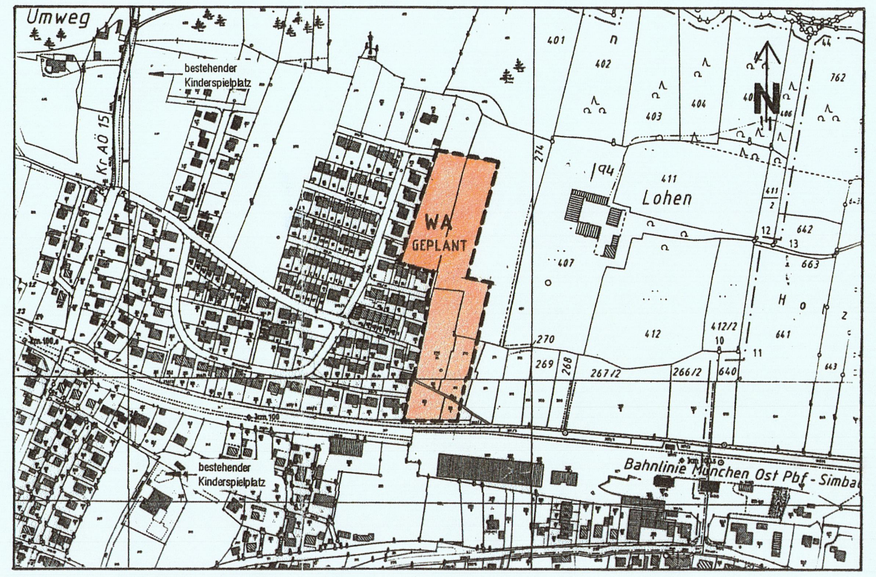
LAGEPLAN M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSPLAN M 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
- BauGB in der neuesten Fassung
- BayBO in der neuesten Fassung
- BauNVO in der neuesten Fassung

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB §9

1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung — BauGB §9 Abs.1.1

1.1.1 **WA** — Allgemeines Wohngebiet — §4 BauNVO

Ausnahmen gem. BauNVO §4 sind nicht zugelassen.
Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.2 **E+D** — Zulässig Erdgeschoß und Dachgeschoß

Die zulässige Bauart ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.3 **II** — Max. zulässige Anzahl von Vollgeschoßen — §20 BauNVO

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

1.1.4 **GRZ 0,4** — Grundflächenzahl als Höchstmaß — §19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgelegt.

1.1.5 **GFZ 1,0** — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — §19 BauNVO

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Die maximal zulässigen Höhen werden in der Nutzungsschablone festgesetzt.

TH 4,75 — Maximal zulässige Wandhöhen traufseitig; gemessen wird ab natürlicher Geländehöhe bis Außenkante Dachhaut.
Zulässig ist bei:
E+D: max. 4,75 Meter

KN 1,80 — Maximal zulässige Höhe des Kniestocks; gemessen wird ab OK Rohdecke bis Außenkante Dachhaut.
Zulässig ist bei:
E+D: max. 1,80 Meter

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — BauGB§Abs.1 Nr.2 und §22 und §23 BauNVO

1.2.1 o — Offene Bauweise — §22 Abs.2 BauNVO

Im Geltungsbereich ist nur offene Bauweise zulässig.

1.2.2 — Baugrenze — §23 Abs.3 BauNVO

1.2.3 — festgesetzte Firstrichtung

1.2.4 **SD 28°-35°** — Zulässig sind nur Satteldächer mit angegebener Dachneigung.
Zulässig ist bei:
E+D: 28°-35°

1.3 Verkehsflächen — §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

1.3.1 — Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite

1.3.2 — Verkehrsberuhigter Bereich

1.3.3 — Teilaufpflasterung (Belagwechsel)

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — §9 Abs.1 Nr.20 und 25 und Abs.6 BauGB

1.4.1 — Bindung zum Anpflanzen von Bäumen. — §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB
Auf Punkt 3 (Gründordnung) wird verwiesen.

1.4.2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. — §9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB
Auf Punkt 3 (Grünordnung) wird verwiesen.

1.5 Sonstige Festsetzungen

1.5.1 — Umgrenzung von Flächen für Garagen. — §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
Vor jeder Garage ist eine Stellplatzlänge von mind. 5 Metern auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Auf jeder Parzelle ist mind. 1 offener Stellplatz und 1 Garage zu errichten.

1.5.2 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. — §9 Abs.7 BauGB

1.5.3 — Freizuhaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellängen. — §9 Abs.1 Nr.7 BauGB
Die Sichtflächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80m über Oberkante Fahrbahn erreichen.

1.5.4 — Oberflächenwasser — §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Für das Regenwasser der Grundstücke ist auf jeder Parzelle eine Sickergrube mit entsprechendem Stauraum nachzuweisen. Das Fassungsvermögen richtet sich nach der Dachfläche und hat je 100qm Dachfläche mindestens 1cbm zu betragen.

1.5.5 — Die Schalldämmung der Umfassungsbauteile von Haupt- und Ruheräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist nach den Maßgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Insbesondere die der Bahnlinie zugewandten Türen, Fenster, Heizkörpernischen und Rolladenkästen müssen ein entsprechend der DIN 4109 ausreichendes Bauschalldämmaß ausweisen. Die gemäß VDI 2719 für den Innenwohnbereich vorgegebenen Innen-Schallpegel sind mindestens zu gewährleisten.
Die Schlafräume der Parzellen 22 bis 29 sollen eine der Bahnlinie abgewandte Lüftungsmöglichkeit erhalten.
Wegen der angrenzenden Bahnlinie ist die Statik des Wohngebäudes nach den Grundsätzen des Erschütterungsschutzes auszulegen.

