I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes

(WA) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden „Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ 0,4) als Höchstmaß
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990

GFZ 0,65 Geschossflächenzahl (GFZ 0,65) als Höchstmaß
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990

2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten (2 WE)
(2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig,
bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte
2 Wohneinheiten zulässig.)

4 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten (4 WE)
(4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.)

SD, WD, ZD Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Dachneigung von 22° bis 32°

PD Pultdach, Dachneigung von 5° bis 15°

WH mind. 4,50 Die Mindestwandhöhe wird mit 4,50 m festgelegt.
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

WH 6,40 Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit 6,40 m festgelegt.
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

WH 5,80 Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Pultdächer mit 5,80 m festgelegt.
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

FH 9,30 Die max. Firsthöhe ist bei Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit 9,30 m festgelegt.
Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis höchster Punkt am First des Gebäudes.

FH 7,00 Die max. Firsthöhe ist bei Pultdächer mit 7,00 m festgelegt.
Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis höchster Punkt am First des Gebäudes.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O Es wird eine offene Bauweise (O) festgesetzt
(§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

ED im gesamten Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenzen

Firstrichtung frei wählbar, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

Ga Garagen, Carports, Überd. Pkw-Stellplätze
als Vorschlag

St Pkw-Stellplätze als Vorschlag

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Erschließungsstraße

Baum-Pflanz- und PKW-Parkflächen

P PKW-Parkflächen

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports

Passiver Lärmschutz gemäß textlicher Festsetzung

II. Textliche Festsetzungen

6. Gestaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

6.1 Dachform für Hauptgebäude:
Als Dachform sind zugelassen:
Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 22-32° für Hauptgebäude.
Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-15° für Hauptgebäude

6.2 Dacheindeckung für Hauptgebäude:
Als Dacheindeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazit zugelassen, bei Pultdächer sind zusätzlich beschichtete Blecheindeckungen, sowie Alubleche in Rot-, Braun- und Grautönen und Titanzink erlaubt.

6.3 Firstrichtung:
Die Firstrichtung ist freigestellt, wobei der First zwingend zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

6.4 Baukörper:
Das Verhältnis der Baukörperlänge zu seiner Breite muss mind. 1,2:1 betragen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
Bei Zeltdächer ist ein quadratischer Baukörper zugelassen.

6.5 Quergiebel:
Geplante Quergiebel sind aus der Traufe heraus deutlich abgesetzt vom First mit mindestens 80 cm gemessen in der Senkrechten zu errichten.
Die max. Breite des Quergiebels wird auf 4,50 m beschränkt.

6.6 Dachgaupen:
Zulässig nur als Satteldachgaube. Die Gaubenbreite darf 1,50 m nicht überschreiten.
Der Abstand zur Aussenkante der giebelseitigen Außenwand muß mind. 2,00 m betragen.
Bei Walm- und Zeltdächern sollen zusätzlich Walmdachgauben zugelassen werden. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30° des Hauptdaches zulässig.

6.7 Dachüberstände: Folgende Dachüberstände sind zulässig
Traufüberstand: max. 1,00 m, bei Balkonüberdachung max. 1,50 m.
Ortgang: max. 1,10 m, bei Balkonüberdachung max. 1,50 m.

6.8 Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone:
Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone sind zulässig.
Ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.
Die Dacheinigung ist bei diesen Anbauten von 5° bis 20° Grad festgesetzt.
Bei diesen Anbauten ist eine transparente Dacheindeckung zulässig.

6.9 Solar-, Photovoltaik / PV-Anlageanlagen:
Solar-, Photovoltaik / PV-Anlageanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind oder parallel zur Dachfläche in einem Abstand von max. 20 cm von OK Dachfläche bis OK Solarmodul angeordnet werden.

6.10 Lichtgraben:
Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräume sind erlaubt.

6.11 Nebenanlagen, Wärmepumpen:
Gartengeräthütten bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einer Traufhöhe bis 2,50 m und Wärmepumpen zur Versorgung des Gebäudes auf dem Grundstück mit Energie sind ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.

