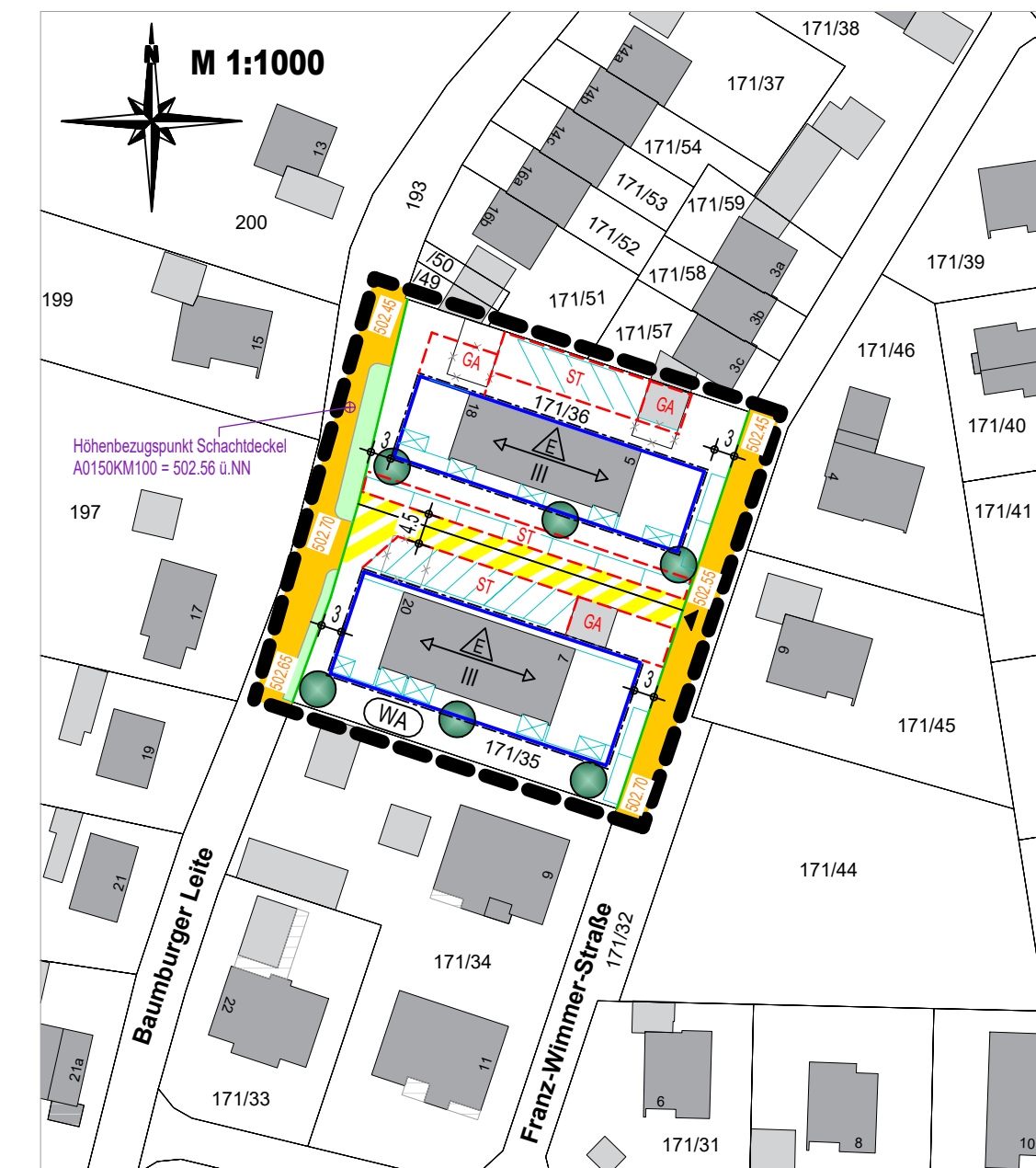


73. Änderung des Bebauungsplanes "NEUFANG" der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz nach § 13 BauGB

GRUNDSTÜCKE: Fl.St. 171/35 UND 171/36, 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 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

— Baugrenze

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 3

E nur Einzelhaus zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- ▨ Private Verkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün - keine Zufahrt möglich
- ◀ Einfahrt zwingend - Einbahnstraße

5.) GRÜNFLÄCHEN

● zu pflanzende Bäume (von der Lage im Planteil kann abgewichen werden)

