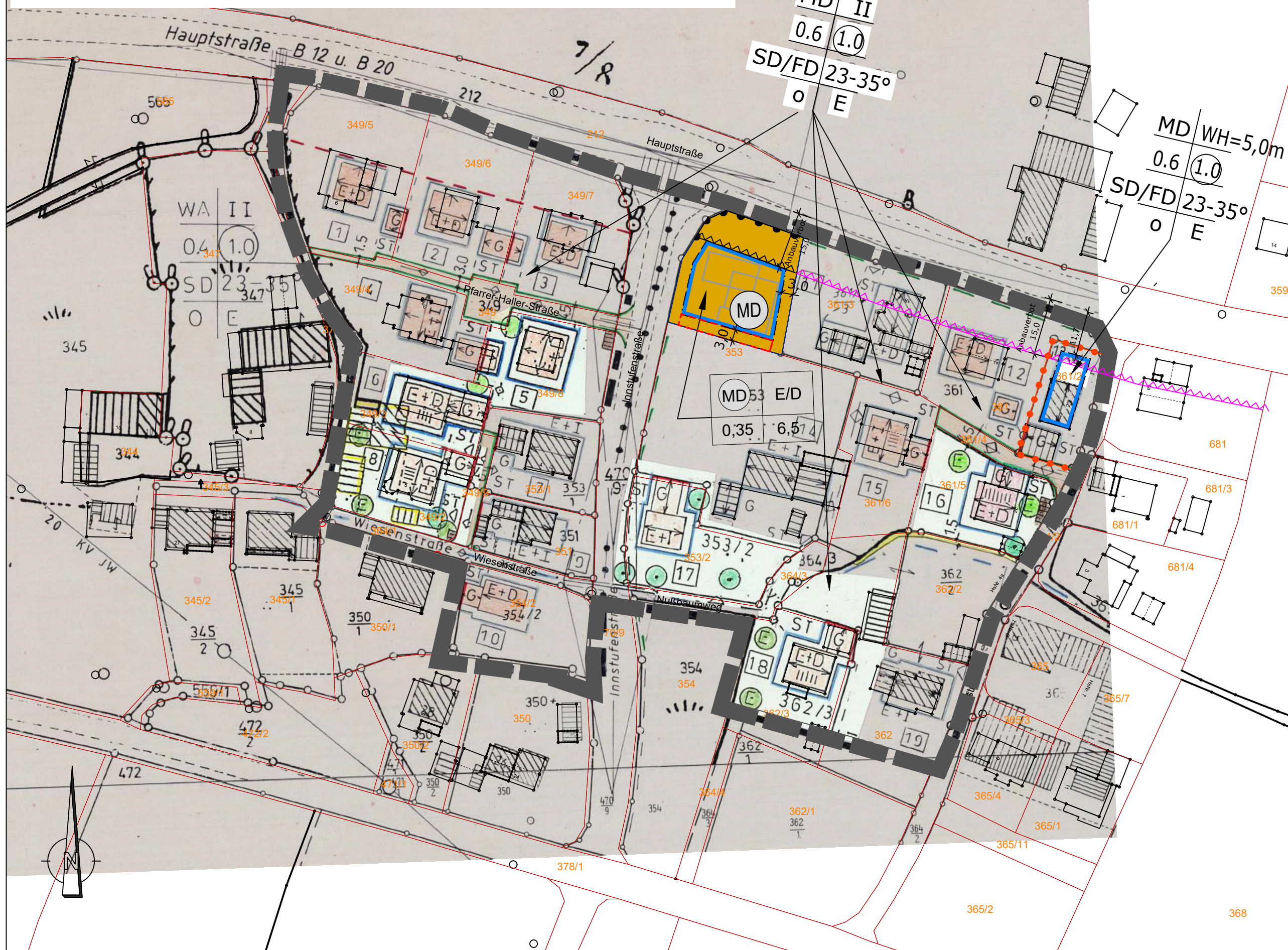


bisher rechtskräftiger Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" mit den Deckblättern Nr. 1 bis 6
M 1:1.000



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 gem. § 13 BauGB



Präambel

Die Gemeinde Stammham am Inn im Landkreis Altötting erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

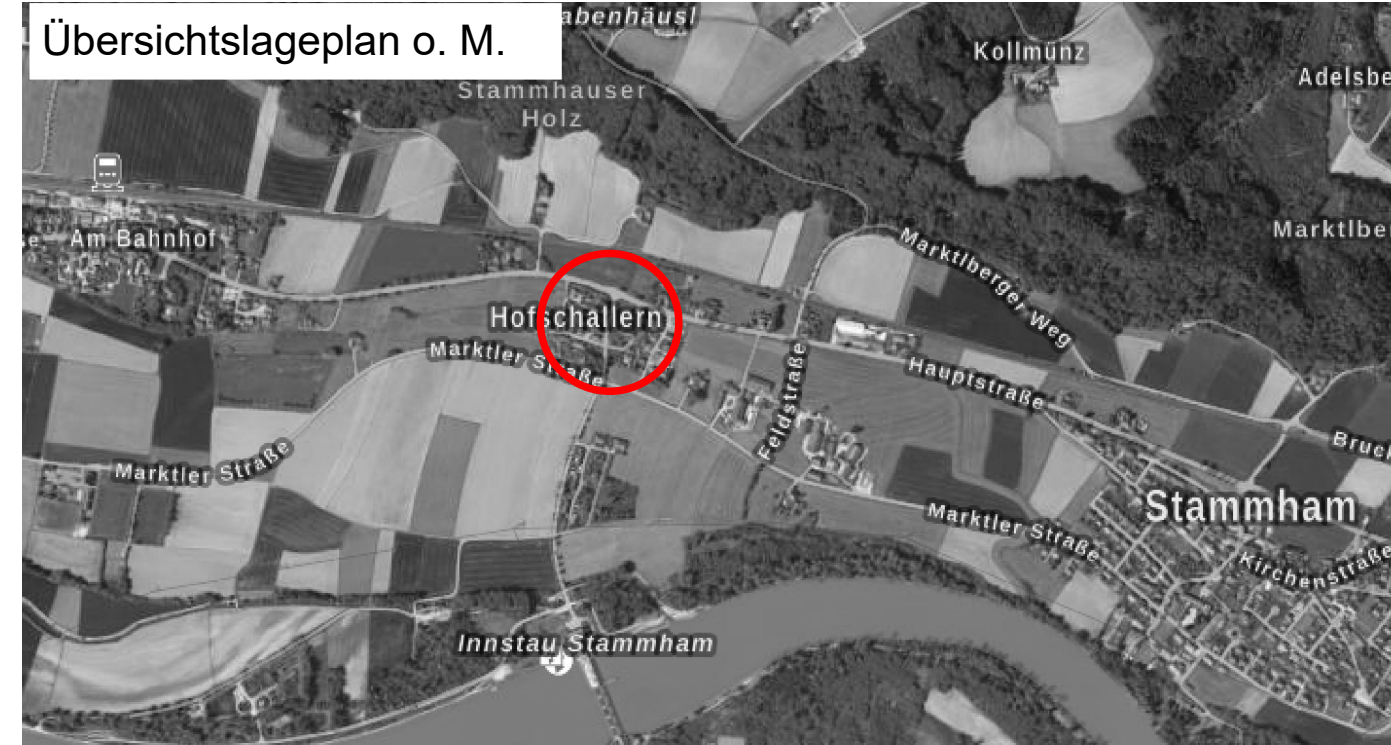
Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist der gesamte Geltungsbereich der Planzeichnung M 1:1.000 vom 11.02.2025 maßgebend. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung..

§2 Bestandteile der Satzung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 11.02.2025, Übersichtslageplan und den Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 11.02.2025

Gemeinde Stammham am Inn, den _____, Franz Lehner, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "HOFSCHALLERN - MITTE" MIT ALLEN ÄNDERUNGEN HABEN WEITERHIN GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE NACHFOLGENDEN FESTSETZUNGEN DES DECKBLATTES NR. 7 AUFGEHOBEN WERDEN.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

§ 3 Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zu der Festsetzung des Bebauungsplans gilt für den gesamten Geltungsbereich:

Erdgeschossige Anbauten des Hauptgebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m, gemessen ab natürlichem Gelände, sind zulässig, sofern die Grundfläche dieser Anbauten insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

§ 3. a Wandhöhe

Im Bereich, der durch die Nutzungsartengrenze (Planzeichen Punkt 15.4.) abgegrenzt ist, gilt für das Hauptgebäude anstelle der Festsetzungen zu den Vollgeschosse gemäß § 3 Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzungen zu den Geschosshöhen gemäß § 5 Baukörper, Höhenlage der Gebäude eine traufseitige Wandhöhe.

traufseitige Wandhöhe (WH)
Hauptgebäude max. zulässig 5,0 m

Für die traufseitige Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

§ 6 Garagen
Für Garagen und Nebenanlagen ist zusätzlich zum Satteldach auch ein **begrüntes Flachdach** (bis max. 5°) zulässig.

§ 7 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden und § 8 Dächer

Zusätzlich zu der Festsetzung des Bebauungsplans gilt:

Es sind auch erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude zulässig, die abweichend von der festgesetzten Dachform Satteldach mit einem **begrünten Flachdach** (bis max. 5°) errichtet werden dürfen, sofern die Grundfläche dieser Anbauten insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt, und die Wandhöhe maximal 3,5 m, gemessen ab natürlichem Gelände, beträgt.

Für Überdachungen im Bereich von Eingängen, Terrassen, etc. sind Flachdächer ohne und mit Begrünung (bis max. 5°), sowie Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 13° zulässig.

§ 9 Immissionsschutz
Mit dem Bauantrag ist ein bautechnischer Nachweis gemäß DIN 4109 vorzulegen.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.8 WH traufseitige Wandhöhe (WH)
Hauptgebäude max. zulässig 5,0 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

15.14 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes hier: Wandhöhe

15.15 SD Satteldach

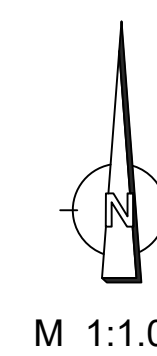
15.16 FD begrüntes Flachdach

PLANLICHE HINWEISE

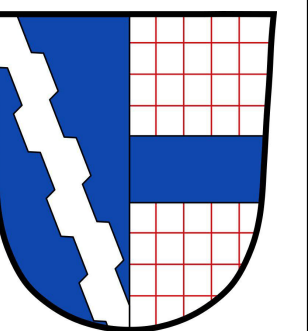
Anbauverbotszone 15 m Kreisstraße AÖ 22

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte"



Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 gem. § 13 BauGB



Gemeinde Stammham
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes
Stand: 2021

Koordinatensystem: UTM 32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Stammham am Inn hat in der Sitzung vom 10.09.2024 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Stammham am Inn hat mit Beschluss vom 12.11.2024 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 12.11.2024 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
 - Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 12.11.2024 erfolgte in der Zeit vom 19.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025.
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 12.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 19.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 beteiligt.
 - Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Stammham am Inn hat mit Beschluss vom 11.02.2025 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung vom 11.02.2025 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Stammham am Inn, den _____, Franz Lehner, 1. Bürgermeister
6. Ausgefertigt
- Gemeinde Stammham am Inn, den _____, Franz Lehner, 1. Bürgermeister
7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 11.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- Gemeinde Stammham am Inn, den _____, Franz Lehner, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 12.11.2024, 11.02.2025

ENTWURFSVERFASSER:



Am Sportplatz 7 Kapuziner Strasse 15
94547 Iggenbach 94503 Altötting
Tel.+49 9903 20 141-0 Tel.+49 8671 95 76 57 info@jocham-kellhuber.de
Fax.+49 9903 20 141-29 Fax.+49 8671 95 76 27 www.jocham-kellhuber.de

Begründung

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Allgemeines

Der Gemeinderat von Stammham am Inn hat mit dem Beschluss vom 10.09.2024 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch das Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Im gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" sind bisher für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 35° zulässig.

Für Gebäude mit Erdgeschoß und 1. Obergeschoss (E + I) ist die Dachneigung mit 23° - 28° festgesetzt, für Gebäude mit Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß (E +D) die Dachneigung mit 28° - 35°.

Für Garagen und Nebengebäude ist festgesetzt, dass sie dem Hauptgebäude anzugleichen sind, und dass die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen sind.

Die zulässigen Dachformen für das Hauptgebäude sollen nun dahingehend erweitert werden, dass für erdgeschossige Anbauten in einer maximalen definierten Größe und mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m auch begrünte Flachdächer zugelassen werden, sofern die Grundfläche dieser Anbauten insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

Ebenso sollen auch für Garagen und Nebenanlagen begrünte Flachdächer zugelassen werden. Außerdem sollen für Überdachungen von Eingängen und Terrassen etc. Flachdächer ohne und mit Begrünung, sowie Pultdächer erlaubt werden.

Im Bereich der Parzelle Fl.-Nr. 361/2 Gemarkung Stammham, soll zudem das Baufenster für den Hauptbaukörper in Richtung Norden um ca. 2,1 m erweitert werden.

Da die bisher geltenden Festsetzungen bzgl. der Geschossigkeit und der Geschosshöhen nicht mehr zeitgemäß sind, und da dies auch keine relevanten städtebaulichen Größen darstellen, soll für die Parzelle Fl.-Nr. 361/2 eine maximale traufseitige Wandhöhe festgesetzt werden.

Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 gemäß § 13 BauGB

2. Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB betrifft die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 3, § 5, § 6, § 7 und § 8, sowie die Planzeichenerklärung für die Darstellung der Festsetzungen, hier Punkt 2., 3. und 15, sowie „planliche Hinweise“ und „Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen“.

So wird die Planzeichnung ergänzt, sowie die bisher geltenden textlichen Festsetzungen § 3 „Zahl der Vollgeschosse“, § 5 Baukörper, Höhenlage der Gebäude, § 6 „Garagen“, § 7 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden und § 8 „Dächer“ ergänzt bzw. geändert.

Zusätzlich wird die Anbauverbotszone an der Kreisstraße AÖ 22 als planlicher Hinweis ergänzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a) PUNKT 2.8

Da die bisher geltenden Festsetzungen bzgl. der Geschossigkeit und der Geschosshöhen nicht mehr zeitgemäß sind, und da dies auch keine relevanten städtebaulichen Größen darstellen, soll für die Parzelle Fl.-Nr. 361/2 eine maximale traufseitige Wandhöhe von 5,0m für das Hauptgebäude festgesetzt werden.

BAUWEISE, BAUGRENZEN

b) PUNKT 3.5

Die Baugrenze im Bereich der Parzelle Fl.-Nr. 361/2 Gemarkung Stammham wird in Richtung Norden um ca. 2,1 m erweitert.

SONSTIGE PLANZEICHEN

c) PUNKT 15.4

Es wird eine Nutzungsartengrenze bzgl. der Festsetzungen der Wandhöhe ergänzt.

d) PUNKT 15.15

Zur Klarstellung wird das bisher in der Nutzungsschablone verwendete Kürzel SD für Satteldach als Festsetzung ergänzt.

e) PUNKT 15.16

Das Kürzel FD für ein begrüntes Flachdach wird als Festsetzung ergänzt.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 gemäß § 13 BauGB

PLANLICHE HINWEISE

- f) Die Anbauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße AÖ 22 wird nachrichtlich im Plan dargestellt.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- g) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" entspricht der Grenze des Deckblatts Nr. 7.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- h) **§ 3 „Zahl der Vollgeschosse“**

Bisher festgesetzt:

„Bei den Festsetzungen nach § 16 BauNVO wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Das oberste Vollgeschoß ist gleichzeitig ausgebautes Dachgeschoß.“

Ergänzung:

Die bisherige Festsetzung bleibt für den gesamten Geltungsbereich gültig. Sie wird lediglich wie folgt ergänzt:

Erdgeschossige Anbauten des Hauptgebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m, gemessen ab natürlichem Gelände, sind zulässig, sofern die Grundfläche dieser Anbauten insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

- i) **§ 3 a „Wandhöhe“**

Bisher festgesetzt:

„Bei den Festsetzungen nach § 16 BauNVO wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Das oberste Vollgeschoß ist gleichzeitig ausgebautes Dachgeschoß.“

Diese Festsetzung gilt in Verbindung mit der Festsetzung § 5 „Baukörper, Höhenlage der Gebäude. Hier sind die zulässigen Geschosshöhen festgesetzt.

Ergänzung:

Da die bisher geltenden Festsetzungen bzgl. der Geschossigkeit und der Geschosshöhen nicht mehr zeitgemäß sind, und da dies auch keine relevanten städtebaulichen Größen darstellen, soll für die Parzelle Fl.-Nr. 361/2 eine maximale traufseitige Wandhöhe festgesetzt werden. Im Bereich, der durch die Nutzungsartengrenze (Planzeichen Punkt 15.4.) abgegrenzt ist, gilt für das Hauptgebäude nun eine maximale traufseitige Wandhöhe von max. 5,0 m.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 gemäß § 13 BauGB

Für die traufseitige Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

j) § 6 „Garagen“

Bisher festgesetzt:

„Sämtliche Garagen sind entweder auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbauten Flächen zu errichten. Die Garagen sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. ...“

„Die Dächer über Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten. Abgeschleppte Garagendächer sind nicht zugelassen. ...“

Ergänzung des § 6 „Garagen“:

Die bisherige Festsetzung bleibt vollständig gültig. Sie wird lediglich wie folgt ergänzt:

Zusätzlich ist auch ein begrüntes Flachdach (bis max. 5°) zulässig.

k) § 7 „Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden“ und § 8 „Dächer“

Bisher festgesetzt:

§ 7: „An- und Nebenbauten ... sind dem Hauptgebäude anzugleichen“.

