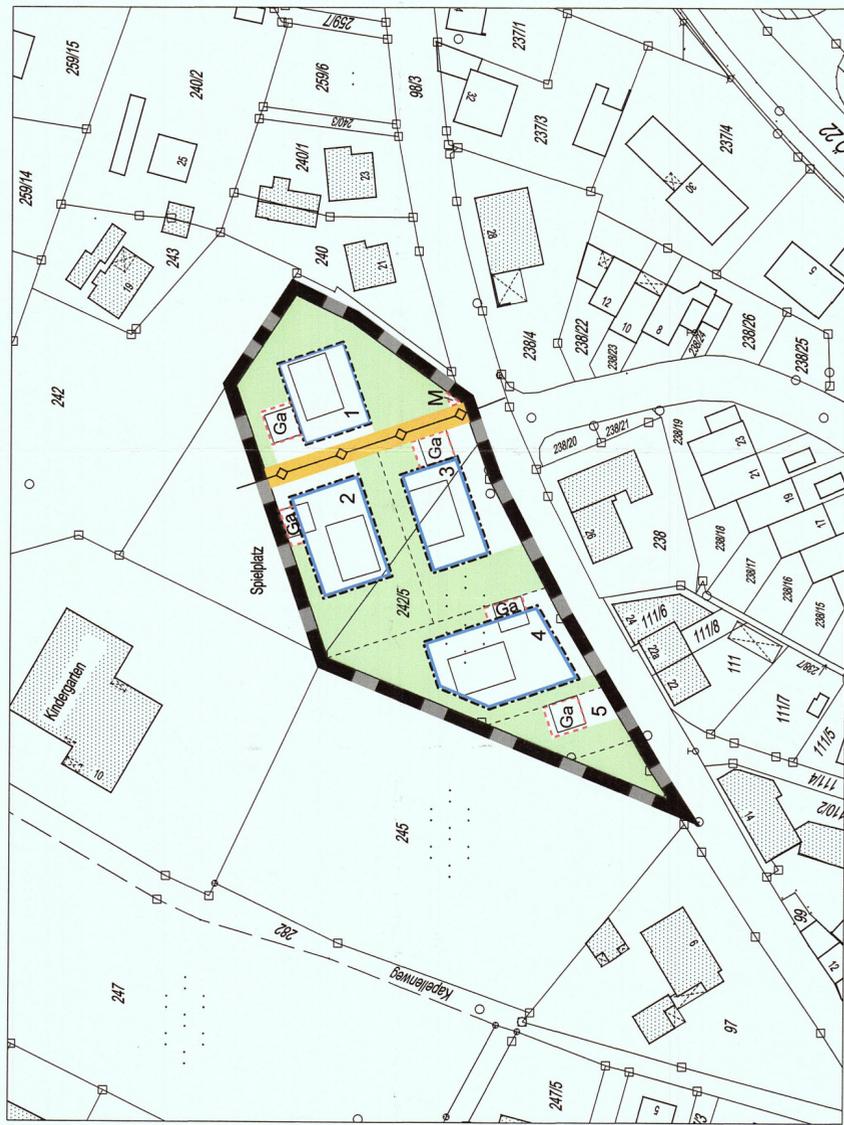
Die Marktgemeinde Markt am Inn erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

## Festsetzungen durch Text

1. **Art der Baulichen Nutzung:**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Je Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.  
Die GRZ wird mit höchstens 0,28 festgesetzt.  
Die seitliche Wandhöhe ist mit mindestens 4,50 m und höchstens 6,30 m festgesetzt.  
Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.  
Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
2. **Baugestaltung**  
Baukörperform: rechteckiger oder quadratischer Baukörper, die Traufseite muss bei rechteckigen Baukörpern mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. **Gebäudeanbauten** (z. B. Wintergärten) sind zulässig, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
3. **Dächer:**  
Dachform: regelmäßiges Satteldach, Walmdach.  
Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 25-33 Grad.  
Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen sind auch Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.  
Dachdeckung: naturrote bis braune kleinformatige Materialien.  
First: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.  
Dachgauben (Stangauben) und negative Dacheinschnitte: unzulässig.  
Querriegel sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,0 m zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Querriegel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Querriegels darf max. 2,0 M betragen.

- 3.1 **Gebäudeform:** rechteckiger oder quadratischer Baukörper, die Traufseite muss bei rechteckigen Baukörpern mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. **Gebäudeanbauten** (z. B. Wintergärten) sind zulässig, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.
- 3.2 **Dächer:**  
Dachform: regelmäßiges Satteldach, Walmdach.  
Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 25-33 Grad.  
Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen sind auch Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.  
Dachdeckung: naturrote bis braune kleinformatige Materialien.  
First: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.  
Dachgauben (Stangauben) und negative Dacheinschnitte: unzulässig.  
Querriegel sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,0 m zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Querriegel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Querriegels darf max. 2,0 M betragen.
- 3.3 **Dachneigung des Querriegels:** bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
Breite des Querriegels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
- 3.4 **Dachaufbauten** sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 5,00 m zulässig. Je Gebäude ist nur 1 Dachaufbau zulässig. Sie ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.  
Dachneigung der Dachaufbauten: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.  
Breite des Dachaufbaus an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Traufhöhe einschliesslich Dachüberstand.
- 3.5 **Fassadenverkleidung:** nur Holz oder Putz
- 3.6 **Solarenergieanlagen** sowie **Sonnenkollektoren** sind auf den gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung wie die Dachfläche angebracht werden. Dabei ist ein Mindestabstand von Traufe, First und Ortsgang von 0,5m einzuhalten. Der Abstand zwischen OK Dachhaut und OK Solaranlage darf max. 0,2 m betragen.

4. **Garagen/ Stellplätze**
  - 4.1 **Garagen** sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. **Überdachte Stellplätze** sind zulässig.  
Die mittlere Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt max. 3,00 M.  
Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut traufseitig.
  - 4.2 **Stellplätze und Zufahrten:** keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster).
  - 4.3 **Tore** in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Strassenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Strassenraum hin aufschlagen.
  - 4.4 **Vor Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Wenn die Garage näher als 5 M an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird, ist dieser Aufstellraum entsprechend seitlich anzuordnen.
  - 4.5 Je **Wohneinheit** sind mind. 2 **Stellplätze** zu errichten.
  - 4.6 **Garagen und Nebengebäude** sind innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
  - 4.7 Je Grundstück ist 1 **Nebengebäude** mit einer Grundfläche von höchstens 10 qm und einer seitlichen Wandhöhe von 2,0 m ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
5. **Grünordnung**
  - 5.1 Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.
  - 5.2 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujaen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
  - 5.3 Bei **Obstbäumen** sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
  - 5.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
  - 5.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Wegen und Zugängen zulässig.



## 2. ÄNDERUNG

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 3.2 Dächer

Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 20-33°.

#### HINWEISE DURCH TEXT

4. Es wird eine seitliche Wandhöhe von mindestens 4,5 m empfohlen.