Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

E+I Zulässig: Keller-, + Erd-, + Obergeschoss + Speicher
Kniestock im Speicher max. 0,50 m, gemessen wird ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

- Anstelle der geplanten Doppelhäuser dürfen auch Einfamilienhäuser errichtet werden, wobei die Firstrichtung gedreht werden kann.

GFZ 0,8 - Geschoßflächenzahl, GRZ 0,4 - Grundflächenzahl

Abstandsflächen

- Die Abstandsflächen nach Art. 6. Abs. 4 u. 5 BayBO sind einzuhalten, soweit nicht durch Baugrenzen andere Regelungen festgesetzt sind.

3. Bauweise

o - Offene Bauweise

ED - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Gestaltung der Gebäude

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.

Dachform:
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 23-30° für Hauptgebäude.

Deckungsmaterial:
- Naturrote bis rotbraune und graue Dachpfannen.

- Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.
Die Kollektoren müssen parallel zur Dachfläche angeordnet werden.

Dachaufbauten:
- 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.

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.

Dachflächenfenster
- Zulässig bis max. 1,00 qm Fläche pro Fenster.

Dachüberstände:
- Bei Hauptgebäude max. 1,00 m an Traufe und 1,10 m an Ortgang, max. 1,50 m an Ortgang mit Balkon.

Fassadengestaltung
- Die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind zu verputzen und in weißen, hellen oder unaufdringlichen traditionellen Pastellfarben zuhalten. Ferner ist die Gestaltung der Fassden mit Holz oder Holzverkleidungen gestattet.

- Zusammengebaute Wohngebäude und Garagen sind in Form und Material einheitlich zu gestalten und einander anzupassen.

5. Höhenlage

- Die Höhenlage der Gebäude (OK Fertig-Fußboden EG) wird bei der Schurgerüstabnahme durch die Gemeinde festgelegt.

6. Nebenanlagen

- Gartengerätehütten bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einer Traufhöhe von 2,50 m sind ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.

7. Niederschlagswässer/Abwasserentsorgung

- Bebaute Grundstücke sind an das öffentliche Kanalnetz des Marktes Marktl anzuschließen.

- 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.

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

8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports Ga

- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

- Bei Grenzbebauung ist aus gestalterischen Gründen ein geringer Dachüberstand, max. 20 cm, im Luftraum des Nachbargrundstückes erlaubt.

- Garagen, die am Anschluß an einer Straßenseite erstellt werden, nicht Garagenzufahrt, müssen mind. 0,50 m von der Straßengrenze entfernt sein.
Ein Dachüberstand zur öffentlichen Straße ist nicht zulässig.

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

- Garagen sind vorzusweise mit begrüntem Flachdach oder Pultdach 5-10°, bzw. Satteldach 15-25° Dachneigung im Dachdeckungsmaterial des Hauptgebäudes auszuführen. Bei Flach- und Pultdächern ist eine Blecheindeckung zulässig. Bei Anbau an Bestandsgaragen ist deren Firstrichtung und Dachneigung zu übernehmen.

- Der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage/Carport kann auch mit einer Transparenten- oder Blechbedachung erstellt werden. (Dachneigung 5 - 10°)

9. Einfriedungen

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

- Zur Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Strassenbegrenzungslinie ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten und es sind sockellose senkrechte Holzlattenzäune oder wachsende Zäune als Heckenbepflanzung mit einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

- An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe zulässig, gemessen über natürlichem Gelände, die hier auch als Maschendrahtzäune ausgeführt werden können.

- Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltorinenboxen) zugelassen werden.

10. Sichtdreiecke

- 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.

- 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. Bodendenkmäler

- Bodendenkmäler, die während der Bauphase zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

12. Hinweis:

- Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräume sind erlaubt.

- Im Baugebiet sind folgende Schallimmisionswerte einzuhalten:
Tags 50 dB(A)
nachts 40 dB(A) für Verkehrslärm
35 dB(A) für Gewerbe-, Anlagen- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

13. Freiflächen/Grünordnung

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen und zu pflegen.

Pflanzliste:

