



Satzungstext

Zum Bebauungsplan „Grassach Nord“

Änderung
gemäß § 13a Baugesetzbuch

Änderungen für die Grundstücke Fl.Nrn.1059, 1059/11, 1059/12 und 1059/13
sowie 1050/1 der Gemarkung Altenmarkt a.d.Alz



C) Textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgelegt.

2. Maß baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes nach Parzellen bzw. Baufeldern:

Parzelle 1	100 m ²
Parzelle 2	100 m ²
Parzelle 3	100 m ²
Parzelle 4	100 m ²
Parzelle 5	140 m ²
Parzelle 6	140 m ²
Parzelle 7	140 m ²
Parzelle 8	140 m ²
Parzelle 9	140 m ²
Parzelle 10	140 m ²
Parzelle 11	140 m ²
Parzelle 12	140 m ²

Bei dieser Grundfläche sind nur die Hauptgebäude zu berücksichtigen. Garagen, Carports und Nebengebäude, sowie Flächen von Zufahrten, Wege, Balkone und Vordächer sind nicht zu berücksichtigen.

Die Grundfläche der Garagen darf je Bauparzelle insgesamt maximal 50 m² betragen.

3. Bauweise

Als Bauweise wird in dem Änderungsbereich gem. BauNVO § 22 (2) die (o) offene Bauweise festgesetzt.

4. Höhe der baulichen Anlage

Die Wandhöhe ist mit maximal 6,50 m, mindestens 4,35 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohfußboden (OKRF) im Erdgeschoß bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.



Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (OKFF) ist bei den Doppelhäusern auf die Höhe 502,95 m ü. NN festgesetzt und bei den Einzelhäusern auf die Höhe von 503,20 m ü. NN. Von diesen Höhen darf um maximal 20 cm in beide Richtungen abgewichen werden. Das Gelände ist bis mind. 0,15 m unter Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (OKFF) anzuschütten.

5. Überbaubare Grundstückfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
Balkone, Vordächer und untergeordnete Bauteile dürfen mit einer maximalen Tiefe von 2 m auch außerhalb der Baufelder errichtet werden.

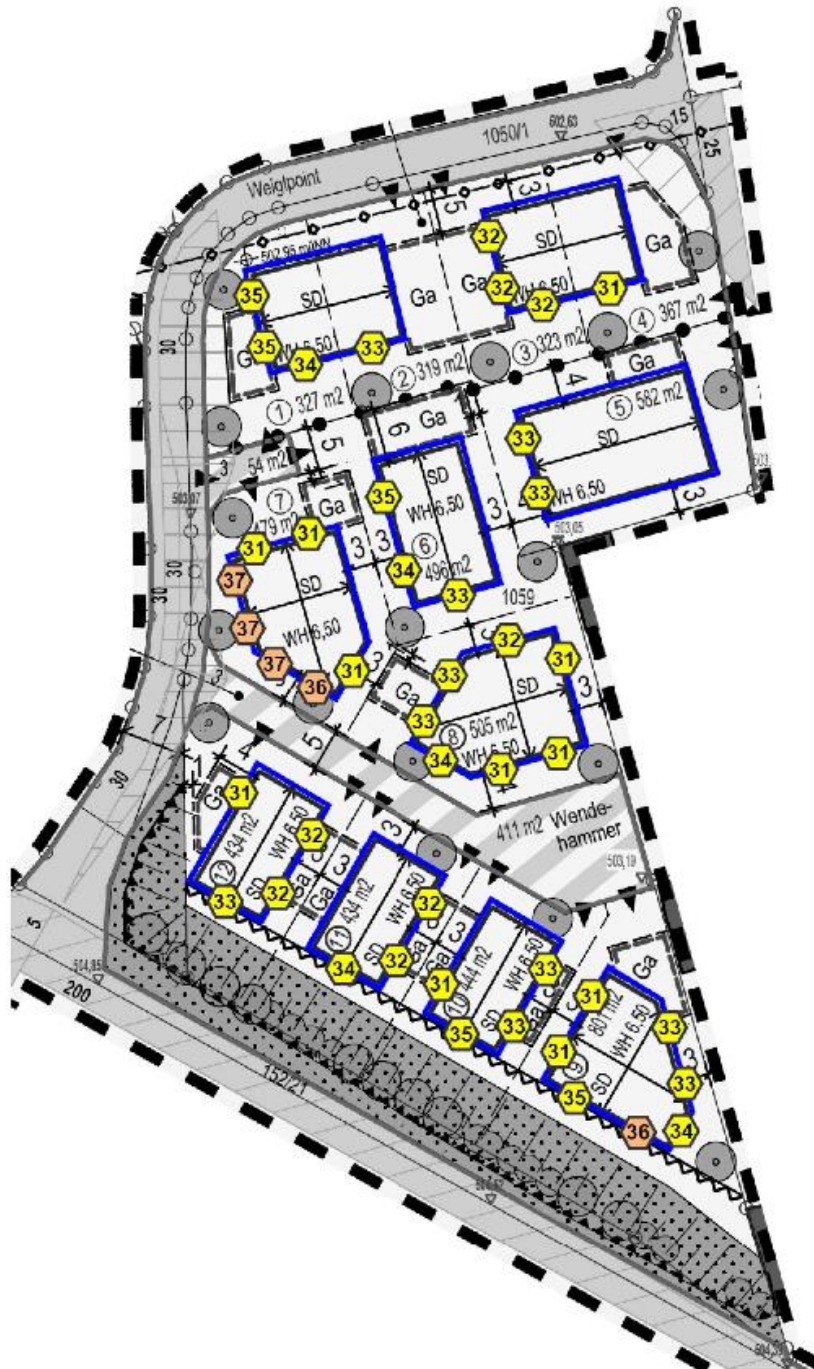
6. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Zur Festlegung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

