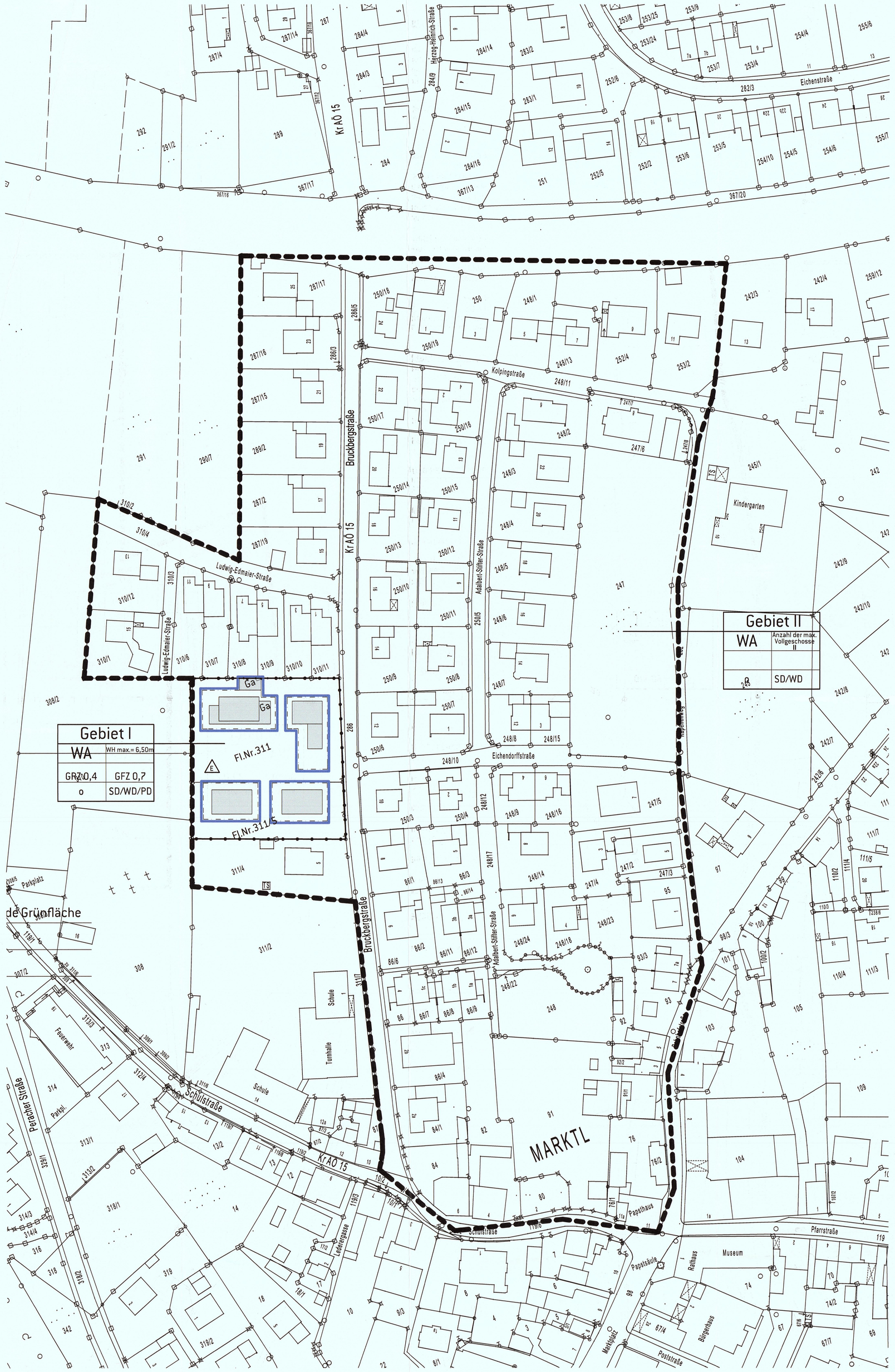


1. BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat Marktl hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und alter Bahnhofstraße" der Gemeinde Marktl beschlossen.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB, nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Räumlicher Geltungsbereich
Gebiet I: Die Änderung umfasst die Fl. Nr. 311 und 311/5
Gebiet II: Die Änderung umfasst das markierte Gebiet

