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 0,8	Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) als Höchstmaß Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
2 WE	maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) (2 Wohneinheiten je Wohngebäude)
SD, WD, ZD	Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Dachneigung von 20° bis 35°
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 6,25	Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Sattel- und Walmdächer mit 6,25 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 9,25	Die max. Firsthöhe ist bei Sattel- und Walmdächer mit 9,25 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)
E	im gesamten Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. (E)
	Baugrenzen
	Firstrichtung vorgegeben (z.B. Garagen)
	Firstrichtung frei wählbar
Ga	Garagen, Carports, Überd. Pkw-Stellplätze als Vorschlag
St	Pkw-Stellplätze als Vorschlag

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

	gewidmete Ortsstraße über Erschließungsvertrag
P	PKW-Parkflächen
	PKW-Parkflächen

5. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
25,0	Baumwurfzone in Meter
10.0	= 10 m Pufferstreifen (privater Grünstreifen), freizuhalten von Gebäuden und privater Gartennutzung

II. Textliche Festsetzungen

6. Gestaltung

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

6.1 Dachform
Als Dachform sind zugelassen:
Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-35° für Hauptgebäude.
Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-15° für Hauptgebäude

6.2 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind zugelassen: Naturrote bis rotbraune und graue Dachpfannen, bei Pultdächer sind zusätzlich Blecheindeckungen aus Titanzink, sowie Alubleche im Farbton matt, hellgrau 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 Außenwände
Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen.

6.6 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.

6.7 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.

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

6.9 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.

6.10 Wintergärten, überdachte Terrasse
Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, sind bis zu 2/3 der Hauslänge und einer Tiefe von max. 3,50 m zulässig.
Diese Anbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.
Ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.
Die Dachneigung ist bei diesen Anbauten von 7° bis 20° Grad festgesetzt.
Bei diesen Anbauten ist eine Dacheindeckung in Glasausführung möglich.

6.11 Solaranlagen
Solaranlagen 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.

6.12 Lichtgraben
Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräume sind erlaubt.

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

6.14 Garagen / Carports / Stellplätze

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 oder Carports auch Flachdächer mit Extensivbegrünung oder Pultdächer mit einer beschichteter Blecheindeckung möglich. Dachneigung von 5° bis 15°.

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 und einer Dachneigung 5° bis 15° erstellt werden.

7. Lage und Gelände

7.1 Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage OK FFB - EG wird bei den Bauparzellen Nr, 1, 2, 3, 4 und 6 mit 0,20 Meter über der Straßenhöhe (neue Straße) festgelegt.
Als Bezugspunkt der Höhenlage OK FFB - EG wird die Straßenhöhe und Hauseingangstüre (Nordseite) der jeweiligen Gebäude festgesetzt.
Die Höhenlage OK FFB - EG wird bei den Bauparzellen Nr, 5 mit + 2,70 m über der Straßenhöhe (Sandbergstr.) festgelegt.
Als Bezugspunkt der Höhenlage wird die OK FFB - EG, mittig Gebäude, Straßenseitig und die OK der Sandbergstraße festgesetzt.

Mit den Bauvorlagen (Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt mit Bezugspunkt OK FFB - EG (Hauseingangstüre) zur Straßenhöhe vorzulegen.

7.2 Abstandsflächen
Die durch Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.
Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 1 einzuhalten.

8. Freiflächen und Verkehrsflächen

8.1 Freiflächen
Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen.
Die Fahrbahnen / Stellplätze sind zu pflastern oder zu asphaltieren.

9. Grünordnerische Festsetzungen

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

9.2 Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)

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	Holunder
Viburnum opulus u. lantana	Schneeball
Amelanchier ovalis	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	Holunder
Viburnum opulus u. lantana	Schneeball
Amelanchier ovalis	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 Abwasserbeseitigung
Bebaute Grundstücke sind an das öffentliche Kanalnetz des Marktes Marktl anzuschließen.

10.2 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 Niederschlagswässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser " TRENGW (AllMBl. 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 Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

10.3 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 Zur Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Grundstücksgrenze der Straßengrundstücks ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten und es sind sockellose senkrechte Holzlattenzäune oder wachsende Zäune als Heckenbepflanzung mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

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

11.4 Mauern von geringer Länge wie z.B. für Mülltonnenboxen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 Meter und einer Gesamtlänge von 8,0 Meter zulässig.

11.5 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.

11.6 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.