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

- ▭ Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports (GA) und Stellplätze (ST)
- Firstrichtung Hauptdach Einzelhaus
- ⊕ Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 2.2
- ⊕ Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 2.2
- ↔ Maßangabe in Meter z.B. 4.5 m

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

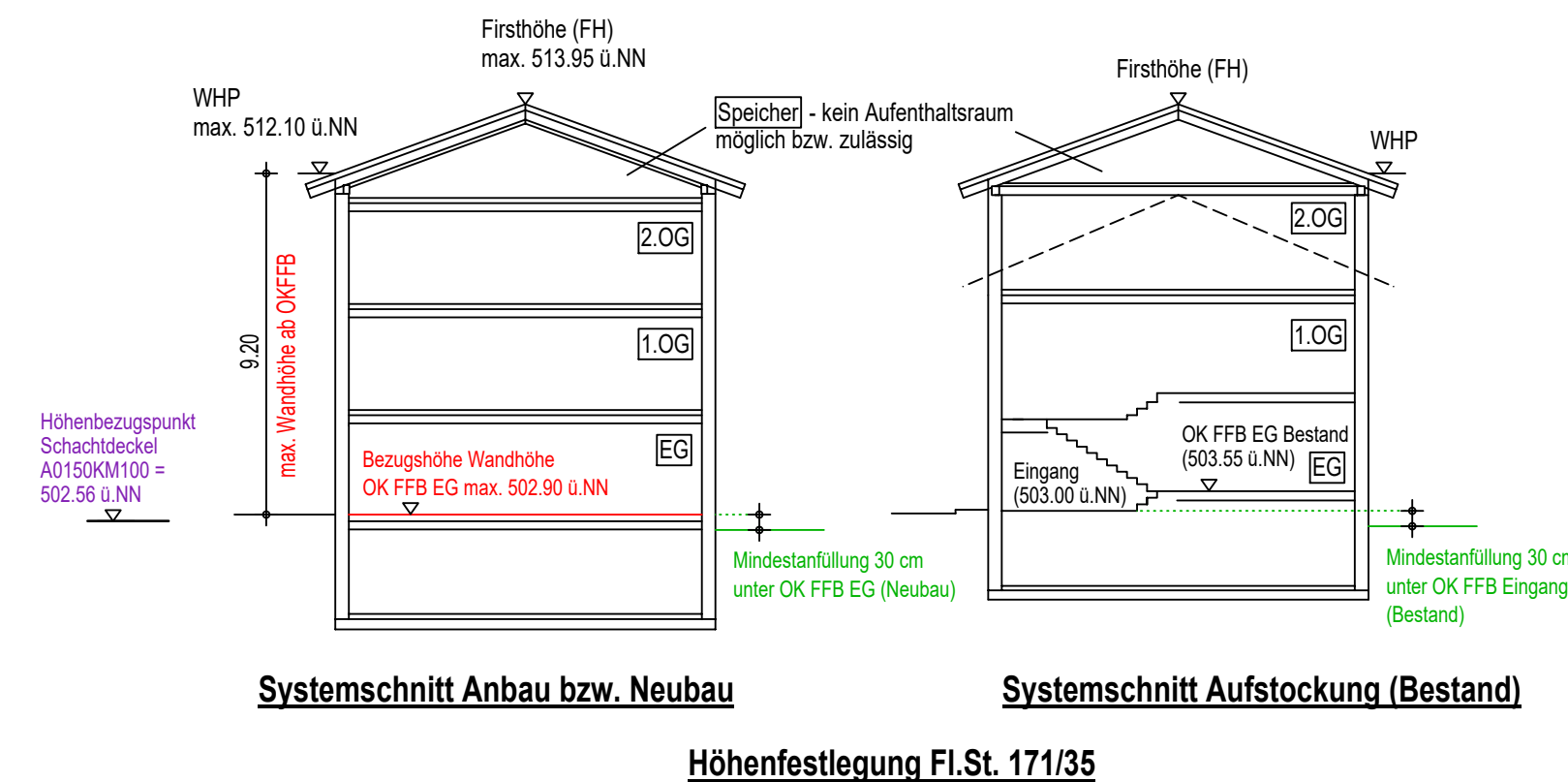
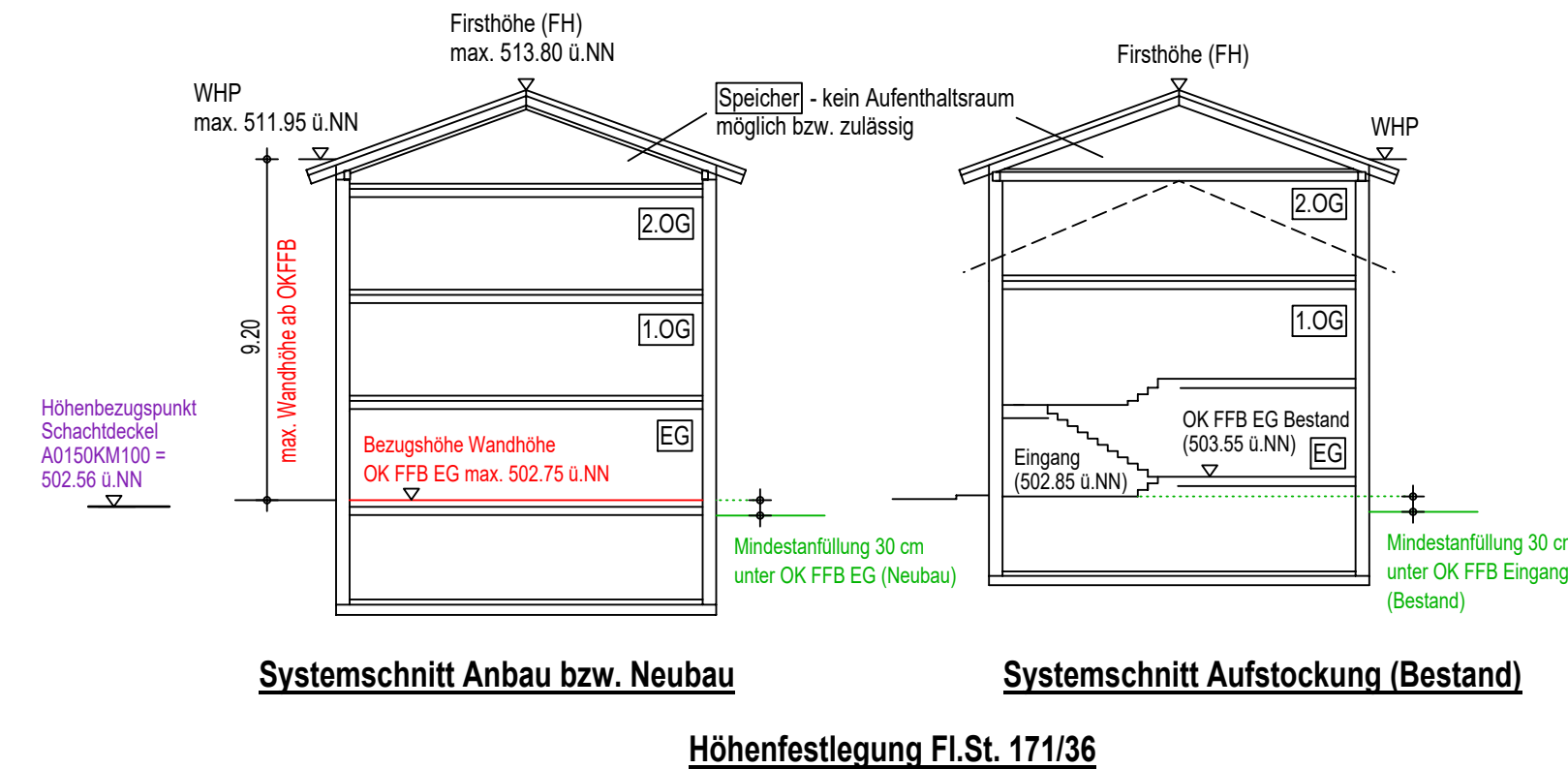
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 171/45 Flurstücknummer z.B. 171/45
- Bestehende Gebäude
- ▭ Abzubrechendes Gebäude
- 502.70 Höhenkote Straße bezogen auf Meereshöhe (ü.NN)

