

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

⊙ Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. **Bauweise, Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

□ Baugrenze

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

○ offene Bauweise

3. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Dachform	Wandhöhe
GRZ	GFZ

Dachform: SD = Satteldach
& Neigung: max. Neigung in Grad
Wandhöhe: max. Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO bezogen auf den angegebenen Höhenfixpunkt

TH: Wandhöhe traufseitig
Bauweise: gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o = offen
g = geschlossen
a = abweichend

GRZ: max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO

GFZ: max. zulässige Geschossflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

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

▲ Grundstückszufahrt

□ St Stellplatz (Vorschlag)

□ Ga Garage (Vorschlag)

5. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

● Laubbaum I. Ordnung zu erhalten

● Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)

6. **Sonstige Planzeichen**

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts

□ Gebäude (Bestand)

□ Gebäude zu entfernen

□ Gebäude (Planung)

129 Flurstücksgrenze mit Flurnummer

● Höhenbezugspunkt mit Angabe der NHN-Höhe

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21 a BauVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**
Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Unzulässig sind Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO): 0,6
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO): 1,2

Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
max. zulässige traufseitige Wandhöhe (WH): 7,5 m
max. zulässige Garagenwandhöhe: 3,0 m

Bauweise:
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in der Fassung vom 08.07.2025 sind einzuhalten. Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Nebenanlagen:
Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Fußwege
 - Zufahrten zum Gebäude, zu den Garagen und zu Stellplätzen
 - Anlagen in Form von Häuschen für Gartengeräte, Fahrräder, Müll und Paketstationen mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 75 m³
 - Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen (Punkt I.2) zulässig.

2. **Bauliche Gestaltung**

Dachform, -neigung, -deckung:
Die Dächer des Hauptkörpers müssen eine durchgehende Firstlinie aufweisen.
Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 20 - 35°. Als Dachdeckung sind naturrote, braunrote und anthrazitgraue Ziegel und Betondachsteine zulässig. Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer mit Begrünung sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung < 10° zulässig. Für erdgeschossige Anbauten des Hauptgebäudes mit einer max. Wandhöhe von 3,5 m ist zusätzlich zu den Dachformen Sattel- und Wälddach auch ein Flachdach (bis max. 5' m) mit oder ohne Begrünung zulässig, sofern der Anbau insgesamt nicht mehr als 40 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.
Für Überdachungen im Bereich von Eingängen, Terrassen, etc. sind Flachdächer (bis max. 5' m) mit oder ohne Begrünung, sowie Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 13° zulässig.

Dachgauben:
Dachgauben mit einer max. Breite von je 4,5 m und einer max. Höhe von je 2,5 m sind zulässig. Mindestabstand zum Ortsgang 2,0 m. Mindestabstand zum First 1,0 m.

Solarenergie:
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dachanliegend zu montieren. Es sind nichtreflektierende Module zu verwenden.

Fassadengestaltung:
Die Fassaden sind als Putzflächen auszuführen. Als Fassadenfarben sind Weiß-, Grau- und an Erdfarben orientierte Rot- und Gelbtöne zulässig.

3. **Stellplätze und Garagenzufahrten**

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) auszubilden (bituminöse Befestigung unzulässig). Vor den den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,0 m zum Straßenrand vorzusehen. Es gilt der Stellplatzschlüssel gemäß Satzung des Marktes Markt in der jeweils gültigen Fassung. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

4. **Einfriedungen**

Die Art und Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Satzung des Marktes Markt über Einfriedungen (Einfriedungssatzung).

5. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,0 m zulässig.

6. **Wasserwirtschaft**

Niederschlagswasser:
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem eigenen Grundstück breitflächig unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über Wasserrückhalteeinrichtungen gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen. Für die Entwässerungsplanung ist ein fachlich qualifiziertes Büro einzuschalten und die ausreichende Rückhaltung und Drosselung im Rahmen des Einzelbauvorhabens nachzuweisen.
Generell sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" TRENGW in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

7. **Schalltechnische Orientierungswerte**

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Bbl. 1:2023-07) werden folgende schalltechnische Orientierungswerte angesetzt:
Tags: 60 dB; nachts: 50 dB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. **Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Die private Vegetationsfläche ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie ist spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes dezentraler Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen:
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 20 - 25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
Sträucher: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m²
Hochstamm, 3xv., STU 20 - 25 cm
Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm
oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2. **Zu verwendende Gehölze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bäume I. Ordnung:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Betula pendula
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus glabra

Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Birke
Stiel-Eiche
Winder-Linde
Berg-Ulme