12. Hinweise und Empfehlungen

12.1 Haftungsausschlußerklärung
Die Garagen am Waldrand einschl. Stellplätze liegen im Bereich der Baumfallgrenze.
Vom jeweiligen Bauherren ist eine Haftungsausschlußerklärung gegenüber den angrenzenden Grundbesitzer (Wald) vorzulegen.

12.2 Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
Freileitungen sind nicht zulässig.

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

12.4 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 in der Regel hinzunehmen.

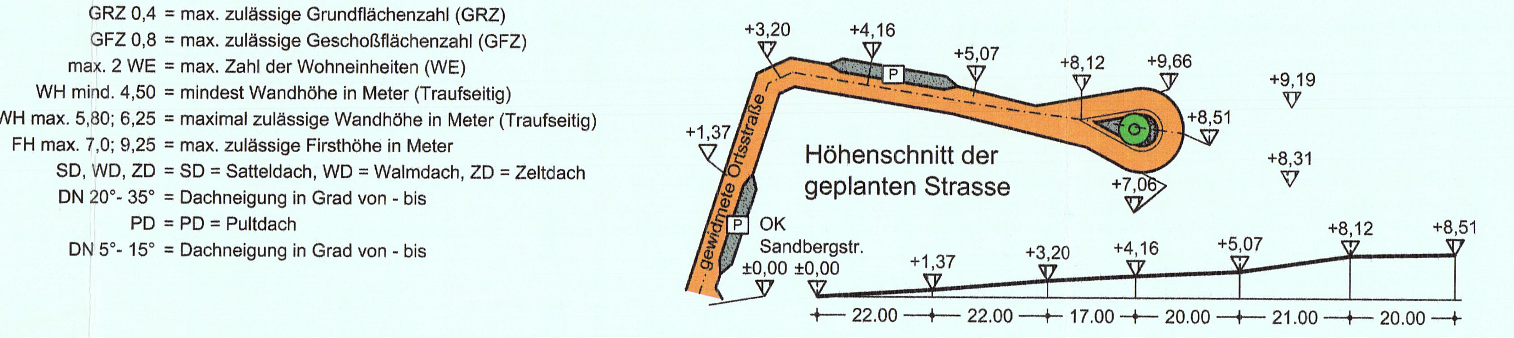
12.5 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und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

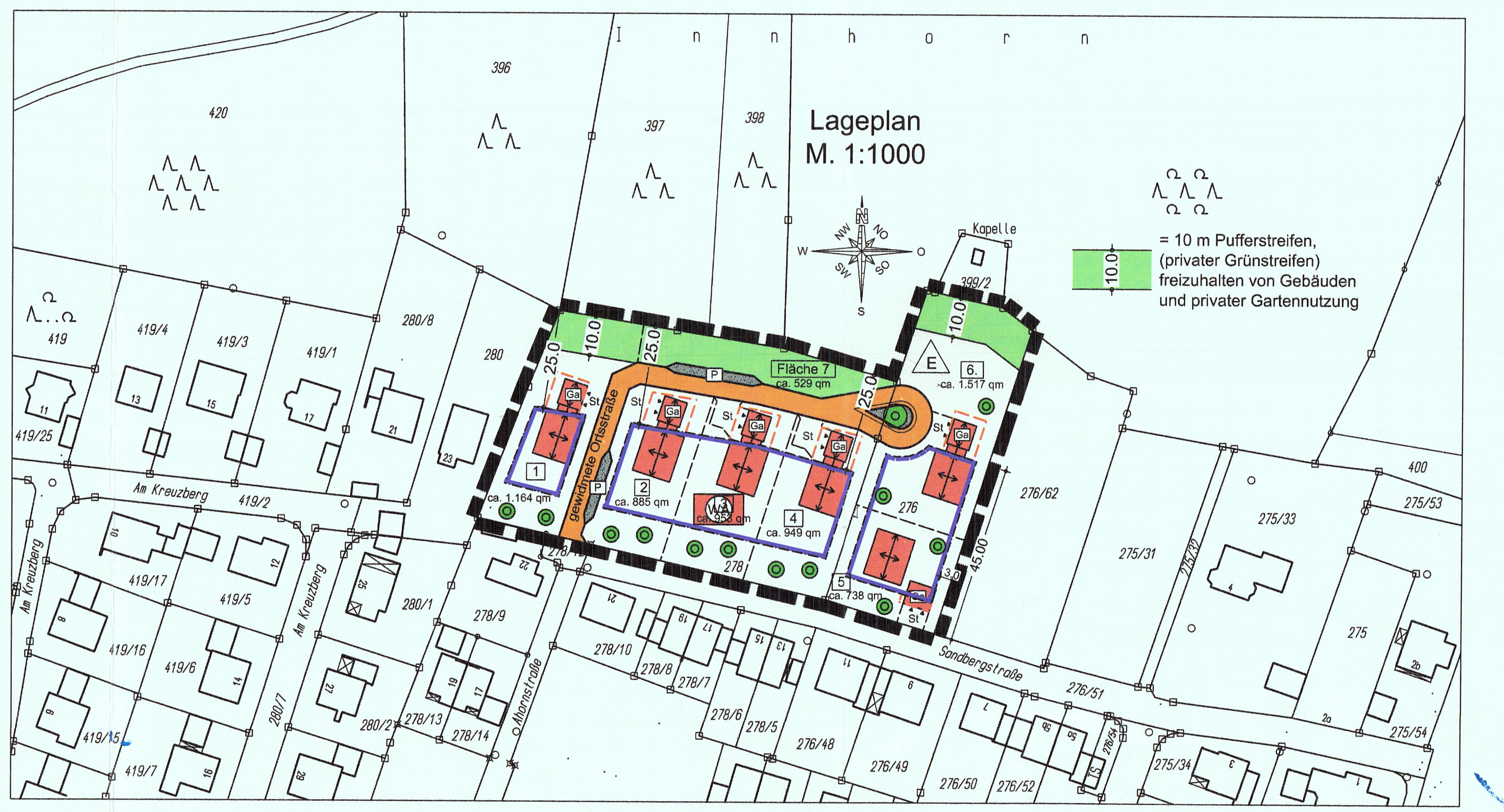
12.6 Oberflächen- und Schichtwasser
Zum Schutz vor eventuell möglichem wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den oberhalb angrenzenden Flächen sind eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzuführen.
Dabei ist der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