Begründung des Plankonzeptes
Gebiet I
Für die Grundstücke mit den Fl.Nr.311 und 311/5 der Gemarkung Marktl mit einer Größe von insgesamt 4178 m² sieht der Bebauungsplan eine Grundstücksteilung und eine Bebauung mit jeweils zwei Einfamilienhäuser vor.
Um auch den westlichen Teil der Grundstücke bebauen zu können und eine bessere Ausnutzung und flexiblere Nutzung der Grundstücke zu erreichen, werden die Baufenster auf den Grundstücken gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 01.06.1964 geändert. Zugleich werden die Wandhöhen, Dachformen und Dachneigungen neu festgelegt.
Durch die Verdichtung der Bebauung auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 311 und 311/5 wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen.
Die dadurch nachzuweisende Ausgleichsfläche wird als naturschutzfachliche Vermeidungsmaßnahme gem. Grünordnungsplan vom 22.09.2014 auf den Grundstücken angelegt.
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Gebiet II
Im Gebiet II werden zusätzlich zu den bereits zugelassenen Satteldächern auch Walm- und Pultdächer zugelassen. Um eine einheitliche Siedlungsstruktur zu erreichen wird die Festsetzung über die Dachform auf den gesamten Geltungsbereich des Gebietes II ausgedehnt.

2. ÄNDERUNGEN DER PLANLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
BauGB in der Fassung vom 01.01.1998
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990
BayBo in der Fassung vom 14.08.2008
(mit letzter berücksichtigter Änderung vom 08.04.2013)

2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und §§ 1-21 BauNVO)

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§§ 1-11 BauNVO)
Gebiet I und II wird als allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

Festsetzung in Nutzungsschablone:

Gebiet I
Grundflächenzahl [als Höchstmaß]: GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl [als Höchstmaß]: GFZ = 0,7

Schema der Nutzungssablone (Erläuterung):

Gebietsbezeichnung	
Art der baulichen Nutzung	max. WH / Anzahl der max. Vollgeschosse
max. GRZ	max. GFZ
Bauweise	Dachform

Trennlinie von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen

2.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BAUNVO)

o Offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch §§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen

2.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. PLANZEICHEN UND HINWEISE

Vorgeschlagene Baukörper

GA Garage

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurgrenze mit Grenzstein (soweit vorhanden)

Trennlinie von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen

4. ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

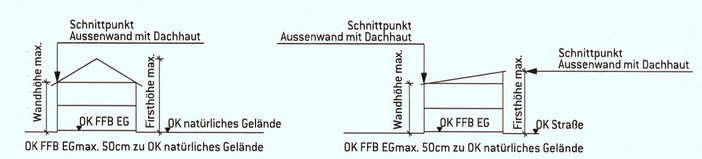
4.1 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

Gebiet I und II
Dachform
Es sind folgende Dachformen im Gebiet Izulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach
Im Gebiet II sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach
Bei Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zugelassen.
Dachdeckung
Satteldach: Dachziegel Rot, Graubraun matt und helles bis mittleres Grau matt
Walmdach/Pultdach: Dachziegel Rot, Graubraun matt und helles bis mittleres Grau matt Blechdachdeckung helles bis mittleres grau

4.2 BAUHÖHEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §18 BauNVO)

Gebiet I:
Wandhöhen
Die Wandhöhe gilt als das Maß von der Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut traufseitig gemessen.
Das Erdgeschoss des Wohnbereichs darf an keinem Punkt höher wie 50 cm über die OK des natürlichen Geländes liegen.

Satteldach/Walmdach/Pultdach:
WH max. = max. Wandhöhe 6,50 m bei Wohngebäuden
WH max. = max. Wandhöhe 3,00 m bei Garagen
FH max. = max. Firsthöhe 9,00 m bei Wohngebäuden mit Satteldach/Walmdach
FH max. = max. Firsthöhe 7,50 m bei Wohngebäuden mit Pultdach



4.3 VER- UND ENTSORGUNG
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist sicherzustellen.

4.3.1 Wasserversorgung:
Das Baugebiet ist an die städtische Wasserversorgung anzuschließen

4.3.2 Schmutzwasser:
Schmutzwasser ist über den Anschluss an den städtischen Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

4.3.3 Niederschlagswasser:
Die anfallenden Dach - und Oberflächenabwässer sind auf dem eigenen Grundstück breitflächig unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.
Die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW (AllMBl >Nr. 3/2000 S. 84) vom 07.02.2000 sind dabei zu beachten.
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 Sickereinrichtungen zu verständigen.
Es dürfen keine Abwässer in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden.
Gegebenfalls sind bauliche Vorkehrungen, wie Drainageinnen etc. zu treffen.

