

**Begründung**  
**11. Änderung des Bebauungsplans**  
**„Grassach - Nord“ Fl.St. 1097/4**  
**Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz**

**der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Landkreis Traunstein**

10. Oktober 2023



Luftbild (Quelle Bayernatlas 15.09.2023)

**Planung:**

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers  
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

## 1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz hat am 10.10.2023 die Änderung des Bebauungsplanes „Grassach-Nord“ beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1097/4, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 860 m<sup>2</sup>.

Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 der BauNVO festgesetzt.



Luftbild (Quelle Bayernatlas 15.09.2023)

## 2 Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Grassach-Nord“.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

### 3 Anlass der Änderung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten bebaut (Baujahr 1977). Der Gebäudebestand wird aufgestockt und im Dachgeschoss eine dritte Wohneinheit untergebracht. Im vorgesehenen Erweiterungsanbau (auch als Doppelhaushälfte möglich) an der Ostseite wird im Erdgeschoss eine barrierefreie Wohnung für den Eigenbedarf und im Ober- und Dachgeschoss eine weitere Wohnung errichtet.

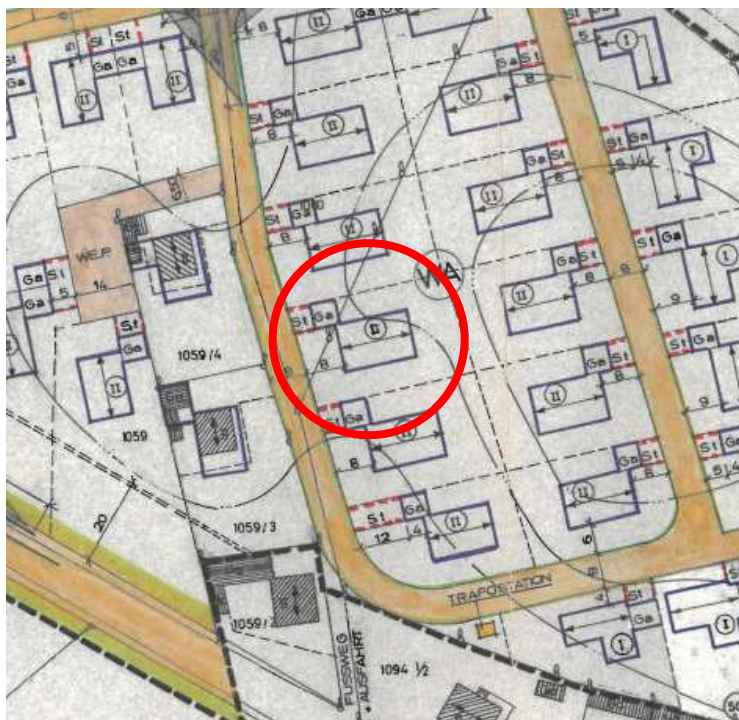
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 ist eine seitliche Wandhöhe von 6,0 m vorgesehen und max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Für Nebengebäude sind zwingend Flachdächer vorgeschrieben. Es werden abweichende Abstandsflächen zugelassen.

Durch die nun vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes wird das vorhandene Baurecht auf dem Grundstück erweitert, die Anzahl der Wohneinheiten erhöht und die Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus zugelassen. Die Regelung der Dachform und Dachneigung wird angepasst. Die Stellplätze werden durch Festsetzung der Flächen geregelt. Die Einhaltung der Abstandsflächen laut BayBO wird in die Planung aufgenommen.

### 4 Planung

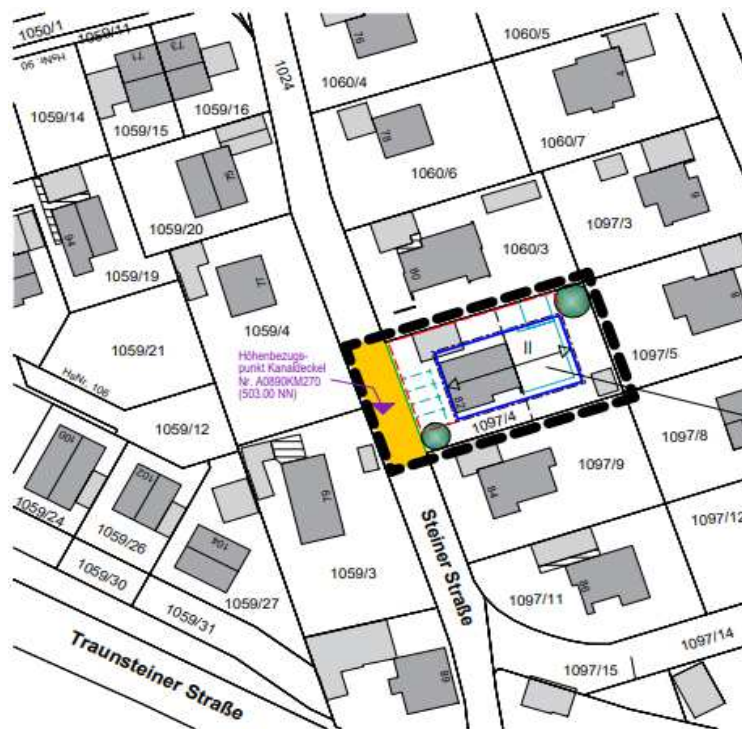
Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Altenmarkt zu Grunde gelegt.

Rechtsverbindlicher  
Bebauungsplan (nicht  
maßstäblich)





## Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)



Folgende Punkte weichen vom gültigen Bebauungsplan ab:

- Teilungsmöglichkeit des Grundstücks mit Festsetzung der Grundstücksgröße
- Zulassung Doppelhaus
- Vergrößerung des Baufeldes (Baugrenze)
- Neuregelung des Abstandsflächenrechts
- Höhenfestlegung
- Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe
- Änderung der überbaubaren Flächen
- Änderung / Festlegung der Dachneigung, Dachgestaltung
- Erhöhung der Wandhöhe für Garagen
- Änderung der Regelung von Einfriedungen
- Aufnahme der Gestaltung von Freiflächen
- Festsetzung einer Mindestbepflanzung bezogen auf Grundstücksfläche

## **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **Ver- und Entsorgung**

- Die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz der Gemeinde Altenmarkt sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Die Anschlussmöglichkeiten der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstücks sind bereits vorhanden.
- Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet.
- Auf den Grundstücken ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

### **Erschließung**

Es handelt sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet, die Erschließung ist bereits vorhanden.

## **6 Artenschutzrecht**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

Die Änderung bezieht sich auf eine Vergrößerung des Baufeldes (Baugrenze). Das Änderungsgebiet liegt in einem Siedlungsgebiet. Baurecht ist durch den rechtskräftigen B-Plan bereits vorhanden. Das Grundstück wird derzeit als Gartenfläche genutzt.

Eine Gefährdung für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten, die durch diese Änderung entsteht, kann somit ausgeschlossen werden.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) - auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff begründet, der nach dem BauGB auszugleichen wäre.

Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu bewerten wäre, wird ebenfalls nicht begründet.

## **7 Denkmalschutz**

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Aufgestellt:

Altenmarkt a.d. Alz,

Stephan Bierschneider

Erster Bürgermeister