Schema der Nutzungsschablone für Einzelhäuser für die Änderung des "Bebauungsplanes Nr.: 4"

Nutzungsschablone	
WA	E
O	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
max. 2 WE	WH mind. 4,50
WH max. PD 5,80	WH max. SD, WD, ZD 6,25
FH max. PD 7,00	FH max. SD, WD, ZD 9,25
SD, WD, ZD PD	DN 20°- 35° DN 5°- 15°

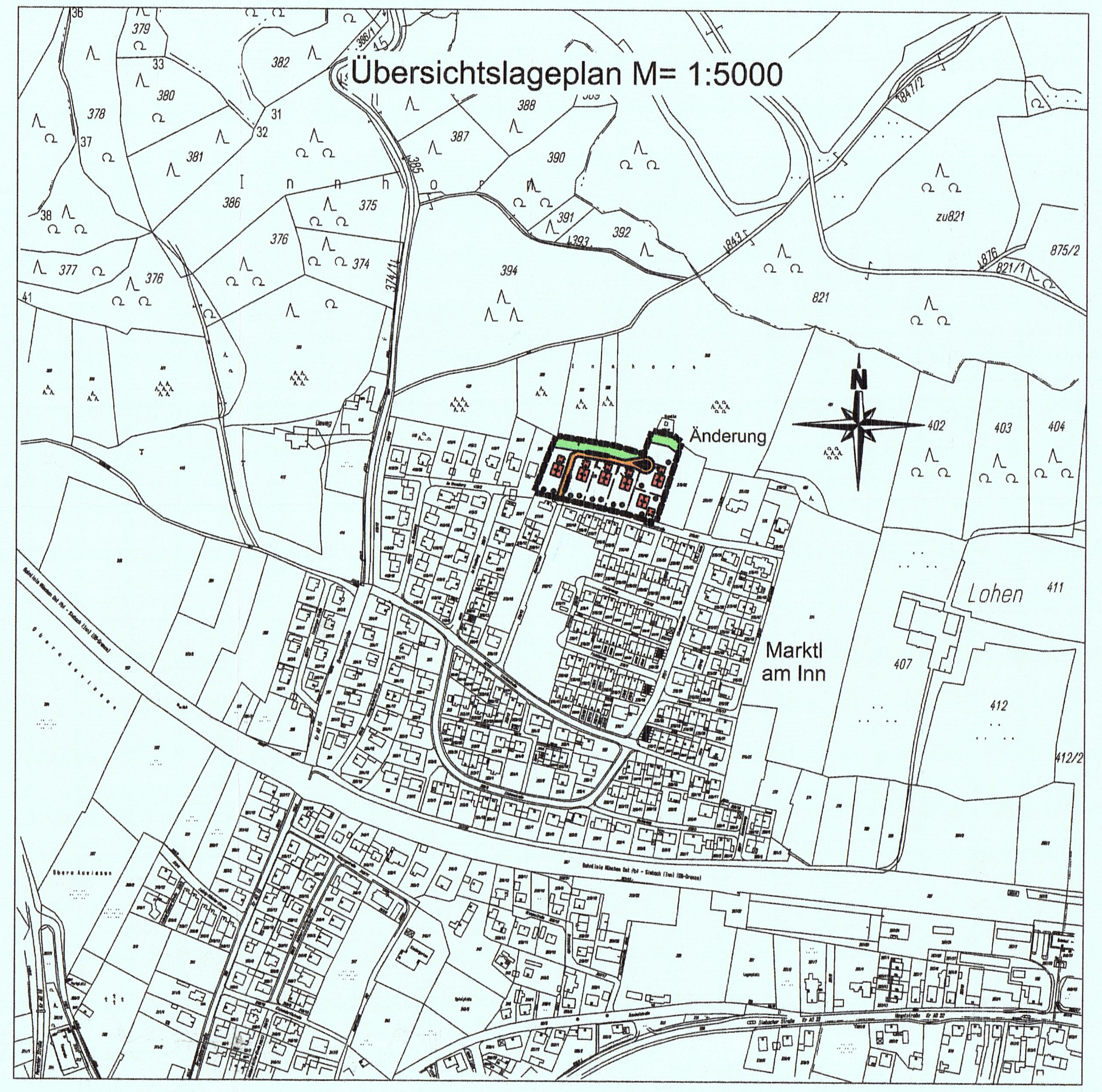
WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
E = Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
O = Bauweise, O = offene Bauweise
GRZ 0,4 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 0,8 = max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten (WE)
WH mind. 4,50 = mindest Wandhöhe in Meter (Traufseitig)
WH max. 5,80; 6,25 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter (Traufseitig)
FH max. 7,0; 9,25 = max. zulässige Firsthöhe in Meter
SD, WD, ZD = SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach
DN 20°- 35° = Dachneigung in Grad von - bis
PD = PD = Pultdach
DN 5°- 15° = Dachneigung in Grad von - bis