4.3.4 Energieversorgung und Medien:
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

4.3.5 Solarenergie:
Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig:
1. bei geneigten Dächern , wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - senkrecht gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.
2. bei Flachdächern, wenn sie in die Dachfläche integriert werden oder bei geneigter Aufstellung, die Oberkante der Solaranlage in keinem Punkt höher ist, als die Attika des betreffenden Gebäudes.

4.4 ABSTANDSFLÄCHEN
(gem. § 6 BayBO)
Es gelten im gesamten Baugebiet die Abstandsflächenregelung des §6 BayBO jeweils in der neuersten Fassung.

4.5 GARAGEN UND NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB UND §14 BauNVO)
Garagen und Nebengebäude dürfen gem. Art. 6 Abs. 9 Bay. BO in den Abstandsflächen eines Gebäudes oder ohne eigene Abstandflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Es sind Stellplätze in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Für die ersten beiden Wohneinheiten sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist die Anzahl der Stellplätze um 1 Stellplatz zu erhöhen.
Garagenzufahrten gelten nicht als Stellplätze.

4.6 VERKEHRSFLÄCHEN, WEGE UND PLÄTZE
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Private Pflasterflächen
Die Befestigung in Asphalt und anderen vollversiegelnden Belägen ist unzulässig.
Die Befestigung muss wasserdurchlässig erstellt werden (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasenfugenstein, Schotterrasen). Das Oberflächenwasser ist zu versickern und darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
Es darf kein Oberflächenwasser von diesen Flächen auf öffentliche Strassen und Gehwege geleitet werden.
Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken.

5. HINWEISE

Geruchs-und Lärmemmissionen
Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung der umliegenden Grundstücke und Betriebe müssen die zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen geduldet werden.
Dies gilt insbesondere auch für landwirtschaftliche Erntevorgänge sowie Beladetätigkeiten der Gewerbebetriebe an Wochenenden und bei Nacht.
Durch das Aufbringen von landwirtschaftsdünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten.
Aufgrund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als ortsüblich hinzunehmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.
Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
Versorgungsträger
Die Spartenträger E.ON Bayern (Bayernwerk) und Telekom weisen auf folgendes hin: Die DIN 1998 ist zu beachten.
Bei Unterschreitung der Mindestabstände bei Baumpflanzungen von 2,50 m sind geeignete Schutzmaßnahmen z.B. Schutzrohre, etc. gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen vorzusehen.
Bei Baumaßnahmen sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Betriebsmittel (VBG 4) und die darin geführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Das Bayernwerk und die Deutsche Telekom sowie sonstige Versorgungsträger sind mind. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu informieren.
Feuerwehrzufahrt
Bei Rückwertigen Gebäuden erfolgt die Feuerwehrzufahrt über Privatewege.
Es muss Sichergestellt werden, dass diese als Feuerwehrzufahrt geeignet sind.
Die Richtlinien über Flächen der Feuerwehr muss eingehalten werden.
Bodendenkmäler
Bodendenkmäler , die während der Bauphase zu tage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet
Grünordnung
Gebiet I
Es ist zu versuchen möglichst viele erhaltenswerte Bäume zu erhalten.
Im Zuge der der Eingabe muss ein Freiflächengestaltungsplan miteingereicht.

5. VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 12.11.2103 die 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.2013 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2013 bis 31.01.2014 im vereinfachten Verfahren öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit vom 17.12.2013 bis 31.01.2014 beteiligt.

Der Marktgemeinderat Marktl hat mit den Beschlüssen vom 25.02.2014 und 08.07.2014, sowie vom 21.10.2014 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, und in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Der Markt Marktl hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.10.2014 die Änderung des Bebauungsplanes gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2014 als Satzung beschlossen.

Marktl, den 21.10.2014
Hubert Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Altötting mit Bescheid vom 25.11.2014 gem. §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25.11.2014 gem. §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Marktl, den 25.11.2014
Hubert Gschwendtner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Bebauungsplan Nr.2
Gebiet zwischen Bundesbahn und alter Bahnhofsstraße

8. Änderung

Gemeinde Marktl am Inn
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Vertr. D. Herrn 1. Bgm. Hubert Gschwendtner

Stand des Entwurfs:	04. Dezember 2013
1. Änderung:	25. Februar 2014
2. Änderung:	08. Juli 2014
Gültige Fassung:	22. September 2014
Beschlussfassung:	21. Oktober 2014
Maßstab	1:1000

FORMAT ELF ARCHITEKTEN
FORMAT ELF GMBH • Stefan Hanninger, Robert Maier
Werkstraße 12 • 84513 Töging am Inn
T 08631 988 64 0 • F 08631 988 64 29 • hallo@formatelf.de • **www formatelf de**