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß §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
Höhenbezugspunkte: (siehe Planteil)
Kanaldeckel Nr. A0150KM100 = 502.56 ü.NN
 - 2.2.1 Höhenfestlegung
Die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Neubau bzw. Anbau) wird folgendermaßen festgesetzt:
Fl.St. 171/36: max. 502.75 ü.NN
Fl.St. 171/35: max. 502.90 ü.NN

2.2.2 Traufseitige Wandhöhe (WH) - Einzelhaus
Die traufseitige Wandhöhe ist bei III Vollgeschossen mit max. 9.20 m festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich vom Erdgeschossfertigfußboden von An- bzw. Neubau bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand (Wandhöhenpunkt WHP). Bei Aufstockung des Bestandsgebäudes ist der Wandhöhenpunkt WHP und die Firsthöhe FH (laut Skizze Höhenfestsetzung An- bzw. Neubau) profilgleich auszuführen.

Eine Überschreitung der traufseitigen max. Wandhöhe ist im Bereich von Rücksprüngen (z.B. Loggia) zulässig.



2.2.3 Traufseitige Wandhöhe (WH) - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Die traufseitige Wandhöhe von Garagen/ Carports/ Nebengebäude wird mit max. 3.00 m festgesetzt.
Definition: Oberkante Fertigfußboden Garage / Carport/ Nebengebäude bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.

2.3 Max. zulässige Bebauung Grundstück Fl.St. 171/35, Gem. Altenmarkt/Alz
a. Einzelhaus einschließlich Terrassen und Balkone Grundfläche max. 585 m²
b. Garagen, Carports, Nebengebäude Grundfläche max. 125 m²
Die zulässigen Bebauungen a. und b. einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen max. 1.100 m² betragen.

Grundstück Fl.St. 171/36, Gem. Altenmarkt/Alz
a. Einzelhaus einschließlich Terrassen und Balkone Grundfläche max. 540 m²
b. Garagen, Carports, Nebengebäude Grundfläche max. 125 m²

Die zulässigen Bebauungen a. und b. einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen max. 1.200 m² betragen.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten
Für die Grundstücke Fl.St. 171/35 und 171/36 sind jeweils max. 14 Wohneinheiten zulässig. Im Falle einer Teilung, bezieht sich die Festsetzung auf den Bereich des Urgrundstückes.

3. GESTALTUNG

- 3.1 Dachform/ Dachgestaltung
Hauptgebäude: Dachform Satteldach - Dachneigung 16° bis 21°
Garage, Carport: Dachform Satteldach - Dachneigung 16° bis 21°
Pultdach - Dachneigung 3° bis 7°
Naturrote, rotbraune, anthrazitfarbige Dachziegel
Hauptgebäude: 0.80 m (Unterschreitung im Bereich von Versprünge, Balkonen zulässig)
Parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes über dem Hauptbaukörper (ohne Vorsprünge und Balkone)
Dachüberstände und Bedachung frei wählbar
- 3.2 Dachaufbauten / Dachausschnitte
Dachaufbauten und Dachausschnitte sind unzulässig.

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

3.2 Dachaufbauten / Dachausschnitte
Dachaufbauten und Dachausschnitte sind unzulässig.

4. **GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE**
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bauraumes zulässig. Nebengebäude (Fahrradunterstand, Müllhäuschen usw.) und 4 Stellplätze (je Grundstück) sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

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

5. **FREIFLÄCHE UND EINFRIEDUNGEN**
 - 5.1 Nicht überbauten und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freisitze benötigten Flächen sind zu begrünen. Im Änderungsbereich sind je Grundstück mind. 3 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. 1.00 m über Straße, Gehweg oder Geländeoberfläche sein. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mind. 0.5 m betragen.
 - 5.4 Maschendrahtzäune sind an der Seite zur Straße nicht zulässig.

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.

73. Änderung des Bebauungsplanes "NEUFANG" der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz nach § 13 BauGB

E.) NACHBARN (Fl.St. 171/35, 171/36 Gem. Altenmarkt/Alz)

Fl.Nr. 171/57 - Sylvia und Gerald Kliemann, Franz-Wimmer-Straße 3c, 83352 Altenmarkt/Alz

Fl.Nr. 171/51 - Christina Wazula, Wiener Weg 10/1, 75365 Calw

Fl.Nr. 171/49 - Andreas Schnecke, Niederbuch 6, 84558 Tyrlaching

Fl.Nr. 171/34
(Franz-Wimmer-Straße 9) - Hausverwaltung Sylvia Böhme
Franz-Wimmer-Str. 9, 83352 Altenmarkt/ Alz
(Franz-Wimmer-Straße 11) - HVR Immo-Services GmbH
Nikolausstr. 29, 84518 Garching a.d. Alz

F.) VERFAHRENSVERMERKE

1.) 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

2.) 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