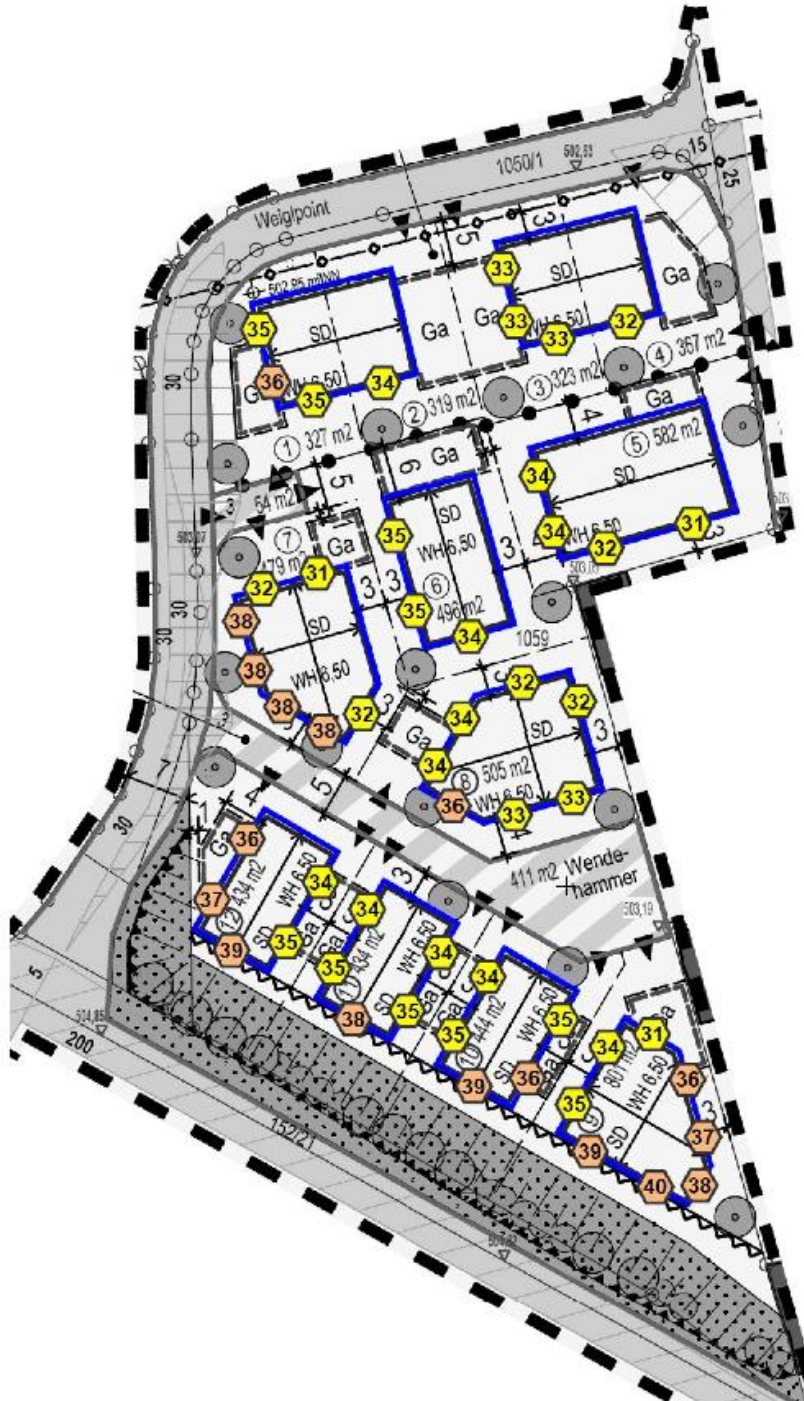


erf. $R'_{w,ges}$ im Erdgeschoss in dB:



