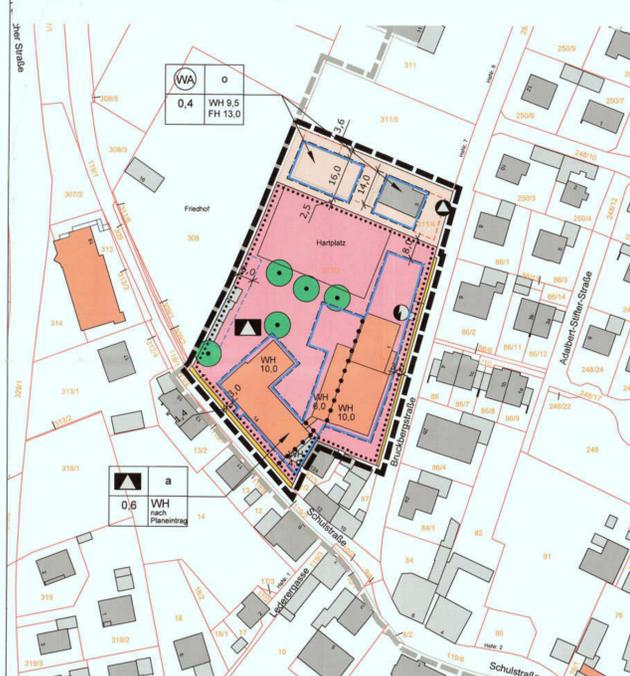


Bebauungsplan Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" einschließlich 8. Änderung
rechtsgültige Fassung M 1:1.000



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Präambel
Die Marktgemeinde Markt am Inn im Landkreis Altötting erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 19.01.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 19.01.2021, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 19.01.2021

Marktgemeinde Markt am Inn, den 17. FEB. 2021
Benedikt Dittmann, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "GEBIET ZWISCHEN BUNDESBAHN UND ALTER BAHNHOFSTRASSE" MIT ALLEN ÄNDERUNGEN WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTES NR. 14 DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.
 - 1.2 **Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Schule**
- 2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 **Baugrenze**
 - 2.2 **Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
 - 2.2.1 hier Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 2.2.2 hier Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlagen, Heizungsgebäude und Fahrradunterstellen
- 3.0 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 3.1 **Straßenverkehrsfläche, öffentlich; hier: Gehweg**
- 4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
- 4.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Innenkante maßgebend)**
 - 4.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedlich maximal zulässige Wandhöhen**
 - 4.3 **bestehende Trafostation**
 - 4.4 **Aufstellfläche Abfall (an den Abfuhrtagen)**

5.0 GRÜNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 **zu erhaltende Einzelbäume:**
 - 5.1.1 **Laubbaum, zu erhalten**
- 6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 6.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße"**
 - 6.2 **Flurstücksgrenze**
 - 6.3 **Flurstücksnummer**
 - 6.4 **Bestandsgebäude - Wohngebäude**
 - 6.5 **Bestandsgebäude - öffentliches Gebäude**

7.0 HINWEISE

- 7.1 **Bemaßung**
 - 7.2 **geplante Haupt- und Nebengebäude**
 - 7.3 **Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|--|---|
| Grundflächenzahl GRZ
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | max. zulässige Wandhöhe in Metern
max. zulässige Firsthöhe in Metern |
- | WA | a/o |
|-----|--------|
| 0,4 | WH 9,0 |
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
abweichende / offene Bauweise
maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
maximal zulässige Wandhöhe in Metern
maximal zulässige Firsthöhe in Metern (§ 18 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.1.1 **GRZ** WA: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,40
Gemeinbedarf: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,60
- 1.1.2 **WH** maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag je Baufenster
Für die Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika/Fachdach.
- 1.1.3 **FH** maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern gem. Planeintrag je Baufenster
Für die Firsthöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum First.
- 1.2 **Anzahl der Wohneinheiten**
Im WA sind aus städtebaulichen Gründen bei Mehrfamilienhäusern je Haus max. 9 Wohneinheiten zulässig.
- 1.3 **Bauweise**
Im WA ist die offene Bauweise (o) festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche gilt die abweichende Bauweise (a), wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.
- 1.4 **Abstandsflächen**
Für die Gemeinbedarfsfläche werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen sowie Wandhöhen Außenwände festgesetzt, vor denen Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe als nach BayBO Art. 6 Abs. 6 Satz 1 und 2 zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB).
Im WA ist generell als Abstandsflächenfreie H/2 anzusetzen.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.5 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme innerhalb der durch Planzeichen II.2.2.1 und II.2.2.2 festgesetzten Fläche nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso sind nicht überdachte Stellplätze und Sportplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 **Dachform/ Dachneigung**
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen im WA:
- Satteldach 15° bis 30°
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen in der Gemeinbedarfsfläche bei max. zulässigen Wandhöhen bis 10,0 und 6,0 m:
- Satteldach, Walmdach, Zeltdach 15° bis 25°
- Flachdach bis 5°
- Dachbegrünung erlaubt
- 2.2 **Dachgauben**
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen in der Gemeinbedarfsfläche bei max. zulässigen Wandhöhen bis 4,0 m:
- Satteldach 15° bis 25°
Dachgauben sind unzulässig.
- 2.3 **Dachdeckung**
Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vermeidung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachdeckungen aus Titanzink.
Dachbegrünung auf Flachdächern und schwach geneigten Dächern ist ausdrücklich erlaubt. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 **Wandhöhen:**
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt III.1.1.2.
Als maximale mittlere Wandhöhe für Garagen werden 3,0 m festgesetzt.
- 3.2 **Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude III.2.0.**
Zusätzlich sind im WA Flachdächer mit Begrünung erlaubt.

4.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)

- 4.1 **WA:** Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
- 4.2 **Stellplätze und Garagenzufahrten** dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster, Sprubahn) auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mind. 5,0 m Länge zur Straßenkante vorzusehen.

5.0 EINFRIEDUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 **Einfriedung / Zaunsockel**
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Zaunhöhe max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände.
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die räumlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepfanzenden Böschungen (nicht steiler als 1:2) erfolgen.
- 6.2 **Stützmauern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Ausbildung von Stützmauern in Verbindung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 **Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.**
- Schmutzwasser**
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen.
- Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWF/ReiV) in Verbindung mit den einschlägigen Regeln (u.a. TRENGVO, TRENGV, DWA-M153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

8.0 ERNEUERBARE ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 8.1 **Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind ausschließlich technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.**

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Allgemeines**
Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsplanung und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenzusammenstellungen müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BBd) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zuzulassen.

- Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzlichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reiheneinplanung:
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm
Baume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm
oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Sträucher:

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**
Je angefangene 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden).
Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 **Bäume I. Ordnung:**
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus glabra Berg-Ulme
- 3.2 **Bäume II. Ordnung:**
Malus domestica Wild-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Haibuche
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)
Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss als Sämling
- 3.3 **Sträucher:**
Cornus sanguinea Hartnigel
Corylus avellana Hasel
Cornus mas Kornelkirsche
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelweiden, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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 verwenden. 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.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen 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.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

- Größbäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinstbäume: Baumruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBG verwiesen.

3.0 BODENDECKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 ABFALLWIRTSCHAFT

Die Mülltonnen der Hinterlieger im WA sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

5.0 BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

6.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der erstehende Oberboden humusreich zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagen (DIN 18915). Die Ingestmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

7.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Vorgehen gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Felckgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldändern usw.
Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastlagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der eventuellen Werbeträger, des geplanten Gebäudefußes, insektenfreundlich und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingtes notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

9.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch vertragliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. Solaranlagen auf Dächern sollten so angeordnet werden, dass sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.

10.0 SAAT- UND PFLANZGUT

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

11.0 BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14050 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung im Bereich der Schulanlagen muss der Bauherr den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Marktgemeinde Markt am Inn bereitgestellte Maß von 45 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt V 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserreich).

12.0 REGENWASSERZISTERNEN

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Flächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

13.0 VERSORGNUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

14.0 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 Gehölzbestände, 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.
Die geplanten und bestehenden Gebäude eignen sich auf Grund ihrer Bauweise und ihrer Lage grundsätzlich als Sommerquartier für heimische Fledermäuse und als Nistplatz für im Umgriff vorkommende in ihrem Bestand bedrohte Vogelarten (Gebäudebrüter) wie z. B. Mehlschwalben (Rote Liste 3) und Mauereisvogel (Rote Liste 3).
Um einen Beitrag zum Schutz der an Gebäude brütenden Vögel und Fledermäuse zu leisten, sollten an geeigneter Stelle Nisthilfen für Mehlschwalben und Mauereisvogel sowie Fledermauskästen angebracht werden bzw. können auch in den Baukörper integriert werden. Entsprechende Informationen gibt es bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt.
Hohe Gebäude (über 6 m) wie der geplante Schulbau, eignen sich grundsätzlich, um gefährdeten an Gebäude lebende Arten wie Fledermäuse, Mauereisvogel, aber auch Turmfalke und Dohle etc. einen Brutplatz anzubieten. Werden diese Nisthilfen bereits bei der Planung berücksichtigt, können sie kostengünstig eingebaut werden und leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt im Siedlungsbereich.

15.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Von der bestehenden Sportanlage im Schulbereich ist von keiner über das erlaubte Maß hinausgehende Beeinträchtigung auszugehen, da diese ausschließlich für Schulsport genutzt wird. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei den im Norden des Geltungsbereiches liegenden Wohngebäuden, sowie bei den östlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohngebäuden, durch die unmittelbare Nähe des Sportsplatzes entsprechende Lärmimmissionen zu erwarten sind.

16.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitungsverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

16.0 UMGEBENDE LANDWIRTSCHAFT

Durch die Bewirtschaftung der nordwestlich vom Geltungsbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen nicht auszuschließen.

ZUGÄNLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die, der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.



Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung
Marktgemeinde Markt am Inn
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Marktgemeinderat von Markt am Inn hat in der Sitzung vom 13.10.2020 die Aufhebung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2020 ersichtlich bekannt gemacht.
- Satzungs- und Auslegungsbekanntmachung
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 10.11.2020 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 10.11.2020 öffentlich auslegen lassen.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 10.11.2020 erfolgte in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 08.01.2021.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 10.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 08.01.2021 beteiligt.
- Satzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 19.01.2021 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße" durch Deckblatt Nr. 14 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 10.11.2020 beschlossen. Auf die Rechtsfolgen des § 14 Abs. 3 Satz 1 und sowie Abs. 4 BauGB und des § 24 und 25 BauGB ist hingewiesen worden.

Marktgemeinde Markt am Inn, den 17. FEB. 2021
Benedikt Dittmann, 1. Bürgermeister