Bäume II. Ordnung:
Malus domestica
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Acer campestre
Carpinus betulus
Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten

Wild-Apfel
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Eberesche
Feld-Ahorn
Hainbuche

Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Cornus mas
Prunus spinosa
Rosa canina

Hartriegel
Hasel
Kornelkirsche
Schlehe
Hunds-Rose

Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana

Sal-Weide
Holunder
Gem. Schneeball
Woll. Schneeball

3. **Unzulässige Pflanzenarten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Edeltannen, Edellichten, Zypressen, Thujen usw sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

4. **Nicht überbaute Grundstücksfläche**

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

5. **Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu wenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hierzu ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsvesen, zu beachten.
Die DVGW-Richtlinie GW 125, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sind ebenfalls zu beachten.

6. **Pflanzenbehandlungsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7. **Wurzelbereich**

Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat auszustatten.

8. **Ausgleichsfläche** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Da sich der Eingriff im Vergleich zur 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht erhöht, ist eine Ausgleichsfläche in diesem Fall nicht nötig.

9. **Maßnahmen zum Artenschutz**

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen:

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzgestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Beleuchtung:

Die Außenbeleuchtung hat mit insektenfreundlichen LED-Leuchten mit einem warmweißen Licht zu erfolgen (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 K). Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Bauliche Gestaltung**

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

2. **Grenzabstände**

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

3. **Denkmalschutz**

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

4. **Baumaterialien**

Nach Möglichkeit sollten ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum).

5. **Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB**

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind Leguminosen zu begrünen.

6. **Solarenergie**

Auf die Möglichkeit der Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen. Dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

7. **Alllasten**

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Alllast o.ä. hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Werden Abrissarbeiten durchgeführt, ist die Kenntnis der zu entsorgenden Materialien und eventueller Schadstoffe erforderlich. Eine Alllastuntersuchung und die Erarbeitung eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes wird empfohlen.

8. **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.

9. **Grundwasser**

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

10. **Starkniederschläge und Oberflächenwasser**

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sog. Sturzfluten - dabei

IV. TEXTLICHE HINWEISE

ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen - gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind auch hier eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms ggf. so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Der § 37 WHG ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in geschützten Bereichen bei Hochwasser das Grundwasser ansteigt, im extremen Hochwasserereignis bis zur Geländeoberkante. Daher ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.
Unter „hochwasserangepasster Bauweise“ ist eine spezifische Anpassung jedes einzelnen Bauwerks zu verstehen. Die Anpassung sollte insbesondere nach Lage, Bauart und Nutzung erfolgen. Hierfür dienen z. B. einschlägige DWA-Merkblätter und die Hochwasserschutzfibel des BMUB als Hilfestellung.

11. **Perfluorooctansäure (PFOA)**

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird hiermit darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Erdaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können. Die aktuellen Regelungen des Landkreises Altötting zur PFOA-Problematik sind einzuhalten.

12. **Saat- und Pflanzgut**

Für Ansäten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

13. **Versorgungsleitungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Bereich von Bestandsleitungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsvesen, Ausgabe 2013* zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

14. **Luftwärmepumpen**

Hinsichtlich etwaiger Aufstellung von Luftwärmepumpen wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistenten zum Leitfaden (<http://lwppapp.webyte.de/#/> einfuehrung) in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

15. **Lärmschutz**

Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber zu führen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße", 17. Änderung

M 1:500



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" 17. Änderung



VEREINFACHTES VERFAHREN
NACH § 13 BauGB

MARKTGEMEINDE: MARKT AM INN
LANDKREIS: ALTÖTTING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN



Planunterlagen:
Digitale Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab M 1:1000.
Nach Angabe des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht zur genauen Maßnahme geeignet.

Höhenlinien:
Höhenlinien wurden auf Grundlage des DGM1 des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert.
Zwischenhöhenlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenrecherche für ingenieur-technische Zwecke nur bedingt geeignet.

Untergrund:
Ausgaben und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

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

Urheberrecht:
Für die Planung behalte wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

PLANSTAND:

Entwurf: 29.07.2025
Satzungsbeschluss: 30.09.2025
Ausfertigung:

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Markt am Inn hat in der Sitzung vom 29.07.2025 die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2025 bis 08.09.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2025 bis 08.09.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde Markt am Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.09.2025 die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung beschlossen.

Markt am Inn, den (Siegel)
Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Markt am Inn, den (Siegel)
Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt am Inn, den (Siegel)
Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister

PLANSTAND:
Entwurf: 29.07.2025
Satzungsbeschluss: 30.09.2025
Ausfertigung:

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom 30.09.2025 sowie die Begründung (Gehft v. 30.09.2025) sind Bestandteil der Satzung.