III. Planliche Hinweise

4	Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
278	Flurstücknummer (z.B. 278)
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Vorschlag für Teilung des Grundstückes
2,0	Maßzahl (z.B. 2,0 m)
▼	Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag
	vorgeschlagene Bebauung



Marktgemeinde Marktl, Landkreis Altötting
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gebiet nördlich der Bundesbahn“ für die Grundstücke Flur Nr. 276 + 278

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19. Mai 2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 26. Mai 2015 ortsüblich bekannt gemachtt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15. Mai 2015 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01. Juni 2015 bis 08. Juli 2015 im vereinfachten Verfahren öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15. Mai 2015 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit vom 11. Juni 2015 bis 13. Juli 2015 beteiligt.

Der Marktgemeinderat Marktl hat mit den Beschlüssen vom 04. August und 10. November 2015 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Der Markt Marktl hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10. November 2015 die Änderung des Bebauungsplanes gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09. November 2015 als Satzung beschlossen.

Marktl, den 11. November 2015

Hubert Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Altötting mit Bescheid vom 16. November 2015 gem. §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20. November 2015 gem. §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Marktl, den 20. November 2015

Hubert Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Markt Marktl am Inn
Marktplatz 1
84533 Marktl am Inn

Landkreis Altötting
Regierungsbezirk
Oberbayern

Vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.: 4 vom 09.04.2005 " Gebiet nördlich der Bundesbahn " für die Grundstücke Flur Nr. 276 + 278 der Gemarkung Marktl am Inn im M. 1:1000

Entwurf vom 15. Mai 2015
Überarbeitet vom 03. August 2015
Überarbeitet vom 09. November 2015
Genehmigungsfassung vom 10. November 2015

Planverfasser:

Johannes Beck, Dipl.-Ing.
Holzfelderweg 20
84489 Burghausen
Tel.: 08678/98 86-0
Fax: 08678/98 86-22
E-Mail: beck@akb-beck.de

Beck Familienholding
GmbH & Co.KG
Vertreten durch
Dipl.-Ing. Johannes Beck
Burghauserstr. 11
D - 84533 Marktl am Inn
Tel.: 08678/98 86-16
Fax: 08678/98 86-22

Markt Marktl am Inn
Marktplatz 1
84533 Marktl am Inn

Ausgefertigt am:

Hubert Gschwendtner
1. Bürgermeister