Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Bei Einzelhäusern sind 4 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

E+I Zulässig: Keller-, + Erd-, + Obergeschoss + Speicher
Kniestock im Speicher max. 0,50 m, gemessen wird ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

- Anstelle der geplanten Doppelhäuser dürfen auch Einzelhäuser errichtet werden, wobei die Firstrichtung gedreht werden kann.

GFZ 0,8 - Geschoßflächenzahl, GRZ 0,4 - Grundflächenzahl

Abstandsflächen

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

3. Bauweise

o - Offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Gestaltung der Gebäude

Baukörper:
- Das Verhältnis der Baukörperlänge zu seiner Breite muss mind. 1,2:1 betragen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

Dachform:
- Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 21-35° für Hauptgebäude.
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-20° für Hauptgebäude.

Deckungsmaterial:
- Naturrote bis rotbraune und graue Dachpfannen.
- bei Pultdächer sind erlaubt: Blecheindeckungen aus Titanzink sowie Alubleche im Farbton matt, hellgrau.

Wandhöhen der baulichen Anlagen mit Pultdächern
- bei Pultdächer ist die max. traufseitige Wandhöhe (WH) mit 5,80 m festgelegt.
- bei Pultdächer ist die max. firstseitige Wandhöhe (FH) mit 7,00 m festgelegt.

Solaranlagen:
- Solaranlagen sind zulässig, wenn sie
- a) in die Dachfläche integriert sind, oder
- b) parallel zur Dachfläche in einem Abstand von max. 20 cm OK Dachfläche bis OK Solarmodul) angeordnet werden.

Dachaufbauten:
- Geplante Quergiebel sind aus der Traufe heraus deutlich abgesetzt vom First mit mindestens 80 cm gemessen in der Senkrechten zu errichten.
Die max. Breite des Quergiebels wird auf 4,50 m beschränkt.

Dachgaupen:
- Zulässig nur als Satteldachgaube. Die Gaubenbreite darf 1,50 m nicht überschreiten.
Der Abstand zur Aussenkante der giebelseitigen Außenwand muß mind. 2,00 m betragen.

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

Dachüberstände:
- Bei Hauptgebäude max. 1,00 m an Traufe und 1,10 m an Ortgang, max. 1,50 m an Ortgang mit Balkon.

Fassadengestaltung
- Die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind zu verputzen und in weißen, hellen oder unaufdringlichen traditionellen Pastellfarben zuhalten. Ferner ist die Gestaltung der Fassden mit Holz oder Holzverkleidungen gestattet.

- Zusammengebaute Wohngebäude und Garagen sind in Form und Material einheitlich zu gestalten und einander anzupassen.

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücken eine Grenzbebauung mit Wintergärten und überdachten Pergolen nur an der mit dem Wohnhaus gemeinsam bebauten Grundstücksgrenze zulässig, sofern es sich um einen Anbau an das Wohnhaus handelt.
Bei Wintergärten und überdachten Pergolen von freistehenden Einzelhäusern, sowie an den anderen Grundstücksgrenzen von Doppel- und Reihenhausgrundstücken, ist der Grenzabstand nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

5. Höhenlage

- Die Höhenlage der Gebäude (OK Fertig-Fußboden EG) wird bei der Schurgerüstabnahme durch die Gemeinde festgelegt.

6. Nebenanlagen

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

7. Niederschlagswässer/Abwasserentsorgung

- Bebaute Grundstücke sind an das öffentliche Kanalnetz des Marktes Marktl anzuschließen.

- Niederschlagswässer von Dach- und Hofflächen müssen versickert und die Oberflächenbefestigung von oberirdischen Stellplätzen muss wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen oder Rasengittersteine) ausgeführt werden.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser " TRENGW (AIIMBI. Nr. 3/2000 S. 84) vom 07. Februar 2000 zu beachten. Insbesondere wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich die Flächenversickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben ist. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei der geplanten Einleitung bzw. Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 zu beachten.
Verschmutzte Niederschlagswässer dürfen jedoch nur nach Vorbehandlung entsprechend der "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Abwassertechnischen Vereinigung in den Untergrund eingeleitet werden, oder sind dem städtischen Kanalnetz zuzuführen.
Die häuslichen Abwässer sind dem Kanalsystem und damit der vollbiologischen Ausreinigung in der Kläranlage zuzuführen.

- Ist eine Versickerung der Niederschlagswässer technisch nicht möglich, so können die Niederschlagswässer in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

- Befestigte Flächen, Stellplätze, Garagenzufahrten,
wasserundurchlässige bzw. der Anteil der befestigten Flächen, bei Stellplätzen, Garagenzufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports Ga

- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei der Stellplatz vor der Garage bei mind, 5,00 m Länge mit angerechnet wird.

- Bei Grenzbebauung ist aus gestalterischen Gründen ein geringer Dachüberstand, max. 20 cm, im Luftraum des Nachbargrundstückes erlaubt.

- Garagen, die am Anschluß an einer Straßenseite erstellt werden, nicht Garagenzufahrt, müssen mind. 0,50 m von der Straßengrenze entfernt sein.
Ein Dachüberstand zur öffentlichen Straße ist nicht zulässig.

- Vor den Garagentoren ist ein Stauraum von mind. 5,00 m straßenseitig freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

- Garagen sind vorzusweise mit begrüntem Flachdach oder Pultdach 5-10°, bzw. Satteldach 15-25° Dachneigung im Dachdeckungsmaterial des Hauptgebäudes auszuführen. Bei Flach- und Pultdächern ist eine Blecheindeckung zulässig. Bei Anbau an Bestandsgaragen ist deren Firstrichtung und Dachneigung zu übernehmen.

- Der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage/Carport kann auch mit einer Transparenten- oder Blechbedachung erstellt werden. (Dachneigung 5 - 10°)

9. Einfriedungen

- Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen sind bis 5,00 m zum Straßenraum nicht zulässig.

- Zur Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Strassenbegrenzungslinie ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten und es sind sockellose senkrechte Holzlattenzäune oder wachsende Zäune als Heckenbepflanzung mit einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

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

- Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden.

10. Sichtdreiecke

- Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 0,80 m über Strassenoberkante nicht behindert werden. In diesem Bereich sollten, wenn möglich, keine Einfriedungen errichtet werden. Sollte dies nicht möglich sein, dürfen im Bereich des Sichtdreiecks die Zäune die Höhe von 0,80 m, gemessen ab Strassenoberkante, nicht überschreiten.

- Innerhalb des Sichtdreiecks ist jedoch eine Anpflanzung von einzelstehenden, hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m gemessen von fertiger Pflanzstandortoberkante, zulässig.

11. Bodendenkmäler

- Bodendenkmäler, die während der Bauphase zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

12. Hinweis:

- Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräume sind erlaubt.

- Im Baugebiet sind folgende Schallimmisionswerte einzuhalten:
Tags 50 dB(A)
nachts 40 dB(A) für Verkehrslärm
35 dB(A) für Gewerbe-, Anlagen- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

13. Freiflächen/Grünordnung

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen und zu pflegen.

Pflanzliste:

Bäume

Art/Sorte	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllos	Sommerlinde
alle Obstarten	alle Obstarten

Kleinbäume und Großsträucher

Art/Sorte	deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunter
Viburnum opulus u. lantana	Schneeball
Amelanchier ovaliis	Felsenbirne

Mittelgroße Sträucher

Art/Sorte	deutscher Name
Buddleja davidii-Hybriden	Schmetterlingsstrauch
Forsythia in Sorten	Goldglöckchen
Kokwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeiffenstrauch
Ribes sanguineum in Sorten	Zierjohannnisbeere
Rosa canina	Wildrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Spiraea * vanhouttei	Prachtspiere
Weigela Hybriden in Sorten	Weigelie

Sträucher

Art/Sorte	deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunter
Viburnum opulus u. lantana	Schneeball
Amelanchier ovaliis	Felsenbirne
Buddleja davidii-Hybriden	Schmetterlingsstrauch
Forsythia in Sorten	Goldglöckchen
Kokwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeiffenstrauch
Ribes sanguineum in Sorten	Zierjohannnisbeere
Rosa canina	Wildrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Spiraea * vanhouttei	Prachtspiere
Weigela Hybriden in Sorten	Weigelie
Syringa in Sorten	Flieder
Crataegus i. Arten	Weißdorn
Rubus in Sorten	Brom-/Himbeere
Cornus sanguineum	roter Hartriegel

WA	II	Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
O		Bauweise	
SD, WD	21-35°	Sattel-, Walmdach	Dachneigung
PD	5-20°	Pultdach	Dachneigung

Legende

- ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Ga = Garagen oder Carports
- Firstrichtung vorgegeben
- Firstrichtung frei wählbar, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
- Baugrenze für Wohngebäude
- Baugrenze für Garagen, Carports und Nebengebäude
- Geltungsbereich der Änderung
- Sichtdreieck
- Bebauung
- Straßen-Teerfläche
- Eigentümerwege
- Bäume

Bebauungsplan
im M. 1:1000

Marktgemeinde Marktl, Landkreis Altötting
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gebiet nördlich der Bundesbahn“

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Marktl hat am 20.05.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Gebiet nördlich der Bundesbahn“ für den gesamten Geltungsbereich zu ändern.
Der Änderungsbeschluss wurde am 28.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 15.05.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.06.2014 bis 14.07.2014 in der Gemeindeverwaltung Marktl öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.05.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit vom 11.06.2014 bis 14.07.2014 beteiligt.

Der Markt Marktl hat mit Beschluss vom 05.08.2014 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, und in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Nach Verfahrensmängel während der Genehmigung durch das Landratsamt musste die Bebauungsplanänderung nochmals in der Zeit vom 19.09.2014 bis 20.10.2014 öffentlich ausgelegt werden.

Die Auslegung wurde am 11.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Marktgemeinderat Marktl hat mit Beschluss vom 21.10.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gebiet nördlich der Bundesbahn“ in der sich aus dem Abwägungsbeschluss ergebenden Fassung als Satzung beschlossen.

Marktl, den 21.10.2014 ..... **Hubert** Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Altötting mit Bescheid vom 30.10.2015 gem. §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 03.11.2015 gem. §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Marktl, den 03.11.2015 ..... **Hubert** Gschwendtner, 1. Bürgermeister

Markt Marktl am Inn
Marktplatz 1
84533 Marktl am Inn

Landkreis Altötting
Regierungsbezirk
Oberbayern

Vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.: 4 vom 09.04.2005 " Gebiet nördlich der Bundesbahn " für den Bereich Ahornstraße / Erlenweg im M. 1:1000

Entwurf vom 15.05.2014
Überarbeitet vom 16.07.2014
Überarbeitet vom 11.09.2014
Überarbeitet vom 20.10.2014

Planverfasser:

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

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

....

Markt Marktl am Inn
Marktplatz 1
84533 Marktl am Inn

Ausgefertigt am: .....
Hubert Gschwendtner
1. Bürgermeister