6.12 Garagen / Carports / Stellplätze / Nebengebäude / Anbauten:

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei der Stellplatz vor der Garage bei mind, 5,00 m Länge mit angerechnet wird.

Vor den Garagen und Gartentore ist ein Stauraum von mind. 5,00 m straßenseitig freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

Statt Satteldächer sind bei Garagen, Carports, Nebengebäude und Anbauten auch Flachdächer oder Pultdächer möglich. Dachneigung von 0° bis 15°.
Flachdächer mit Extensivbegrünung sind zu empfehlen.
Als Dacheindeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazit zugelassen, bei Pultdächer sind zusätzlich beschichtete Blecheindeckungen, sowie Alubleche in Rot-, Braun- und Grautönen und Titanzink erlaubt.

Die maximale firstseitige Wandhöhe von Garagen mit Pultdach wird auf 3,75m festgelegt.

Bei Anbau an Bestandsgaragen ist deren Firstrichtung und Dachneigung zu übernehmen.

Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Stellplätze können auch außerhalb angelegt werden.
Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswässern wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen "sickerfähig" bzw. "wasserdurchlässig" zu gestalten.

Der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage/Carport kann auch mit einer Transparenten- oder Blechbedachung und einer Dachneigung 5° bis 15° erstellt werden.

7. Lage und Gelände

7.1 Höhenlage der baulichen Anlage:
Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden.
Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss der Gebäude und Garagen darf in der Mitte der gemeinsamen Grenze zwischen Grundstück und Straße nicht mehr als 30cm über Oberkante Straße liegen.

7.2 Abstandsflächen:
Die durch Art. 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist sind für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 2, Gebiet südlich der Bundesbahn, Ludwig-Edmaier-Straße für die Abstandsflächen maßgebend.

8. Freiflächen und Verkehrsflächen

8.1 Freiflächen:
Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen.

8.2 Verkehrsflächen:
Asphaltierte Oberflächen sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und für befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind ausschließlich sickerfähige Beläge wie Pflastersteine, wassergebundene Decke zulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 neu zu pflanzende Bäume. Arten lt. Pflanzenverzeichnis.
Standort kann verschoben werden.

9.2 Straßenbegleitgrün
(Schotterrasen)

9.3 Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 2m:
Diese muss mit einheimischen Sträuchern aus dem Pflanzverzeichnis gepflanzt werden und darf nicht als Formhecke gepflanzt werden.

9.4 Baumpflanzungen:
Je Bauparzelle sind 2 Bäume mit folgender Qualität, Stammumfang 12-14cm und min. 3-mal verpflanzt, aus dem Pflanzverzeichnis zu pflanzen. Ebenfalls sind für das Straßengrundstück 2 Bäume gleicher Qualität zu pflanzen.
Je Bauparzelle sind mindestens 8 Sträucher mit folgender Qualität, min. 2-mal verpflanzt, aus dem Pflanzverzeichnis zu pflanzen.
Weiler sind die 8 Stück zu pflanzenden Sträucher zusätzlich zur Ortsrandeingrünung zu stzen.

9.5 Unzulässige Pflanzenarten :
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung jeglicher Art, sowie alle Trauer- und Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenverzeichnis:

Bäume:

Art/Sorte	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllos	Sommerlinde
alle Obstarten	alle Obstarten

Kleinbäume und Großsträucher:

Art/Sorte	deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunter
Viburnum opulus u. lantana	Schneeball
Amelanchier ovalilis	Felsenbirne

Mittelgroße Sträucher

Art/Sorte	deutscher Name
Buddleja davidii-Hybriden	Schmetterlingsstrauch
Forsythia in Sorten	Goldglöckchen
Kokwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes sanguineum in Sorten	Zierjohannisbeere
Rosa canina	Wildrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Spiraea * vanhouttei	Prachtspiere
Weigela Hybriden in Sorten	Weigelie

Sträucher:

Art/Sorte	deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunter
Viburnum opulus u. lantana	Schneeball
Amelanchier ovalilis	Felsenbirne
Buddleja davidii-Hybriden	Schmetterlingsstrauch
Forsythia in Sorten	Goldglöckchen
Kokwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes sanguineum in Sorten	Zierjohannisbeere
Rosa canina	Wildrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Spiraea * vanhouttei	Prachtspiere
Weigela Hybriden in Sorten	Weigelie
Syringa in Sorten	Flieder
Crataegus i. Arten	Weißdorn
Rubus in Sorten	Brom-/Himbeere
Cornus sanguineum	roter Hartriegel

10. Erschließungs- und Versorgungsanlagen

10.1 Verkehr:
Das Baugebiet wird über die Ludwig-Edmaier-Straße erschlossen.

10.2 Ver- und Entsorgung:
- Das Baugebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Marktes Marktl angeschlossen.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation des Marktes Marktl.
- Die Müllbeseitigung ist zentral auf Landkreisebene gegeben.
- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Leitungsnetz der Bayernwerk AG

10.3 Regenwasser, Oberflächenwasser:
Niederschlagswässer von Dach- und Hofflächen müssen versickert und die Oberflächenbefestigung von oberirdischen Stellplätzen muss wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen oder Rasengittersteine) ausgeführt werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser " TRENGW (AIIMBI. Nr. 3/2000 S. 84) vom 07. Februar 2000 zu beachten. Insbesondere wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich die Flächenversickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben ist.
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei der geplanten Einleitung bzw. Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 zu beachten.
Verschmutzte Niederschlagswässer dürfen jedoch nur nach Vorbehandlung entsprechend der "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Abwassertechnischen Vereinigung in den Untergrund eingeleitet werden, oder sind dem städtischen Kanalnetz zuzuführen.
Die häuslichen Abwässer sind dem Kanalsystem und damit der vollbiologischen Ausreinigung in der Kläranlage zuzuführen.

Ist eine Versickerung der Niederschlagswässer technisch nicht möglich, so können die Niederschlagswässer in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

10.4 Befestigte Flächen:
Befestigte Flächen, Stellplätze, Garagenzufahrten, Wasserundurchlässige Verkehrflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

11. Einfriedungen

11.1 Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen sind bis 5,00 m zum Straßenraum nicht zulässig.

11.2 Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Straße, müssen einen Abstand von min. 50cm zur Straßenkante einhalten.
Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00m zulässig.
Einfriedungen sollten ohne Sockel erstellt werden und einen Bodenabstand von mindestens 10 cm besitzen.

11.3 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Einfriedungen sollten ohne Sockel erstellt werden und einen Bodenabstand von mindestens 10 cm besitzen.
Die Einfriedungen können auch als Mauern oder Gabionen ausgeführt werden.

11.4 Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. In diesem Bereich sollten, wenn möglich, keine Einfriedungen errichtet werden. Sollte dies nicht möglich sein, dürfen im Bereich des Sichtdreiecks die Zäune die Höhe von 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante, nicht überschreiten.

11.5 Innerhalb des Sichtdreiecks ist jedoch eine Anpflanzung von einzelstehenden, hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m gemessen von fertiger Pflanzstandortoberkante, zulässig.

11.6 Einfriedung entlang der Bahnanlagen:
An der Grundstücksgrenze zur DB AG ist eine Einfriedung, wenn möglich ein Stabmattenzaun, herzustellen. Aufgrund der Nähe zum Gleis ist ein unbeabsichtigtes Hineingeraten in den Gefahrenbereich der Gleise sowie ein bewusstes Überschreiten der Gleise durch eine geeignete Einfriedung zu verhindern.