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 ovaliis	Felsenbirne

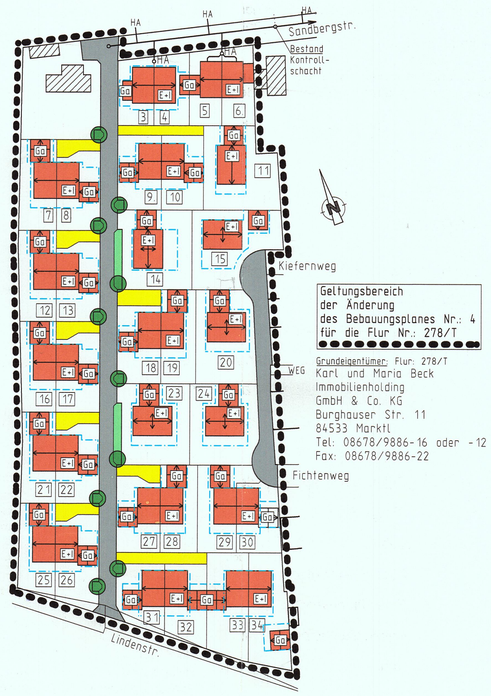
Mittelgroße Sträucher

Art/Sorte	deutscher Name
Buddleja davidii-Hybriden	Schmetterlingsstrauch
Forsythia in Sorten	Goldglöckchen
Kokwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeiffenstrauch
Ribes sanguineum in Sorten	Zierjohannnisbeere
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 ovaliis	Felsenbirne
Buddleja davidii-Hybriden	Schmetterlingsstrauch
Forsythia in Sorten	Goldglöckchen
Kokwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeiffenstrauch
Ribes sanguineum in Sorten	Zierjohannnisbeere
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

WA	II	Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
O	23-30°	Bauweise	Dachneigung



Legende

- E+D = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Ga = Garagen oder Carports
- Firstrichtung vorgegeben
- Firstrichtung frei wählbar, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
- Baugrenze
- Geltungsbereich der Änderung
- Sichtdreieck
- Bebauung
- Strassen-Teerfläche
- Eigentümerwege
- Rasengittersteine oder ähnl.
- Bäume

Begründung:

Die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes ist aus unserer Sicht nötig, da bei der Bebauungsplanänderung im Jahre 1999 notwendige Parkflächen und Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht berücksichtigt wurden.

Ferner wurde bei der Bebauungsplanänderung von 1999 ein zu großes Grundstück zur Überplanung angenommen. Bei der jetzigen Planung wurde mit Hilfe der digitalen Flurkarte festgestellt, dass das zu überplanende Grundstück wesentlich kleiner ist. Deshalb wurde die Anzahl der Bauparzellen von 38 Parzellen auf nun 34 Parzellen reduziert.

Weiter wurde bei der neuen Planung versucht, jeder Bauparzelle die Möglichkeit zu geben einen Carport und eine Garage oder eine Doppelgarage zu verwirklichen.
Somit soll entgegengewirkt werden, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer zur Unterbringung ihrer Garten- und Freizeitutensilien unschöne Gerätehäuschen in ihren Gärten aufstellen müssen.
Durch die Vermehrung der möglichen Garagenflächen soll auch das "Zuparken" der schmalen Erschließungsstraße verhindert werden.

In die jetzige Bebauungsplanänderung wurden auch gründordnerische Festsetzungen mit aufgenommen.

Marktgemeinde Marktl, Landkreis Altötting
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gebiet nördlich der Bundesbahn“
Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Marktl hat am 17.02.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Gebiet nördlich der Bundesbahn“ für das Gebiet zwischen Lindenstraße und Sandbergstraße8 auf dem Grundstück Fl.Nr. 278 der Gemarkung Marktl zu ändern.
Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Marktl, den 03.03.2004 Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.03.2004 bis 16.04.2004 in der Gemeindeverwaltung Marktl öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Marktl, den 03.05.2004 Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Marktl hat den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 15.03.2004 bis 16.04.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Marktl, den 11.03.2004 Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluss vom 18.01.2005 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, und in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Marktl, den 18.01.2005 Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Marktl hat in der Sitzung vom 24.02.2005 die Herausnahme des nördlich der Sandbergstraße gelegenen Teils, aus der Bebauungsplanänderung, beschlossen

Marktl, den 24.02.2005 Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluss vom 24.02.2005 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gebiet nördlich der Bundesbahn“ für das Gebiet zwischen Lindenstraße und Sandbergstraße auf dem Grundstück Fl.Nr. 278, gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Marktl, den 24.02.2005 Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Marktl hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gebiet nördlich der Bundesbahn“ 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, den 09.04.2005 Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Markt Marktl am Inn
Marktplatz 1
84533 Marktl am Inn

Landkreis Altötting

Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Bebauungsplan Nr.: 4" M. 1:1000

Die Änderung umfaßt die Flur Nr.: 278/T,
Gemarkung Marktl, wie im Bebauungsplan eingezeichnet.

Der Markt Marktl am Inn erläßt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und nach Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Änderung des Bebauungsplanes
als
Satzung

Planverfasser der Änderung:
Johann Beck-Schmidbauer
Dipl.-Ingenieur
Holzfelderweg 20
84489 Burghausen
Tel.: 08678/9886-16
Fax: 08678/9886-22

Karl und Maria Beck
Immobilienholding
GmbH & Co. KG
Burghauserstr. 11
84533 Marktl am Inn
Tel.: 08678/9886-16 od.-12
Fax: 08678/9886-22

Entwurf:
vom 12.12.2003
vom 10.02.2005

Markt Marktl am Inn
Marktplatz 1
84533 Marktl

Ausgefertigt am:

Hubert Gschwendtner
1. Bürgermeister

H/B = 592.0 / 795.0 (0.47m²)
Allplan