



**PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN**

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Allgemeines Wohngebiet
2. **MAB DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Geschossflächenzahl  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse
3. **BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
Offene Bauweise  
Baulinie  
Baugrenze
6. **VERKEHRSFLÄCHEN**  
Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausdehnung und Parkflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- und Ausfahrten  
Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausdehnung
8. **HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**  
20 KV-Kabel Inwerk AG  
geplante Wasserversorgungsleitung  
geplante Abwasserbeseitigungsleitung
9. **GRÜNFLÄCHEN**  
Öffentliche Grünflächen  
Kinderspielfläche  
zu pflanzende Bäume  
zu pflanzende Sträucher
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Garagen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Sichtdreiecke  
Firststrichung  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Flurstücksgrenze mit Grenzstein bestehendes Wohngebäude  
bestehendes Nebengebäude  
Freileitungsmast  
Flurstücksnummern  
Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingefriedet werden dürfen.  
Parzellen-Nummerierung

**PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 u. 2 BAUGB)**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**  
Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

**§ 2 Bauweise**  
Für alle überbaubaren Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist durch die Angabe der Firststrichung festgesetzt.

**§ 3 Zahl der Vollgeschosse**  
Bei den Festsetzungen nach § 16 BauNVO wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Das oberste Vollgeschoss ist gleichzeitig ausgebauter Dachgeschoss.

**§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude, Kleinstarrstellplätze und Hundezwinger errichtet werden.

**§ 5 Baukörper, Höhenlage der Gebäude**  
Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mind. 1,5 : 1,0 sein. Bei der Errichtung der Gebäude ist die natürliche Geländeoberfläche zu berücksichtigen. Geländeänderungen dürfen nur zur notwendigen Gebäudeanbindung vorgenommen werden. Da es sich bei der ausgewiesenen Fläche um ein von West nach Ost und Nord nach Süd fallendes Gelände handelt, wird in Verbindung mit der Herstellung des Straßenbaukörpers ein Höhenrelieffestgestellt. Alle Erwerber von Grundstücken erhalten vom Markt Markt einen Geländeschritt mit Angaben der Straßenebene und der Höhe von Oberkante Kellerdecke. Diese darin enthaltenen Höhenangaben sind für die Planung bindend. Die Höhe von OK Rohdecke über dem Kellergeschoss bis OK Rohdecke über dem Erdgeschoss darf max. 2,75 m betragen. Die Höhe des Kniestockes darf höchst 1,90 m betragen, gemessen von OK Rohdecke über dem Erdgeschoss bis Sparrenkopf Dachstuhl/Außenwand. Bei den Gebäudehöhen für die Nebengebäude sind die Bestimmungen der Bay. BO zu beachten. Die Sokkel für die Wohn- und Nebengebäude sind dem Gelände anzupassen. Höhe max. 0,20 m.

**§ 6 Garagen**  
Sämtliche oberirdische Garagen sind entweder auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Die Garagen sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen. Abfahrtsrampen zu Kellergeschossen sind nicht zulässig. Der Mindestabstand von der Garagenzufahrt zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,0 m betragen. Die Zufahrten sind mit Naturstein, Betonstein oder wassergebundener Decke auszuführen.

**§ 7 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**  
An- und Nebenbauten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Zur Energieeinsparung ist es zulässig, am Hauptgebäude Wintergärten anzubringen, wenn für die Belichtung und Belüftung der hinterliegenden Räume die Vorschriften der Bay. BO eingehalten werden können. Die Wintergärten dürfen die überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Die notwendigen Anstandsflächen sind jedoch einzuhalten.

**§ 8 Dächer**  
Die zulässige Dachneigung wird mit 28° - 35° festgesetzt. Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder gleichwertigen Betonsteinen zu decken. Sollen zur Energieeinsparung Solarkollektoren errichtet werden, so sind sie in die Dachfläche zu integrieren, sofern nicht mehr als ein Fünftel der jeweiligen, durch den First geteilten Dachfläche beansprucht wird. Der First des Satteldachs muß in Gebäudemitte verlaufen. Die Dächer über Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten. Abgeschlossene Garagendächer sind nicht zugelassen. Der Dachüberstand hat an allen Seiten mindestens 60 cm und max. 1,10 m zu betragen. Dachaufbauten in Form von Dachgauben mit Satteldach und einer stehenden Fensterfläche von maximal 1 m<sup>2</sup> sind zulässig. Sie müssen in Dachneigung und Eindeckung dem Hauptdach angepaßt sein, wobei auch eine Kopfdachdeckung möglich ist. Liegende Dachflächenfenster bis max. 1,0 m<sup>2</sup> Fensterfläche sind zulässig. Dachneubauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.

