

Festsetzungen für den Bereich der Änderung

- Grenze des Geltungsbereiches
- MI** Mischgebiet (mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten)
- 0,6** Grundflächenzahl
- 1,2 Geschoßflächenzahl
- E, D** nur Einzelgebäude und Doppelhäuser zulässig
- E + II + TG** Wohngebäude mit Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß sowie ausbaufähigem Dachgeschoß
Zahl der Vollgeschoße III
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
Tiefgarage
Dachform Satteldach
Dachneigung 28° - 35°
Wandhöhe traufseitig max. 9,50 m ab OK ausgebaute Straße
Kniestock max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Fußpfette
Dachgauben bzw. Zwerchhäuser sind zulässig
Traufüberstand max. 1,20 m
Ortgang max. 1,20 m
max. sind 12 WE zulässig
Die Humusüberdeckung (einschl. Filterschicht) im Bereich der TG-Decke bzw. im Bereich der TG-Abfahrtsrampe, soweit diese überbaut ist, soll insgesamt 50 cm betragen.
- E + I** Wohngebäude mit Erdgeschoß, 1. Obergeschoß sowie ausbaufähigem Dachgeschoß
Zahl der Vollgeschoße II
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
Dachform Satteldach
Dachneigung 28° - 35°
Wandhöhe traufseitig max. 6,70 m ab OK Gelände
Kniestock max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Fußpfette
Dachform bei Garagen mit Pultdach
Dachneigung 15° - 20°
Dachgauben sind zulässig
Traufüberstand max. 1,20 m
Ortgang max. 1,20 m
max. sind 4 WE zulässig
- L, E** Lebensmittelmarkt, erdgeschoßig
Dachform Satteldächer (mit 3 von Ost nach West verlaufenden Giebeln)
Dachneigung 18° - 28°
Wandhöhe traufseitig max. 4,50 m
Traufüberstand max. 1,20 m
Ortgang max. 1,00 m
- B, E + I** Bürogebäude mit Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß
Zahl der Vollgeschoße II
Dachform Satteldach
Dachneigung 32° - 48°
Wandhöhe traufseitig max. 6,50 m ab OK Gelände
Kniestock max. 2,25 m von OK Rohdecke bis UK Fußpfette
Dachgauben sind zulässig

gez. 24.01.1995
 geä. 11.05.1995
 erg. 22.05.1995



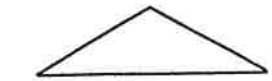
Baulinie



Baugrenze



Firstrichtung



Sichtdreieck: Die Bereiche der Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen von mehr als 80 cm Höhe ab Oberkante Fahrbahn freizuhalten



öffentliche Verkehrsfläche



private Verkehrsfläche

P

private Parkplätze, insgesamt 60 Stellplätze



Bäume: siehe grünordnerische Festsetzungen



Sträucher: siehe grünordnerische Festsetzungen



Bodendeckung mit Gehölzen

Hinweise

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Hinweis zur Rampe

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

Lkw - Zu- und Abfahrten sowie Ladetätigkeiten sind im Zeitraum von 22.00-7.00 Uhr nicht zulässig.

Außenanlagenpläne

Grünordnerische Festsetzungen siehe Anlage.

Für das Mehrfamilienhaus, dem Bürogebäude und dem Lebensmittelmarkt sind den Bauanträgen Außenanlagenpläne beizufügen.

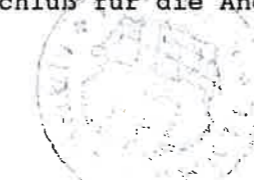
Markt Markt1, Landkreis Altötting

Vollzug des Baugesetzbuches (Bau GB)

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße"

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Markt1 hat in der Sitzung am 10.01.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" für den Bereich der Grundstücke Flur Nr. 135/9, 135/14, 135/15, 135/19 und 126/6 der Gemarkung Markt1 zu ändern. Der Beschluß für die Änderung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Markt1, den 20.01.1995



Karl
.....
Karl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.02.1995 bis 10.03.1995 und vom 03.07.1995 bis 04.08.1995 in der Verwaltung des Marktes Markt1 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Markt1, den 10.08.1995



Karl
.....
Karl, 1. Bürgermeister

Der Markt Markt1 hat den Grundstückseigentümern, Anliegern und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 25.01.1995 bis 03.03.1995 und vom 26.06.1995 bis 04.08.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Markt1, den 10.08.1995



Karl
.....
Karl, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Markt1 hat mit Beschluß vom 08.08.1995 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" für die Grundstücke Flur Nr. 135/9, 135/14, 135/15, 135/19 und 126/6 der Gemarkung Markt1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Markt1, den 16.08.1995