Schalltechnische Orientierungswerte:
tags 55 dB (A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

1.6 Hinweise

1.6.1 — Vorhandene Wohngebäude

1.6.2 — Vorhandene Nebengebäude

1.6.3 — Vorhandene Grundstücksgrenzen

1.6.4 — Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

1.6.5 — 3 — Numerierung der Einzelgrundstücke

1.6.6 — 363/5 — Flurnummer von bestehenden Grundstücken

1.6.7 — Bodenfunde, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach §8 des Denkmalschutzgesetztes.

1.6.8 — Auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik sowie auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wird hingewiesen.

1.6.9 — Je Wohneinheit muß mind. 1 Stellplatz hergestellt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Garage und Nebengebäude — Art.98 Abs.1.1 BayBO

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung der Hauptgebäudes anzupassen.
Garagentore und Außentüren sind in Holzoberfläche auszuführen.
Bei Garagen, welche an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind, hat der Bauherr, welcher sein Bauwerk später errichtet, die Dachneigung und die Höhe der zuerst gebauten Garage zu übernehmen.

2.2 Gebäude — Art.98 Abs.1.1 BayBO

Zulässig sind Putzfasaden, Holzfasaden oder Putz-Holz-Kombinationen.
Wandöffnungen sind nur in stehenden Formaten zulässig. Fensteröffnungen über 1,26m Höhe oder Breite sind durch Sprossenteilung zu untergliedern.

Dachdeckung - Es sind nur ziegelrote Dachsteine zugelassen

Dachgauben - Zulässig nur als Satteldach- oder Spitzgaube ab einer Dachneigung von 30°. Die Gaubenbreite darf 1,50m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,00m betragen.

Dachflächenfenster - Zulässig bis max. 1qm Fläche pro Fenster

Traufüberstand - 0,80m bis 1,10m

Ortgang - 0,90m bis 1,10m (bei Balkonen 0,90m - 1,50m)

Sockelhöhe - Zulässig sind max.30cm,gemessen ab geplanter Geländeoberkante

2.3 Einfriedungen und Grundstücksgestaltung — Art.98 Abs.1.4 BayBO

Begrenzungs- und Stützmauern sind unzulässig. Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 100cm beschränkt. Einfriedungen, die an öffentliche Flächen und zum Außenbereich angrenzen, sind als naturbelassene senkrechte Holzlattenzäune auszuführen. Abgrenzungen zum Nachbargrundstück sind auch als Drahtzaun zulässig.

2.4 Vorplätze — Art.98 Abs.1.3 BayBO

Die Zufahrt zu Garagen sollte nicht wesentlich breiter als die Garage selbst sein.
Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.
Empfohlene Befestigungen: Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteine mit Rasenfuge, wassergebundene Decke

3. Grünordnung, §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Es sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zugelassen.
Für die Grundstücke der Parzellen 12 bis 21, 23 und 25 besteht Pflanzpflicht im abschließenden 6m bzw. 4m Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
In diesem Ortsrandbereich ist auf Nadelgehölze aller Art zu verzichten. Diese Pflanzungen hat der Grundbesitzer beim Herstellen der Außenanlagen vorzunehmen. Jeder Grundbesitzer verpflichtet sich, diesen Grüngürtel zu erhalten. Die Bepflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen.

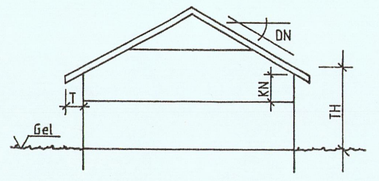
Empfohlene Baumarten: Esche, Spitzahorn, Linde, Ulme, Roßkastanie, Eiche, Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Wildbirne und heimische Obstbäume aller Art.

Empfohlene Sträucher: Schlehe, Weißdorn, Eberesche, Mehlbeere, Haselnuß, Buchenhecke, sowie alle Gartennutzsträucher.

Außerdem ist pro 200qm Grundfläche ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.

3.1 — öffentliches Grün §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Darstellung der Meßgrößen



KN = Kniestock
T = Dachüberstand traufseitig
DN = Dachneigung
TH = Wandhöhe traufseitig
Gel. = natürliches Gelände

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung - Anhörung - Auslegung - Satzung

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 24.08.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.11.1997 ortsüblich gekannt gegeben.

Das Anhörungsverfahren gem. §4 BauGB wurde vom 19.11.97 bis 15.12.97 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf vom 24.11.1997 mit Begründung wurde gem. §3 Abs.2 BauGB vom 12.11.1997 bis 12.12.1997 öffentlich ausgelegt.
Die Zeit und der Ort der Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Markt hat mit Beschluß des Marktrates vom 12.01.1998 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.1997 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Marktl, den 26.02.1998

Siegel

Geschwendner, 1. Bürgermeister

2. Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde am 16.02.1998 vom Landratsamt Altötting genehmigt.

Marktl, den 26.02.1998

Siegel

Geschwendner, 1. Bürgermeister

3. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 19.02.1998 gem. §11 Abs.3 BauGB ortsüblich gekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Marktl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über dessen Inhalt Auskunft erteilt.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen gem. BauGB ist hingewiesen worden.

Marktl, den 26.02.1998

Siegel

Geschwendner, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr.4
„Nördlich der Bundesbahn"

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

Ort / Datum	Tann, den 19.01.1998
Entwurf	
Architekturbüro Manfred Gramer	Marktplatz 36 84367 Tann Tel.:08572/1394