**§ 9 Außenwände**  
Für Außenwände ist verputztes Mauerwerk oder Flächen mit senkrecht- oder überlagter Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoff-Abbestreuzementplattenverkleidungen u.a. sind nicht zulässig. Die Putzflächen sind weiß, die Holzflächen naturbelassen oder mit heller Lasur, auf keinen Fall schwarzgrünlich zu streichen. Stoßen zwei Gebäude oder Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so sind die Wandoberflächen einheitlich zu gestalten.

**§ 10 Grünordnung**

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Großbaum oder ein Obstbaum als (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in dem Straßennutzen und Vorgärten keine Landschaftsform, säulenförmige, farbezüchtete Koniferen, buntblaubige oder exotische Züchtungen von Gehölzen, sowie sämtliche Hängeformen natürlich wachsender Gehölze verwendet werden.

Für die privaten und öffentlichen Grünflächen sind folgende Bäume und Sträucher zugelassen:

Bäume	Acer platanoides Acer campestre Acer pseudoplatanus Tilia cordata Tilia platyphyllos Fagus sylvatica Sorbus aucuparia Carpinus betulus Quercus robur Sorbus intermedia	Spitzahorn Feldahorn Bergahorn Winterlinde Sommerlinde Buche Eberesche Weißbuche Eiche Mehlbeere
Sträucher	Rosa rugosa Rosa nitida Hypericum calycinum Corylus avellana Viburnum lantana Ligustrum vulgare Sambucus nigra Potentilla i. Arten Cornus mas Cornus sanguinea Crataegus carrierei Prunus spinosa Rosa canina	Buschrose bodendeckend Buschrose niedrig Johanneskraut Haselnuß Wolliger Schneeball Liguster Höhlener Fingerstrauch Kornelkirsche Hartweigel Weißdorn Schlehe Hundsrose bodendeckend

**§ 11 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus eingelassenen senkrechten Holzstützen bestehen. Sichtbare Zaunfundamente sind bis 0,10 m zulässig. Zäunhöhen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Zwischen den Grundstücken ist auch ein 1 m hoher Maschendrahtzaun zulässig, sofern er begrünt wird.

**§ 12 Müllboxen**

Müllboxen sind im Gebäude einzubauen, die freie Aufstellung ist nicht zulässig.

**§ 13 Werbeanlagen**

Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

**§ 14 Sichtdreiecke**

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

**§ 15 Immissionschutz**

Für die Parzellen 1 bis 6 wird empfohlen, die Hauptaufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) von der Straße abgewandt anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, wird empfohlen, die entsprechenden Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen; bewertetes Schalldämm-Maß R' mindestens 35 dB) auszustatten.

**§ 16 Entwässerung**

Das anfallende Hausabwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden.



**Verfahrensvermerke**

- Der Marktmarkt hat am 19.12.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
- Markt, d. 18.01.1990  
*Chal*  
(Karl, 1. Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.01.90 bis 05.03.90 in der Geschäftsstelle des VG Markt Markt öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.
- Markt, d. 08.03.1990  
*Chal*  
(Karl, 1. Bürgermeister)
- Der Markt Markt hat den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.01.90 bis 01.03.90 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Markt, d. 08.03.1990  
*Chal*  
(Karl, 1. Bürgermeister)
- Der Marktmarkt hat mit Beschl. vom 05.03. u. 08.10.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayVO als Satzung beschlossen.
- Markt, d. 11.10.91  
*Chal*  
(Karl, 1. Bürgermeister)
- Mit Schreiben vom 7.3. u. 9.10.91 wurde der Bebauungsplan dem Landratsamt Altötting angezeigt (§ 11, Abs. 1 BauGB). Mit Schreiben vom 28.5. u. 29.10.91 wurde vom Landratsamt Altötting mitgeteilt, daß keine Vorstellungen von Verfahrensvorschriften vorliegen (§ 11, Abs. 3 BauGB).
- Markt, d. 04.11.91  
*Chal*  
(Karl, 1. Bürgermeister)
- Der Markt Markt hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes am 02.12.91 ortsüblich durch Auslegung bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB und § 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB zum verbindlichen Markt, d. 02.12.91  
*Chal*  
(Karl, 1. Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN NR 10**

**AM KREUZBERG  
MARKT MARKTL.  
LKS. ALTÖTTING**

**ANLAGEN:  
STRASSENPLANUNG  
FREIFLÄCHENGESTALT.**

VG MARKTL. SG BAU  
*L. Wilmann*  
S. VILZMANN  
BAUTECHNIKER

GEÄND.:  
GEÄND.: