

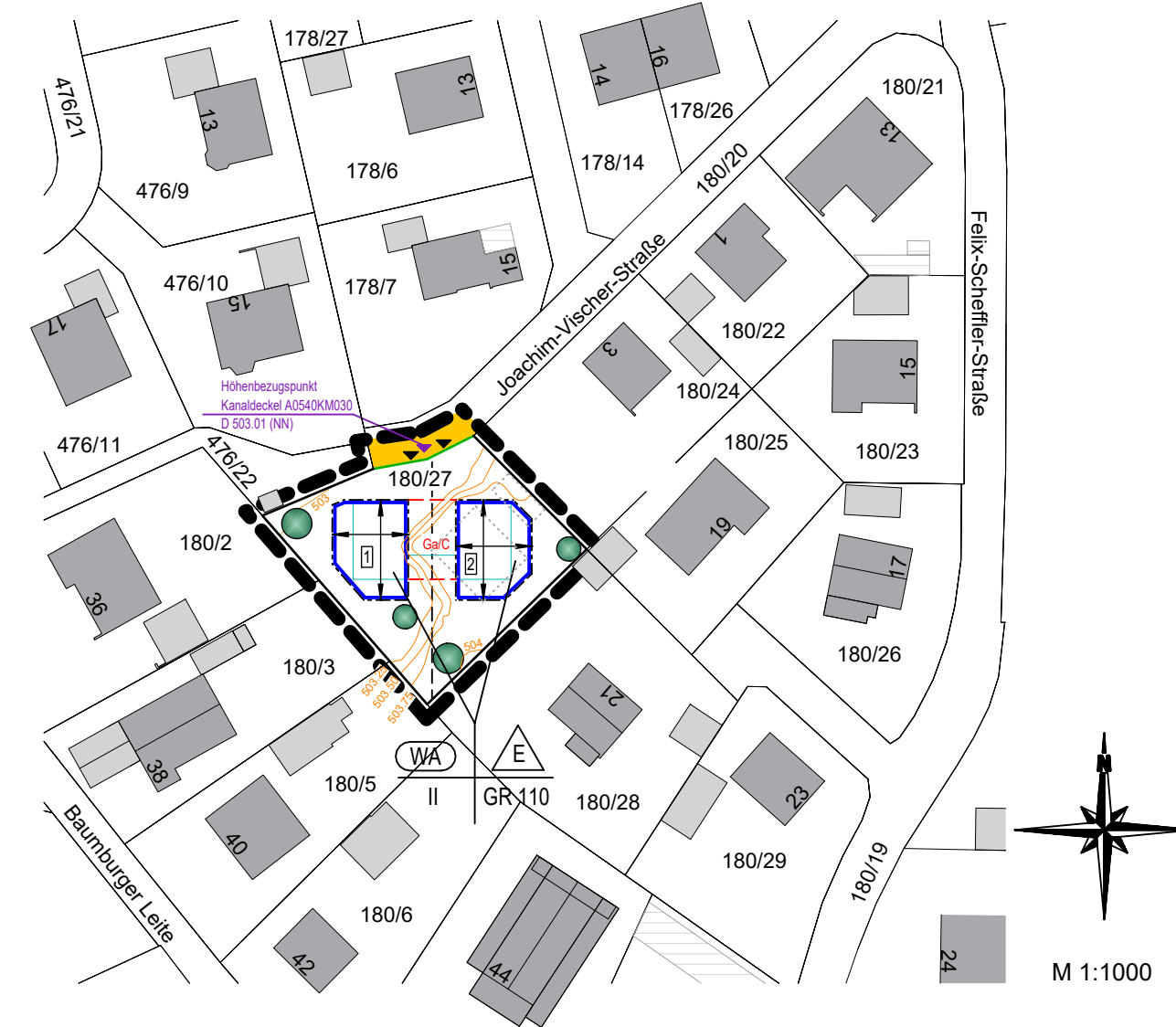
# 72. Änderung des Bebauungsplanes "Neufang"

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

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 180/27, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz

## 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 Bayrischen 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

(WA)	(E)	Bauliche Nutzung "Allgemeines Wohngebiet"	Bauweise nur Einzelhaus (E) zulässig
II	GR 110	II: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze	max. überbaubare Grundfläche GR 110 m <sup>2</sup>

### 4.) VERKEHRSFLÄCHEN

--- Öffentliche Verkehrsfläche

--- Straßenbegrenzungslinie

### 5.) GRÜNFLÄCHEN

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

### 6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

[Ga/C] Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (C)

--- Firstrichtung Hauptdach frei wählbar

↑ Höhenbezugspunkt Kanaldeckel A0540KM030 D 503.01 (NN)