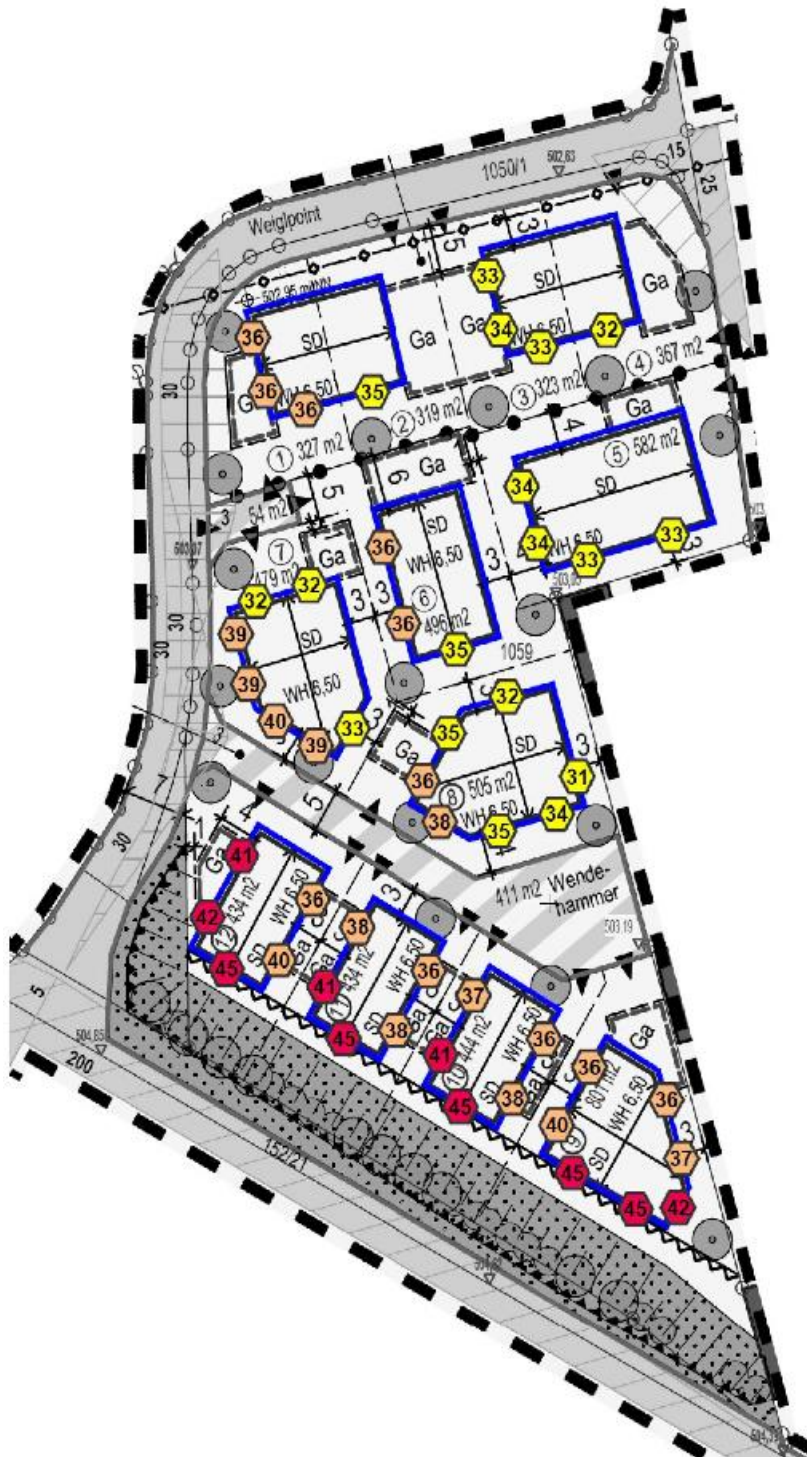


erf. $R'_{w,ges}$ im 1. Obergeschoss in dB:





erf. R' w,ges im 2. Obergeschoss in dB:





An Fassaden ohne Piktogramm mit Zahlenwert muss das Schalldämm-Maß mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB betragen.

An Fassaden, an denen unterschiedliche Zahlenwerte dargestellt sind, gilt das jeweilige Schalldämm-Maß jeweils bis zur Mitte des Abstandes zum nächsten Piktogramm.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den Hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Schlaf- und Kinderzimmer, die über Fenster in einer der folgenden Fassaden belüftet werden können:

- Baufelder 1 und 3: Nordfassade
- Baufelder 2, 4 und 5: Nord- und Ostfassade
- Baufeld 5: Ostfassade
- Baufelder 10, 11 und 12: Nordostfassade

Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10$ m²) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderung möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

7. Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $L_{WA} = 50$ dB(A) nicht überschreitet.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen §9 Abs. 4 BauGB
und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO

8. Gebäudeform

Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4:4,5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

Zusammenhängende Gebäude, Haupt- wie Nebengebäude (z.B. Doppelhäuser, Doppelgaragen) sind hinsichtlich Dacheindeckung und Fassadengestaltung (Material, Struktur, Farbe) einander anzupassen.

9. Dach

Satteldach 18-28°; Dachdeckung: Dachziegel oder Dachstein in rot, rot-braun; Der Dachüberstand muss mind. 0,6m betragen. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe, Dachneigung und eine identische Dacheindeckung zu wählen. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 20% der Dachfläche ausmachen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufaltungen und Quergiebel sind mit einer Firstrichtung von 90° gedreht zum Hauptfirst zulässig. Der First hat 0,5m unter dem Hauptfirst zu liegen. Die Dachneigung ist bis zu 5° steiler als das Hauptdach. Die Traufe des Quergiebels darf max. 0,5 m über der Traufe des Hauptdachs liegen. Die Wandhöhe des Quergiebels darf 6,5 m übersteigen.

10. Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze

Zulässige Gebäudehöhe mit einer Wandhöhe von max. 3,2 m.

Aneinander gebaute Gebäude sind profilgleich zu errichten.

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 7°.

Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung oder Kiesschüttung aufzubringen.

Zulässig sind auch Satteldächer mit einer Neigung von 18-28°.

Die Dachdeckung dieser Satteldächer ist gleich wie die Dachdeckung der Hauptgebäude auszuführen.

Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der zusätzlich planlich festgelegten Flächen „Ga Garagen“ errichtet werden.

Die Verkehrsfläche zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5,00 m tief sein.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

11. Einfriedungen

Zulässig sind nur Draht- und Holzzäune sowie Heckenpflanzen aus autochthonen Gewächsen. Höhe max. 1 m. über Straßen-, Gehsteig- oder Geländeoberkante. Die Oberflächen der Holzzäune sind unbehandelt oder mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (z.B. Igel) kein Hindernis darstellen, d.h. der Bodenabstand muss mindestens 10 cm betragen. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein.



Die Schallschutzwand entlang der Bundesstraße ist nicht als Einfriedung zu betrachten.

12. Verkehrs- und Stellplatzflächen, Zufahrts- und Zugangsbereiche

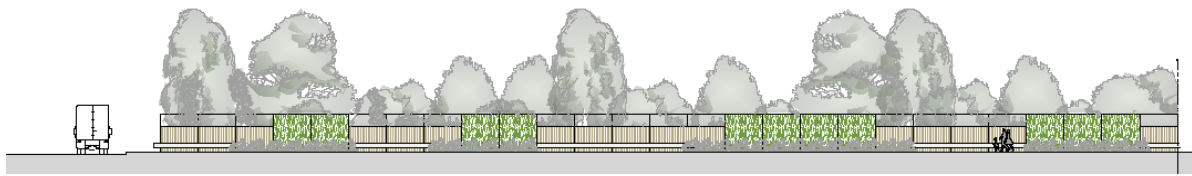
Sind sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, Vollversiegelungen (z.B. Asphalt o ä) sind generell unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, falls hier Befestigungen durch Vollversiegelungen notwendig sind.

13. Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist in ihrer Länge zu gliedern. Hierbei ist spätestens nach 25m eine deutliche Zäsur von mind. 5m vorzusehen. Diese soll durch einen Materialwechsel stattfinden. Versprünge in der Wand werden nicht ausgeschlossen. Die absorbierende Wand ist mit einer Höhe von 2m auszuführen. Die Bekleidung soll vorwiegend aus Holz oder Holzwerkstoffen sein. Oberhalb ist ein durchsichtiger Werkstoff vorzusehen. Wandelement mit beidseitiger Wandbegrünung dürfen bis in eine Höhe von 3m geführt werden. An der Schallschutzwand dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Zur Straße ist vor der Lärmschutzwand eine Schutzplanke mit einer Rückhaltestufe N2 anzubringen. Die Lärmschutzwand befindet sich voraussichtlich auf öffentlichem Grund. Der Baulasträger kann für die Errichtung und Unterhaltung der Lärmschutzwand keinerlei Ansprüche an die Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz geltend machen.

Gestaltungsbeispiel Lärmschutzwand:



14. Freihaltung von Sichtdreiecken

Im Bereich der Sichtdreiecke (5m / 200m) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

15. Niederschlagswasser & Regenwassernutzung

Niederschlagswasser darf nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen.



Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Sollte eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein, ist diese bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A138, A117 und M153 einzuhalten.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

16. Bestehende Erdgasleitung

Der Schutzstreifen der Gasleitung von 6,00m (d.h. 3,00m beiderseits der Leitungsachse), muss von jeglicher Bebauung frei bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche im Schutzstreifenbereich und Kreuzungen der Gasleitung mit Ver- oder Entsorgungsanlagen dürfen nur nach vorheriger Zustimmung durch die Energie Südbayern GmbH, Betriebsstelle Traunreut ausgeführt werden.

17. Grünordnung, Freiflächengestaltung

Grundsätzlich sind zur Pflanzung nur standortheimische autochthone Gehölzarten (Pflanzen, denen Saatgut aus der Region gewonnen wurde) zulässig, exotische und blaunadelige Gehölze (z.B. Thuja) sind unzulässig. Die festgesetzten Pflanzgebote sind grundsätzlich auf Dauer zu pflegen und zu erhalten; alters-, krankheits- sowie naturgewaltenbedingte Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu kompensieren.

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen mit den Gehölzbeständen sind in ihrem Bestand auf Dauer zu erhalten. Sollten zur Einhaltung des Sichtdreieckes bzw. zur Errichtung der Lärmschutzwand Gehölzrodungen erforderlich werden, so sind an gleicher Stelle in den Böschungsbereich zurückversetzt Ersatzpflanzungen in Art und Struktur gleich dem gerodeten Bestand vorzunehmen.

Private Grundstücksbereiche: Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum gemäß nachfolgender Artenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, wobei die bereits planlich festgesetzten Baumpflanzgebote angerechnet werden können. Die planlich festgesetzten Baumpflanzgebote dürfen in ihrer Lage im Radius um bis zu 5m verändert werden.

Artenliste für die planlich festgesetzten Baumpflanzungen (Hochstamm 2x verpflanzt):

Feldahorn / Acer campestre
Spitzahorn / Acer platanoides
Winterlinde / Tilia cordata i.S.
Stieleiche / Quercus robur



Bergahorn / Acer pseudoplatanus
Eberesche / Sorbus aucuparia
Sommerlinde / Tilia platiphyllos

D) Textliche Hinweise:

Von den angrenzenden, landwirtschaftlichen genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlichen Nutzung sowohl Lärm-, Staub- als auch Geruchsimmissionen ausgehen, die geduldet werden müssen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Verteilerkästen auf privaten Grund sind zu dulden.

Altenmarkt a.d.Alz den

Stephan Bierschneider
1. Bürgermeister