Karl
.....
Karl, 1. Bürgermeister

Mit Schreiben vom 17.08.1995 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" dem Landratsamt Altötting zur rechtsaufsichtlichen Überprüfung (Genehmigung) vorgelegt. Die am 08.08.1995 als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" wurde vom Landratsamt Altötting mit Bescheid vom 05.10.1995 genehmigt. Markt1, den 13.10.1995



Karl
.....
Karl, 1. Bürgermeister

Der Markt Markt1 hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften der § 44 Baugesetzbuch sowie auf § 215 Baugesetzbuch (BauGB) wurde hingewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Markt1, den 20.10.1995



Karl
.....
Karl, 1. Bürgermeister

1 Grünordnerische Festsetzungen

1.1 Befestigung von Wege- und Platzflächen

Bei den gesamten Außenanlagen ist auf eine möglichst geringe Versiegelung zu achten. Private Garagenzufahrten dürfen auf maximal 7 m Länge vor der Garage in der Garagenbreite befestigt werden. Bei längeren Zufahrten dürfen nur Fahrspuren mit dazwischenliegendem Grünstreifen angelegt werden. Nicht genutzte Randflächen, Zwickel u.ä. neben Wegen und Zufahrten sind als Wiesenstreifen, Schotterrasen oder Kiesflächen wasserdurchlässig anzulegen, sofern eine gärtnerische Anlage nicht möglich ist.

Alle Stellplätze sind sickerfähig (Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengitterflächen, Schotterrasen) herzustellen.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen von gewerblichen Bauten sind bis zu 2,0 m Höhe zugelassen als Maschendrahtzaun bei Hinterpflanzung mit freiwachsenden Sträuchern. Ebenfalls zulässig sind Holzzäune und verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m. Nicht zulässig sind unverputzte Betonmauern sowie Sockelfundamente. Straßenseitige Einfriedungen vor Wohngebäuden dürfen max. 1,0 m hoch sein.

1.3 Garagen, Flachdach- und Wandbegrünung

Sind mehr als drei Garagen nebeneinander vorgesehen, so sind ihre Zufahrten durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, die Überspannung von Garagen mit Rankanlagen ist zulässig. Straßenseitige Wandflächen ohne Fenster sind zu beranken. Die Begrünung sonstiger Gebäudefassaden ist erwünscht.

1.4 Wertstoff- und Restmüllplätze, Kompostanlagen

Wertstoff- und Restmüllplätze sowie Kompostanlagen sind vom Straßenraum optisch durch Pflanzungen, Rankanlagen oder berankte Mauern abzuschirmen oder in Gebäuden zu integrieren.

1.5 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen oder Lagerflächen) ist auf dem Grundstück zu versickern. Bevorzugt werden soll die flächige Versickerung (z.B. in Mulden). Die Mulden oder Sickergräben können in die Randbepflanzung integriert werden.

1.6 Bestehende Pflanzungen

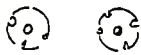
1.6.1 Obstgehölze

Da die vorhandenen Obstbäume auf Grundstück Fl.Nr. 135/19 nicht erhalten werden können, sind sie zusätzlich zu den im Plan eingetragenen Bäumen durch Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle auszugleichen. Zulässig sind Hoch- und Halbstämme.

1.6.2 Thujenhecke

Wenn die vorhandene Thujenhecke entlang der Gartenstraße entfernt wird, ist sie durch eine freiwachsende Hecke gem. Planeintrag zu ersetzen.

1.7 Pflanzgebote



Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen (Bodenbedeckung durch Wiese, wenn im Plan nicht anders eingetragen)



2-reihige
Pflanzung

Laubmischpflanzung, freiwachsende Hecke mit Angabe der Zahl der Pflanzreihen (Minimum-Angabe)



Bodendeckung mit Gehölzen

1.7.1 Umfang und Art der Grünflächen

Bei den an den Grundstücksgrenzen eingetragenen Gehölzstreifen ist das Nachbarrecht bezüglich des Grenzabstandes aufgehoben. Um die vorgesehenen Baumpflanzungen in diesen Streifen sicherzustellen, ist ein entsprechender Sicherungspassus in den jeweiligen Kaufvertrag aufzunehmen. Für evtl. Zäune dürfen hier keine Streifenfundamente verwendet werden. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen verschieben sich ggf. mit der Grundstücksgrenze.

Für die Gesamtzahl der vorgeschriebenen Bäume gilt: ...
Je 250 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum gem. Verzeichnis 1 vorzusehen.

Stellplatzreihen sind durch die Baumpflanzungen gem. Planeintrag, Artenwahl nach Verzeichnis 1 zu unterbrechen. Die Bodenbedeckung der festgesetzten Grünstreifen erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben, durch Wieseneinsaat.