▼ Zufahrt

## B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

--- Bestehende Grundstücksgrenzen

--- Vorgeschlagene Grundstücksteilung

--- Abzubrechende Gebäude

180/27 Flurstücknummer z.B. 180/27

--- Bestehende Gebäude

--- Vorgeschlagene Baukörper

11 Gebäudenummer z.B. 1

503 Urgelände (z. B. 503 ü. NN)

## C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

### 2.2 Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) und Höhenfestlegung

Höhenbezugspunkt: (siehe Planteil)  
Kanaldeckel Nr. A0540KM030 = D 503.01 (NN)

### 2.2.1 Höhenfestlegung

Die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens ist im Erdgeschoss wie folgt festgesetzt: Haus 1 = max.503.40 NN, Haus 2 = max.503.90 NN

### 2.2.2 Traufseitige Wandhöhe (WH)

Die traufseitige Wandhöhe des Einzelhauses ist mit max. 6.80 m festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich vom Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Eine Überschreitung der traufseitigen max. Wandhöhe durch Rücksprünge (z.B. Loggia usw.), sowie Quer- und Standgiebel ist zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe Garage/ Carport wird mit max. 3.00 m festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden Garage bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Grenzgarage mit einem Pultdach (traufseitige Wandhöhe max. 3.0 m, firstseitige Wandhöhe mehr als 3.0 m), sind auf einer Länge von max. 9 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

### 2.3 Max. zulässige überbaubare Grundfläche (GR)

Je Einzelhaus ist eine max. überbaubare Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> (GR 110) festgesetzt. Die GR bemisst sich entlang der Außenkante Außenwand. Terrassen einschließlich Überdachungen, Balkon sowie Eingangsüberdachungen werden bei dieser Fläche nicht berücksichtigt. Für Garagen / Carport ist je Einzelhaus eine Grundfläche von max. 45 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für befestigte Flächen, Garagen/Carport, Nebengebäude sowie Terrassen wird mit max. 0.6 festgesetzt.

### 2.4 Grundstücksgröße

Je Einzelhaus beträgt die Mindestgrundstückgröße 430 m<sup>2</sup>.

### 3. GESTALTUNG

#### 3.1 Dachform/ Dachgestaltung

Hauptgebäude: Dachform Satteldach - Dachneigung 20° bis 28°  
Garage, Carport: Dachform Satteldach - Dachneigung 12° bis 20°  
Pultdach - Dachneigung 3° bis 10°

#### Dachdeckung

Dachneigung bis 15° Bedachung frei wählbar  
Dachneigung ab 16° Naturrote, rotbraune, anthrazitfarbige Dachziegel

#### Firstrichtung

Parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes

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

### 3.2 Dachaufbauten

Quer-, Standgiebel sind zulässig. Die Dachform ist als Satteldach max. 5° steiler als Hauptdach, oder als flaches Pultdach max. 10° auszuführen. Das Deckungsmaterial ist frei wählbar.

### 4. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE

Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bauraumes zulässig, ein Carport und ein Stellplatz auch außerhalb dieser Flächen.

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

Je Einzelhaus ist ein Nebengebäude bis max. 12 m<sup>2</sup>, unter Einhaltung der zulässigen Grenzbebauung und Abstandsflächen, auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Zusammengebaute Garagengebäude an der Grenze müssen profilgleich sein.

### 5. FREIFLÄCHE UND EINFRIEDUNGEN

5.1 Nicht überbauten und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freisitze benötigten Flächen sind zu begrünen. Im Änderungsbereich sind autochthone Bäume und Sträucher zu pflanzen.

5.2 Stellplätze und Wege müssen mit einem sickerfähigen Belag ausgeführt werden.

5.3 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1.10 m über Straße, Gehweg oder Geländeoberfläche sein.

## 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.

### IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANES "NEUFANG".

# 72. Änderung des Bebauungsplanes "Neufang"

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

## E.) NACHBARN von Fl.St. 180/27 Gem. Altenmarkt a.d. Alz

- Grundstück Fl. St.180/2 Maria und Johann Mitterer Baumburger Leite 36, 83352 Altenmarkt a.d. Alz
- Grundstück Fl. St.180/3 Markus Lackner Baumburger Leite 38, 83352 Altenmarkt a.d. Alz
- Grundstück Fl. St.180/5 Burkhard Anderl Baumburger Leite 40, 83352 Altenmarkt a.d. Alz
- Grundstück Fl. St.180/28 Gabriele Ober Felix-Scheffler-Straße 21, 83352 Altenmarkt a.d. Alz
- Grundstück Fl. St.180/24 Anton Bösel Joachim-Vischer-Straße 3, 83352 Altenmarkt a.d. Alz
- Grundstück Fl. St.180/25 Gertraud Letzel Felix-Scheffler-Straße 19, 83352 Altenmarkt a.d. Alz
- Grundstück Fl. St.476/22 Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz Hauptstraße 21, 83352 Altenmarkt a.d. Alz

## F.) VERFAHRENSVERMERKE

- 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, 1. 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, 1. Bürgermeister