Begründung gemäß Baugesetzbuch

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.3

Die Grundstücke mit den Fl.Nr. 216/27, 216/28 und 206/1 haben einen Besitzer. Die Grundstücke sind sehr lang und relativ schmal und erstrecken sich von der Gartenstraße bis hinunter zum Innwerksbinnengraben in Nord-Süd-Richtung.
Baurecht besteht auf den Parzellen jeweils nur im nördlichen Teil, ausserdem stellen die Grundstücke mit den Fl.Nr.216/27 und 216/28 eine Baulücke dar.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 3 stammt aus den Jahre 1981. Eine Bebauungsplanänderung ist notwendig, da der Bauwerber im südlichen Teil der Parzellen (wird neu eingeteilt) Baurecht schaffen will und zudem eine neuzeitlichere Architektur angestrebt werden soll.

Die neue Grundstücksteilung verläuft in west-östlicher Richtung.
Die Erschließung des südlichen Wohnhauses wird über eine Privatzufahrt gesichert.
Die nördliche Wohnbebauung ist direkt von der Gartenstraße erschlossen.

Bei der Prüfung der Eingriffsregelung wurde festgestellt, dass bei der jetzigen Bebauungsplanänderung die GRZ mit 0,3 nur unwesentlich von der festgelegten GRZ im rechtskräftigen Bebauungsplan abweicht.
Damit ist keine Änderung der Eingriffskategorie notwendig. Es besteht somit keine Erfordernis einer Ausgleichsmaßnahme.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsvorschriften

1.Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB §9

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet — §4 BauNVO

Ausnahmen gem. BauNVO sind nicht zugelassen. Nebenanlagen sind zulässig.

1.1.2 Ⅰ — max. zulässige Anzahl von Vollgeschoßen — §20 BauNVO

Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschoßen ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.3 GRZ 0.3 Grundflächenzahl als Höchstmaß — §19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Im südlichen Baufenster ist die Grundfläche (bebaute Fläche) auf 200 m² beschränkt (ohne Garagen und Nebengebäude).

1.1.4 GFZ 0.6 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — §19 BauNVO

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.5 Gebäudehöhen für Wohngebäude — §16 Abs.2 Nr.4

Die maximal zulässigen Höhen werden in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Maximal zulässige Wandhöhe traufseitig gemessen wird ab natürlicher Geländehöhe bis Aussenkante Dachhaut.

1.2 Bauweise, Baugrenzen — BauGB §9 und §22 und BauNVO §23

1.2.1 O offene Bauweise

1.2.2 ---------- Baugrenze — §23 Abs. 3 BauNVO

1.2.3 SD/WD/PD/FD zulässig sind Satttel-Walm und Pultdächer bei Wohngebäuden entspr. Nutzungsschablone;

1.2.4 FD zulässiges Flachdach bei westlicher Garage des nördlichen Baukörpers, wie in Nutzungsschablone dargestellt

1.3 Verkehrsflächen — §9 BauGB

1.3.1 Privatzufahrt mit Angabe der Ausbaubreite

1.4 Sonstige Festsetzungen

1.4.1 Garagen und Stellplätze

Garagen innerhalb der Baugrenzen erlaubt
Vor jeder Garage ist eine Stellplatzlänge von mind. 5 Meter auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Pro Wohneinheit ist 1 offener Stellplatz und eine Garage zu errichten. — §9 Abs.1 und §22 BauGB

1.4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung — §9 Abs.7 BauGB

1.4.3 Oberflächenwasser — §9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" verwiesen.

1.4.4 Ausserhalb der Baugrenzen sind zulässig:
untergeordnete Bauteile sowie Balkone und erdgeschossige Wintergärten und Freisitze bis zu einer Tiefe von max. 2.50 m und einer Breite von max. 1/3 der Fassadenlänge.

1.5 Hinweise

1.5.1 Vorhandene Wohngebäude

1.5.2 Vorhandene Nebengebäude

1.5.3 Vorhandene Grundstücksgrenzen

1.5.4 Geplante Neuteilung der Grundstücke

1.5.5 7 Nummerierung der Einzelgrundstücke

1.5.6 26/9 Flurnummern der bestehenden Grundstücke

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Garagen und Nebengebäude — Art.91 Abs.1 BayBO

Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Westgarage der nördlichen Parzelle ist als Flachdachgarage mit Dachterrasse zugelassen.
Die östliche Garage der nördlichen Parzelle ist in Bezug auf Dachform und -neigung der bestehenden Nachbargarage anzupassen.

2.2 Gebäude — Art. 91 Abs.1 BayBO

Zulässig sind ausschließlich Putzfassaden, Holzverschalungen oder Putz - Holz-Kombinationen; für das nördliche Baufenster sind auch einzelne Fassaden-Gestaltungselemente aus Metall zugelassen
Es wird die Ausbildung eines wasserdichten Kellers empfohlen. Grundwasserspiegel ca. 3 m unter Gelände.

Dachdeckung: ausschließlich Dachsteine/Ziegel, naturrot bei SD und WD, Metalldeckungen bei FD. Die Westgarage der nördl. Parzelle gegebenenfalls mit Flachdachaufbau.

Dachgauben: zulässig bei Sattel- und Walmdächer ab 30 Grad Neigung mit max. 1.50 m Aussenmaß
Zwerchgiebel zulässig für beide Baufenster, angepaßt an die Dachneigung des jew. Hauptbaues, 1/3 der Hauslänge nicht überschreitend

Stellplätze: KFZ-Stellplätze, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden.
Die Zufahrt zu Garagen sollte nicht wesentlich breiter sein als die Garagen selbst. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.
Empfohlene Befestigungen: wasserdurchlässige Betonsteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine

2.3 Einfriedungen

Bei der nördlichen Parzelle ist entlang der Gartenstraße eine Einfriedung unzulässig.
Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind Maschendrahtzäune, Holzzäune und Mauern erlaubt, max. Höhe 0.80 m

Die Abstandsflächenvorschriften von Art.6 Abs.4 und 5 der BayBO sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Auf Art.7 Abs.1 Satz 1 BayBO wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Hinweis: Ansonsten gelten die Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 3 vom 05.01.1981

Marktgemeinde Marktl, Landkreis Altötting
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße"
Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Marktl hat am 03.08.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" im Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nr. 216/27 und 216/28 in der Gartenstraße der Gemarkung Marktl zu ändern.
Der Änderungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Marktl, 23.09.2004

Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 1.10.2004 bis 03.11.2004 in der Gemeindeverwaltung Marktl öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Marktl, 01.10.2004

Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Marktl hat den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 01.10.2004 bis 03.11.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Marktl, 28.09.2004

Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluß vom 16.11.2004 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Marktl, 16.11.2004

Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Der 2.Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 26.11.2004 bis 10.12.2004 in der Gemeindeverwaltung Marktl nochmals öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Marktl, 18.11.2004

Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluß vom 10.05.2005 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Marktl, 10.05.2005

Gschwendtner, 1. Bürgermeister

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

Marktl, 15.06.2005

Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Lageplan M 1 : 1000

Markt: Marktl
Landkreis : Altötting
Reg.Bez.: Oberbayern

Entwurf: Barbara Kagerer
Architektin
Sonnenstraße 5
84533 Marktl
Tel.: 08678/304

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKTIN BY AK 172 418

Marktl 14. Dezember 2004
Abwägung und Satzungsbeschluß