§ 8: „Die zulässige Dachneigung wird mit 23° - 35° festgesetzt. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonsteinen zu decken. ... Die Dächer über Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten. Abgeschleppte Garagendächer sind nicht zugelassen. ...“

Die bisherigen Festsetzungen bleiben gültig.

Sie werden wie folgt ergänzt:

Für erdgeschossige Anbauten des Hauptgebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m ist zusätzlich ein begrüntes Flachdach (bis max. 5°) zulässig, sofern die Grundfläche dieser Anbauten insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des gesamten Hauptbaukörpers beträgt.

Für Überdachungen im Bereich von Eingängen, Terrassen, etc. sind Flachdächer ohne und mit Begrünung (bis max. 5°), sowie Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 13° zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" mit den Deckblättern 1-6 bleiben vollumfänglich gültig.

3. Begründung der Änderungen

Auf der Basis von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung von Art. 81 BayBO sollen zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Hauptgebäude und Garagen ergänzt werden.

Durch die Erlaubnis von Flachdächern mit Begrünung für erdgeschossige Anbauten, sofern deren Grundfläche insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt, sollen positive Aspekte bzgl. eines zeitgemäßen und klimagerechten Bauens unterstützt werden, wie z.B.

- Rückhalt und Speicherung von Regenwasser
 - Ausgleich von Temperaturunterschieden
 - Ersatzlebensraum für Tiere (Insekten) und Pflanzen
- etc.

Gleichzeitig wird die Größe des Baufensters auf der Parzelle 361/2 angepasst, so dass auch hier eine vergleichbare Bebaubarkeit ermöglicht werden kann, wie sie auf den benachbarten Grundstücken bereits zugelassen wurde.

Diese geplante Erweiterung des Baufensters erstreckt sich zwar in die Anbauverbotszone der Kreisstraße AÖ 22 hinein, die neu festgesetzte Baugrenze bleibt aber im Vergleich zur bestehenden Bebauung der benachbarten Parzellen (Fl.-Nr. 681 und 361/3) in der Ausdehnung deutlich zurück.

Da die bisher geltenden Festsetzungen bzgl. der Geschossigkeit und der zulässigen Geschosshöhen nicht mehr zeitgemäß sind, und da diese auch keine relevanten städtebaulichen Größen darstellen, soll für die Parzelle Fl.-Nr. 361/2 eine maximale traufseitige Wandhöhe festgesetzt werden.

Diese Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung nicht.

Außerdem soll für Überdachungen im Bereich von Eingängen und Terrassen klargestellt werden, dass für diese untergeordneten Bauteile auch Flachdächer mit und ohne Begrünung sowie Pultdächer zulässig sind.

Aus diesen Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Verschlechterung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und für die angrenzenden Flächen.

Durch die Festsetzung von begrünten Dächern kann sogar eine Verbesserung in ökologischer sowie klimatischer Hinsicht erreicht werden.

Im Zuge der aktuellen Planung erfährt die Art der baulichen Nutzung keine Änderung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich in einem kleinen Bereich durch eine Verschiebung der Baugrenze verändert.

Da sich diese Veränderungen an den bestehenden Nachbarbebauungen orientiert, und sich im Vergleich zu diesem Bestand keine zusätzliche Unterschreitung des Abstands zur Kreisstraße AÖ 22 ergibt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch durch die Festsetzung einer maximalen traufseitigen Wandhöhe im Bereich der Parzelle Fl.-Nr. 361/2 sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Die neue

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 gemäß § 13 BauGB

Festsetzung stellt lediglich eine zeitgemäße Anpassung bezüglich der relevanten städtebaulichen Größen dar.

Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

4. Immissionsschutz

Die Bebauung entlang der Hauptstraße ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Mit dem Bauantrag muss ein bautechnischer Nachweis nach DIN 4109 erstellt werden. Dieser Nachweis ist der unteren Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung vorzulegen. Anhand des Nachweises nach DIN 4109 sind gegebenenfalls entsprechende Schallschutzvorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu treffen.

5. Wasserwirtschaft

Grundwasser

Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Die ausreichende Eignung sowie die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Überschwemmungssituation / Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 gemäß § 13 BauGB

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

Hinweise zur Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6. Altlasten und PFOA

Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert und nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 gemäß § 13 BauGB

Perfluorooctansäure (PFOA)

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe 1-Wertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiets liegt, aber auf Grund einer Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen im Planungsgebiet vorliegen können.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser 6. Änderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. (1) BNatSchG ergeben.