12. Hinweise und Empfehlungen

12.1 Versorgungsleitungen:
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
Freileitungen sind nicht zulässig.

12.2 Hinweis zur Denkmalpflege:
Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.

12.3 Altlasten:
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

12.4 Immissionen:
Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können deutlich wahrnehmbare aber zeitlich begrenzte Lärm- und Geruchseinwirkungen auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
Auf Grund der Dauervorbelastung und Prägung des Gebietes durch die Landwirtschaft sind diese Einwirkungen grundsätzlich hinzunehmen.
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Marktl a. Inn, Marktplatz 1, 84533 Marktl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.
Der Marktgemeinderat kann u.E. die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Bundesbahnstrecke Mühldorf - Simbach bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende" Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) und wegen des enormen Platzbedarfs und der Kosten nicht weiter verfolgt.

Bei der Errichtung der Luftwärmepumpen werden folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung empfohlen:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet	Misch-/Dorfgebiet Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen können beim jeweiligen Hersteller erfragt werden.
Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

12.5 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

13. Schall- und Erschütterungsschutz

13.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen:
An den Fassaden, an denen der Schwellenwert für Gesundheitsgefahren von nachts 60 dB(A) überschritten wird, dürfen keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) geplant werden.

- Grundrissorientierung:
Bei Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/ oder 49 dB(A) nachts, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind, belüftet werden können.
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.
Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 02.06.2021 - 7427.1 / 2021 - FB dargestellt.

13.2 Passive Schallschutzmaßnahmen:
Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Eine besondere Form der Lüftung bei teilgeöffneten Fenster und unter Berücksichtigung des Schallschutzes stellt das sog. „Hafencity- Fenster" dar.
Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahme n stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.
Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahrens ist für die Plangebäude PG 3 und PG 4 eine detaillierte, schalltechnische Untersuchung anzufertigen, in der nachgewiesen wird, dass an den öffenbaren Fenstern der Ost- und Westfassaden durch schalltechnisch optimierte Planung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

- Nachweis nach DIN 4109:2018-01 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):
Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 derDIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind. Die DIN 4109-1: 2018-01 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 02.06.2021 - 7427.1 / 2021 - FB dargestellt.

14. Bahnanlagen

14.1 Bauphase:
Während der Bauphase ist eine sichtbare Abgrenzung des Gefahrenbereichs bei den Bauarbeiten auf den Parzellen 3 und 4 in voller Baulänge zum angrenzenden Bahnbetriebsgelände zu gewährleisten.

14.2 Bauanträge ohne Genehmigungsfreistellung:
Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Südostbayernbahn, erneut zur Stellungnahme vorzulegen

III. Planliche Hinweise

1 Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke

291 Flurstücknummer (z.B. 291)

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorschlag für Teilung des Grundstückes

3,0 Maßzahl (z.B. 3,0 m)

Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag

vorgeschlagene Bebauung

Marktgemeinde Marktl, Landkreis Altötting
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gebiet südlich der Bundesbahn" Ludwig-Edmaier-Straße für den Bereich der Flur Nr. 290/7 und 291 Gemarkung Marktl am Inn