Innstraße 77, 84513 Töging a. Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafflraum.de
Bearbeitung: Laura Eberl, B. Sc. Geographie
Beatrice Schütz, Landschaftsarchitektin

Bebauungsplan Nr. 3
„Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße“
17. Änderung
gemäß § 13 BauGB
Begründung

Gemeinde Markt am Inn
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Fassung vom 30.09.2025

Planung:



Innstraße 77
84513 Töging am Inn
Telefon: 08631 / 302 845 0
E-Mail: info@landschafftraum.de
Internet: www.landschafftraum.de

Bearbeitung:

Laura Eberl, B. Sc. Geographie
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.1	Übersichtskarte	4
1.2	Anlass und Zweck der Planung	4
2.	Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Umgebende bauliche Entwicklung	6
2.3	Lage und Topographie.....	6
2.4	Verkehr	7
2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.6	Immissionsschutz	7
2.7	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	7
2.8	Altlasten	7
2.9	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	7
2.10	Starkniederschläge und Hochwasser	8
3.	Planungskonzept und Festsetzungen	9
3.1	Anlass der 17. Änderung.....	9
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	10
3.4	Stellplätze und Garagenzufahrten	10
3.5	Niederschlagswasser.....	10
4.	Grünordnung	11
4.1	Umweltbericht und Umweltbelange.....	11
4.2	Grünordnerische Festsetzungen	11
4.3	Artenschutz / Schutzgebiete	11
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsberechnung.....	11

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, westlich der Kreisstraße AÖ22 (Burghäuser / Simbacher Straße) in der Pfarrstraße im Zentrum des Ortes. Bei der Fläche handelt es sich um eine teils bebaute (Norden des Geltungsbereichs) und eine bisher unbebaute Fläche (Süden des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von etwa 1.049 m² befindet sich auf der Fl.-Nr. 129 der Gemarkung Markt.

Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

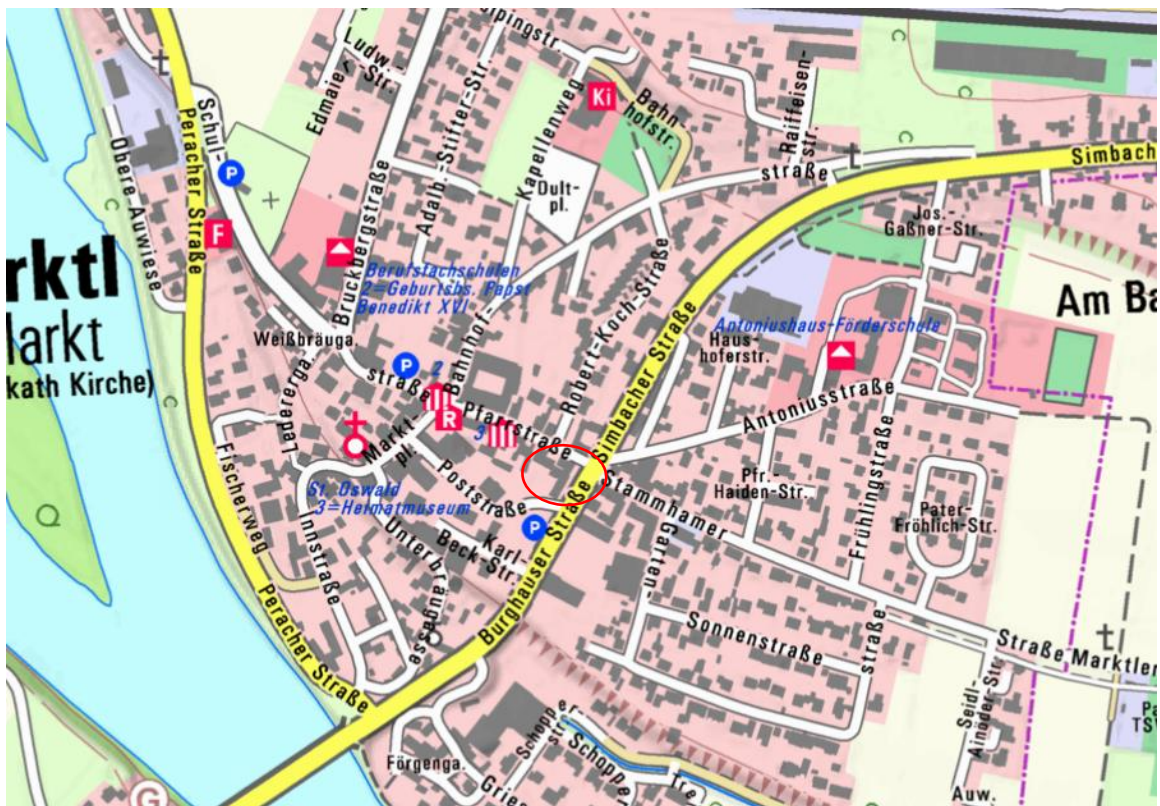


Abb. 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Grobe Lage des Planungsgebiets. Ohne Maßstab. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (BVV). Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.07.2025

1.2 Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Markt hat in seiner Sitzung vom 29.07.2025 die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße“ gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Voraussetzung für ein geplantes Bauvorhaben in den Bereichen A und C (siehe 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3) geschaffen werden.

Die bauliche Nutzung der Umgebung des Planungsgebietes ist bereits durch (Wohn-)Bebauung entlang der Burghauser und der Pfarrstraße geprägt. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Tankstelle und südwestlich eine Filiale der Sparkasse. Südlich des Planungsgebietes liegt ein Parkplatz.

Abbildung 2 zeigt den Umgriff des Geltungsbereiches im Luftbild.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem digitalen Orthophoto. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (BVV). Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.07.2025

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, insofern die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB sind:

- Das Vorhaben unterliegt nicht der Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter
- Keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gegeben sind, kann die Änderung nach § 13 BauGB erfolgen.

2. Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Im Zuge der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, welche gem. § 13 a BauGB aufgestellt wurde, wurde der Flächennutzungsplan entsprechend der Neuplanung im Wege der Berichtigung angepasst und als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ohne Maßstab.

2.2 Umgebende bauliche Entwicklung

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Pfarrstraße und darüber hinaus von Wohnbebauung begrenzt. Im Osten befindet sich zum einen eine Tankstelle auf Fl.-Nr. 131, zum anderen verläuft hier die Kreisstraße AÖ22 (Burghauser / Simbacher Straße). Südlich wird das Planungsgebiet von der Poststraße (Fl.-Nr. 67/5) und einem Parkplatz begrenzt. Südwestlich befindet sich eine Filiale der Sparkasse Altötting-Mühldorf auf Fl.-Nr. 67/7. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung an.

2.3 Lage und Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Pfarrstraße, westlich der Kreisstraße AÖ22 (Burghauser / Simbacher Straße), welche die Hauptverkehrsachse durch Markt am Inn dargestellt. Das Planungsgebiet weist keine signifikanten Höhenunterschiede auf.

2.4 Verkehr

Das Planungsgebiet liegt östlich der Kreisstraße AÖ22. Die Zufahrt erfolgt über die Pfarrstraße im Norden des Geltungsbereiches.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

2.6 Immissionsschutz

Im nahen Umkreis gibt es keinen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. Die angrenzende Kreisstraße (Burghauser / Simbacher Straße) bringt eine gewisse Verkehrsbelastung mit entsprechenden Emissionen mit sich. Diese sind zu dulden und entschädigungsfrei hinzunehmen.

2.7 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gemäß Hydrogeologischer Karte (M 1:50.000) als sehr gering eingestuft. Die wahrscheinliche Sickerwasser-Verweilzeit liegt bei wenigen Tagen bis ca. 1 Jahr.

2.8 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z.B. bei Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind unverzüglich dem Landratsamt Altötting mitzuteilen.

2.9 Bodendenkmalpflegerische Belange

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und

der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.10 Starkniederschläge und Hochwasser

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten.

Gemäß der Karte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich ein potentieller Aufstaubereich südlich des Geltungsbereiches. Im Osten verläuft ein potentieller Fließweg mit starkem Abfluss bei Starkregen (vgl. Abb. 4).

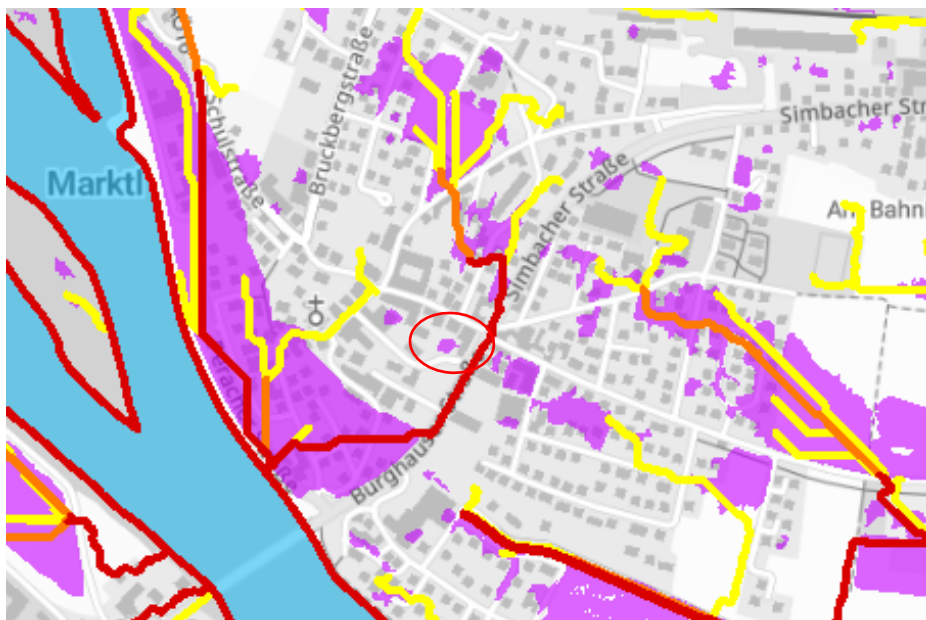


Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“. Ohne Maßstab.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023, Zugriff am 15.07.2025

Innerhalb des Genehmigungsverfahrens sind von den Eigentümern daher in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden zu treffen bzw. vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der einzelnen Baukörper bzw. der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms ggf. so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger führt. Es wird auf § 37 WHG verwiesen.

3. Planungskonzept und Festsetzungen

3.1 Anlass der 17. Änderung

Der Geltungsbereich wurde bereits im Zuge der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im Jahr 2024 angepasst. Grund der erneuten Änderung ist nun ein Bauvorhaben im Bereich A und C des Planungsgebietes (siehe 14. Änderung des BP Nr. 3). Neben der Herausnahme der Baulinie im Bereich C werden auch die Baugrenzen minimal geändert. So soll das Bau-feld im Bereich A um etwa 11 m² vergrößert und minimal versetzt werden. Im Gegenzug befindet sich im Bereich C nun nur noch eine Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

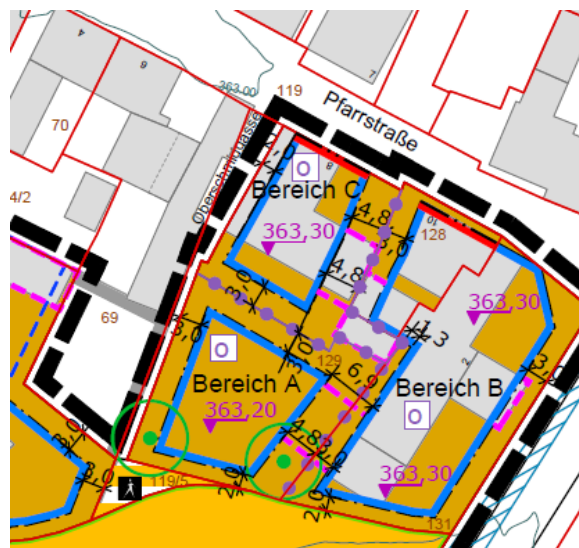


Abb. 5: Ausschnitt aus der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3. Ohne Maßstab.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Demnach wird das Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind in diesem Planungsgebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der GRZ und der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,6 und die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgelegt.

3.4 Stellplätze und Garagenzufahrten

Für das geplante Mehrfamilienhaus werden 12 Stellplätze errichtet. Davon sind 6 Stück als Garage geplant. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden. Die Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.5 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Oberflächen sind auf dem eigenen Grundstück breitflächig unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser über Wasserrückhalteeinrichtungen dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

4. Grünordnung

4.1 Umweltbericht und Umweltbelange

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 4, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die beiden bestehenden Laubbäume im Süden des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Zur Durchgrünung des Planungsgebietes sind nicht überbaute Flächen zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet sollte autochthones Saat- und Pflanzgut verwendet werden.

4.3 Artenschutz / Schutzgebiete

Höhlenbäume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Des Weiteren liegt das Planungsgebiet in keinem Schutzgebiet.

Durch die Deckblattänderung sind keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Die Abhandlung der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ist in diesem Fall nicht notwendig, da sich der Eingriff im Vergleich zur 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht erhöht.