1.7.2 Bepflanzung Nordrand Fl.Nr. 135/14

Zur Sicherstellung einer Mindestbepflanzung sind die hier angrenzenden Stellplätze auf eine befestigte Länge von 4,70 m zu verkürzen. Der sich ergebende Streifen kann für den Fahrzeugüberstand genutzt werden und gibt gleichzeitig den erforderlichen Wurzelraum für die Bepflanzung mit Kletterpflanzen. Mit dem Bauantrag ist die privatrechtliche Vereinbarung mit dem betroffenen Nachbarn über die Erlaubnis zur Berankung der angrenzenden Nebengebäude vorzulegen.

1.7.3 Bepflanzung Südrand v. F.Nr. 135/8

Da bei der erforderlichen Zufahrtsbreite keine ausreichende Grundstücksabpflanzung mehr möglich ist, kann die Bepflanzung gem. Planeintrag auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 135/7 erfolgen. Hierzu ist mit dem Bauantrag die privatrechtliche Erlaubnis des Grundeigentümers vorzulegen. Ohne unbefristete Gestattung verschiebt sich die Pflanzung nach Norden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Fl.Nr. 135/8.

1.7.4 Artenzusammensetzung

Bei allen flächigen Pflanzungen sind die Arten der Pflanzenverzeichnisse 1 bis 3 bzw. der potentiell-natürlichen Vegetation gem. folgenden Mindestwerten zu verwenden:

60% heimische Gehölze und Baumanteil 3%, mind. 5 verschiedene Arten

1.7.5 Pflanzenverzeichnisse

Das Baugebiet liegt im Vegetationsgebiet des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes. Die mit "*" gekennzeichneten Arten der potentiell-natürlichen Vegetation sind bevorzugt zu verwenden. Die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab!

1.7.5.1 Verzeichnis 1: Straßenbäume, Baumreihen, prägnante Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Betula pendula (Birke)*
Fraxinus excelsior (Esche)*	Quercus robur (Stieleiche)*
Prunus avium (Vogelkirsche)*	Tilia cordata i.S. (Winterlinde)*
Sorbus aucuparia (Eberesche)*	Sorbus intermedia (Mehlbeere)

Pflanzgröße: Mind. StU 14-16, empfohlene Größe: StU 18-20

1.7.5.2 Verzeichnis 2: Bäume für flächige Pflanzungen

Oben genannte Baumarten	heimische Obstgehölze
Acer campestre (Feldahorn)*	Alnus incana (Grauerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)*
Malus sylvestris (Holzapfel)	Populus nigra (Schwarzpappel)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Ulmus glabra, minor (Ulme)

Pflanzgröße: Mind. Hei. 150-200 cm

1.7.5.3 Verzeichnis 3: heimische Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)*
Corylus avellana (Hasel)*	Crataegus monogyna (Weißdorn)*
Euonymus europaeus (Pfaffenh.)*	Lonicera xyl. (Heckenkirsche)*
Ligustrum vulgare (Liguster)*	Prunus spinosa (Schlehe)*
Prunus padus (Traubenkirsche)	Rhamnus frangula (Faulbaum)*
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)*	Rosa arvensis (Feldrose)*
Ribes i.S. (Johannisb.)	Rosa multiflora (Büschelrose)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Salix caprea (Weide)	Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)	Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)	Viburnum lantana (Woll. Schneeb.)*

Pflanzgröße: bei flächiger Pflanzung 1Str. 70-90

sonst mind. Str. 2xv 60-100

1.7.5.4 Pflanzverbote (Negativliste)

Folgende Arten dürfen bei den festgesetzten Pflanzungen nicht verwendet werden: Coniferen (alle Arten), Robinia pseudoaccacia und Formen, Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche), Trauer- (Hänge-) und Säulenformen und buntlaubige Zierformen von Gehölzen

1.7.6 Zeitpunkt der Fertigstellung der Grünflächen

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Eine Abnahme der Pflanzungen wird vorbehalten. Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten vom Eigentümer nachzupflanzen.

1.7.7 Außenanlagenpläne

Dem Bauantrag für gewerbliche Bauten ist ein Außenanlagenplan beizufügen, in dem die gesamte Außenanlage (Verkehrsflächen, Lagerflächen, Grünflächen, Einfriedungen, ggf. Behandlung von Oberflächenwasser u.s.w.) darzustellen ist. Bei den Grünflächen sind ihre Lage und Größe, ein Gesamtverzeichnis der vorgesehenen Strauch- und Baumarten und der Pflanzabstand anzugeben.

Die Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planern auszuarbeiten.