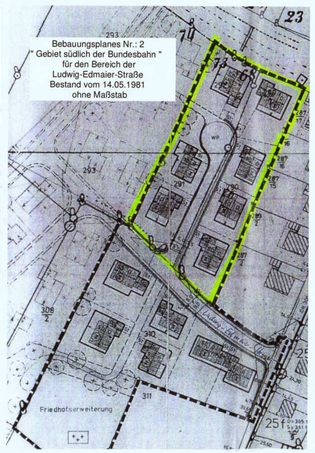
Verfahrensvermerke

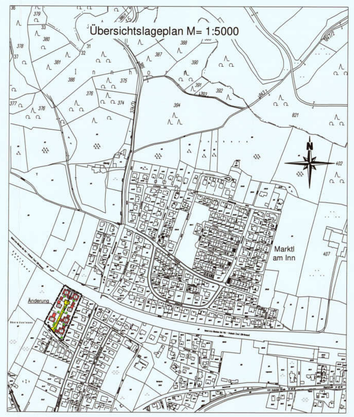
1. Der Marktgemeinderat Marktl hat in der Sitzung vom 12. Dezember 2017 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05. Januar 2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02. November 2017 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Januar 2018 bis 18. Februar 2018 im vereinfachten Verfahren öffentlichen ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02. November 2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit vom 16. Januar 2018 bis 18. Februar 2018 beteiligt.
4. Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluss vom 15. Mai 2018 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, und in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingearbeitet.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12. Juni 2018 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. Juni 2018 bis 13. Juli 2018 erneut ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12. Juni 2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit von 26. Juni 2018 bis 13. Juli 2018 erneut beteiligt.
7. Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluss vom 17. Juli 2018 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, und in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingearbeitet.
8. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20. Dezember 2018 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. Januar 2019 bis 08. Februar 2019 erneut ausgelegt.
9. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20. Dezember 2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit vom 08. Januar 2019 bis 08. Februar 2019 erneut beteiligt.
10. Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluss vom 09. April 2019 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, und in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingearbeitet.
11. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.06.2021 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08. bis 13.09.2021 erneut ausgelegt.
12. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.06.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit vom 13.08. bis 13.09.2021 erneut beteiligt.
13. Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluss vom 14.09.2021 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingearbeitet.
14. Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluss vom 14.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2021 als Satzung beschlossen.

Marktl, den 15.10.21
Benedikt Dittmann, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.10.21 gem. §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Marktl, den 15.10.21
Benedikt Dittmann, 1. Bürgermeister





Schema der Nutzungsschablone

Nutzungsschablone	
(WA)	ED
O	
GRZ 0,4	GFZ 0,65
max. 2 WE max. 4 WE	WH mind. 4,50
WH max. 6,40 / 5,80	FH max. 9,30 / 7,00
SD,WD, ZD PD	DN 22°- 32° DN 5°- 15°

(WA) = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
ED = Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
O = Bauweise, O = offene Bauweise
GRZ 0,4 = max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,65 = max. zulässige Geschoßflächenzahl
max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten
max. 4 WE = max. Zahl der Wohneinheiten
WH mind. 4,50 = mindest Wandhöhe in Meter
WH max. 6,40 = (SD, WD, ZD) max. zulässige Wandhöhe in Meter
WH max. 5,80 = (PD) maximal zulässige Wandhöhe in Meter
FH max. 9,30 = (SD, WD, ZD) max. zulässige Firsthöhe in Meter
FH max. 7,00 = (PD) maximal zulässige Firsthöhe in Meter
SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach
ZD = Zeltdach
DN 22°- 32° = Dachneigung in Grad von - bis
PD = Dachform, PD = Pultdach
DN 5°- 15° = Dachneigung in Grad von - bis

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Flurnummern 290/7 und 291 Gemarkung Marktl im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1981.
Das überplante Gebiet wird begrenzt:
- im Norden durch die Bahnlinie Mühldorf - Simbach Fl. Nr. 367
- im Süden durch die Ludwig-Edmaier-Straße Fl. Nr. 310/4
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung
- im Westen durch die landwirtschaftliche Fläche mit der Flur Nr. 293

2. Zweck und Ziel der Änderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" ist auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 290/7 und 291 der Gemarkung Marktl das vorhandene Baurecht aus dem Bebauungsplan vom 14.05.1981 dem zeitgerechten Bedarf entsprechend mit 4 Parzellen für Wohnhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten und 3 Parzellen für Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten neu zu überplanen.
Durch die neue Parzellierung entstehen Grundstücke von 625 bis 1000m², die Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße mit Wendeplattform und Anschluss an die bestehende Ludwig-Edmaier-Straße.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll wie im rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten werden.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan.

4. Auswirkungen der Änderung

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berührt.

5. Verfahren

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt,
da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Ein Umweltbericht ist nicht notwendig.

6. Schallschutz

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 7427.1 / 2021 - FB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 02.06.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau", Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten