

11. Änderung des Bebauungsplanes "Grassach-Nord"

GEMEINDE ALTENMARKT A.D. ALZ / LANDKREIS TRAUNSTEIN nach §13 BauGB

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 1097/4, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz, Steiner Straße 82

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz erlässt aufgrund des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches, Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN, BAUWEISE

--- Baugrenze
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
 ED nur Einzelhaus und Doppelhaus zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN

■ Öffentliche Verkehrsfläche
 --- Straßenbegrenzungslinie

5.) GRÜNFLÄCHEN

● zu pflanzender Baum - von der Lage im Planteil kann abgewichen werden

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
 <--> Firstrichtung Hauptdach
 Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C. 2.2.1
 Kanaldeckelhöhe lt. Spartenauskunft der Gemeinde

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

--- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Teilung)
 1060/3 Flurstücknummer z.B. 1060/3
 ■ Bestehende Gebäude
 □ Vorgeschlagene Baukörper / Stellplätze

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
 - Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) und Höhenfestlegung
 Höhenbezugspunkte: (siehe Planteil)
 Kanaldeckel Nr. A0860KM270 = 503.00 NN
 - Höhenfestlegung
 Die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird für den Neubau mit einer Höhe 503.30 NN (Normal Null Meereshöhe) festgesetzt. Die Höhenfestlegung ist im Bestand bei Umbauten bzw. Aufstockungen nicht relevant.
 - Traufseitige Wandhöhe (WH)
 Die traufseitige Wandhöhe ist bei II Vollgeschossen mit max. 6.80 m festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich vom Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Eine Überschreitung der traufseitigen max. Wandhöhe ist im Bereich von Rücksprüngen (z.B. Loggia) und Schleppgauben zulässig.
 - Zulässige Bebauung auf dem Gesamtgrundstück Fl.St. 1097/4, Gem. Altenmarkt/Alz:

a. Einzelhaus oder Doppelhaus einschl. Außentreppe (ohne Terrassen und Balkone)	Grundfläche max. 235 m ²
b. Garage/ Carport	Grundfläche max. 100 m ²
c. Nebengebäude	Grundfläche max. 20 m ²
d. Terrassenflächen	Grundfläche max. 60 m ²

 Lage: auch außerhalb des Baufeldes zulässig

Die zulässigen Bebauungen a. bis d. einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen bei einer Bebauung als Einzelhaus max. 500 m², bei Bebauung als Doppelhaus max. 575 m² betragen.

- Mindestgröße des Baugrundstückes: Einzelhaus 600 m², Doppelhaus 350 m²
- Auf dem Gesamtgrundstück sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.

3. DACHGESTALTUNG

3.1 Dachneigung:
 Hauptdach Satteldach - Dachneigung 20° bis 28°
 Garage, Carport Satteldach - Dachneigung 18° bis 23°
 Pultdach - Dachneigung 3° bis 7°
 Flachdach

Dachdeckung Hauptdach, Garagen und Carport:
 Satteldach Neubau Naturrote, rotbraune, anthrazitfarbige Dachziegel
 Pultdach Bedachung frei wählbar

Sonstiges:
 Firstrichtung Parallel zur Längsrichtung
 Dachaufbauten: Schleppgauben sind bis zu einer Gesamtbreite 1/3 der Gebäudelänge zulässig

Für sonstige Dächer über z.B. Balkone, Eingangsüberdachungen usw. ist die Dachform sowie die Bedachung frei wählbar.

4. GARAGEN, CARPORT, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

Garagen/ Carports sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bauraumes, Nebengebäude auch außerhalb dieser Flächen, unter Beachtung der baurechtlichen Voraussetzungen, zulässig.

Für Garagen/ Carport und Nebengebäude ist eine max. traufseitige Wandhöhe von 3.00 m zulässig. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden von Garage/ Carport/ Nebengebäude bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.

Der Stauraum zwischen den Garagen (Einfahrtsseite) und der Straße muss mind. 5.0 m betragen - Einfriedung unzulässig.

5. EINFRIEDUNGEN UND FREIFLÄCHEN

- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.00 m über der Oberkante der Straße nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind an der Seite zur Straße nicht zulässig.
- Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen ist nur wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.
- Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen benötigten Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Bepflanzung
 zulässig: standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume
 Pflanzdichte: je 200 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

D.) WEITERE HINWEISE

VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN

Im Geltungsbereich können sich Versorgungseinrichtungen und Kabeltrassen befinden, die nicht überbaut werden dürfen und evtl. verlegt werden müssen.

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Im Geltungsbereich können sich Telekommunikationslinien befinden. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

11. Änderung des Bebauungsplanes "Grassach-Nord"

GEMEINDE ALTENMARKT A.D. ALZ / LANDKREIS TRAUNSTEIN nach §13 BauGB

E.) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Altenmarkt a.d. Alz hat in der Sitzung vomdie Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Altenmarkt a.d. Alz, den

Stephan Bierschneider, Erster Bürgermeister

- Die Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmarkt a.d. Alz, den

Stephan Bierschneider, Erster Bürgermeister

- Die Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz gem. §10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie den Abs. 4 und des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Altenmarkt a.d. Alz, den

Stephan Bierschneider, Erster Bürgermeister