Die Grundzüge der Grünordnung sind durch die Änderung in der Art der baulichen Nutzung nicht berührt.

Die Änderung wirkt sich, wenn überhaupt, positiv auf den Naturhaushalt im allgemeinen Wohngebiet aus.

8. Umweltbericht

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Biotop-, FFH- bzw. SAP-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso sind weder auf der Fläche noch im Umgriff Denkmäler ausgewiesen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur strategischen Umweltprüfung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" durch Deckblatt Nr. 7 gemäß § 13 BauGB

9. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 "Hofschallern - Mitte" mit den dazugehörigen Deckblättern seine Gültigkeit.

Entwurf vom 12.11.2024, 11.02.2025



.....
Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hofschallern Mitte“

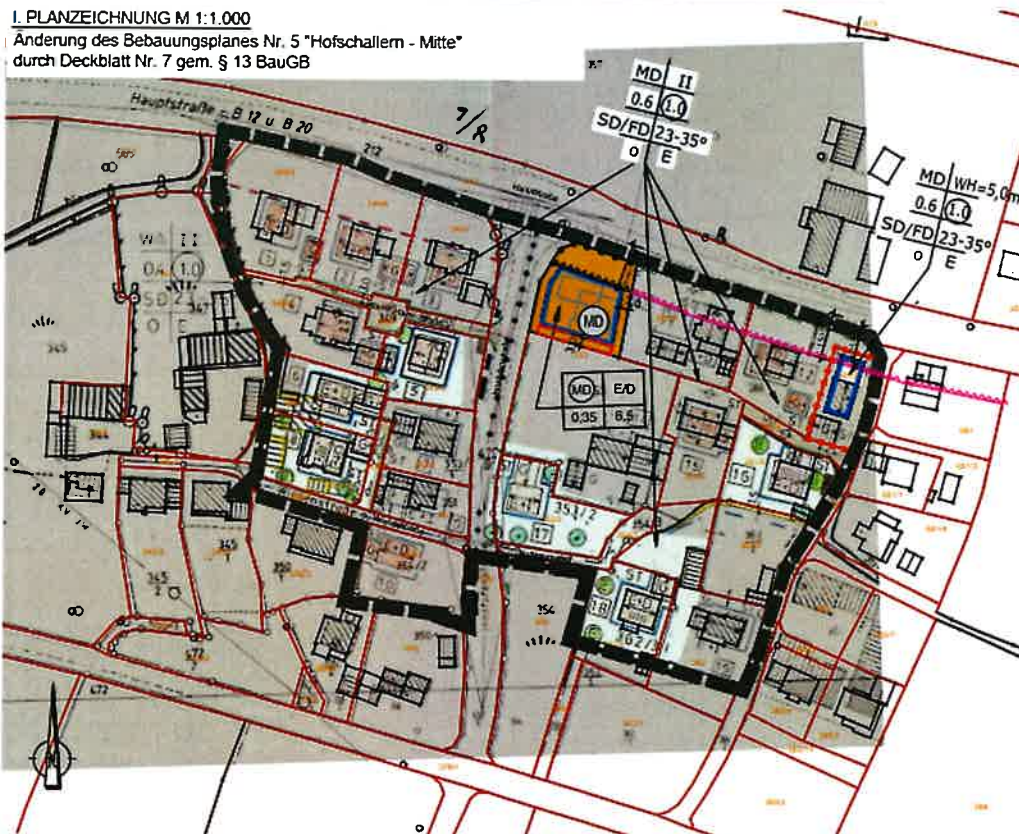
Bekanntmachung als Satzung

Der Gemeinderat Stammham hat in seiner Sitzung am 11.02.2025 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hofschallern Mitte“ als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hofschallern Mitte“ in Kraft.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hofschallern Mitte“ ist der gesamte Geltungsbereich der folgenden Planzeichnung M 1:1000 entsprechend dem anliegenden Kartenausschnitt.



Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktl im Bauamt, Zimmer 6, und im Rathaus der Gemeinde Stammham während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Stammham geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse <https://www.vg-marktl-stammham.de/stammham/gemeinde-stammham-a-inn/bauleitplanung/> zu finden.

Stammham, den 20.02.2025



Franz Lehner,
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis:
Anschlag an die Gemeindetafel:

Ausgehängt am 20.02.2025

Abgenommen am _____