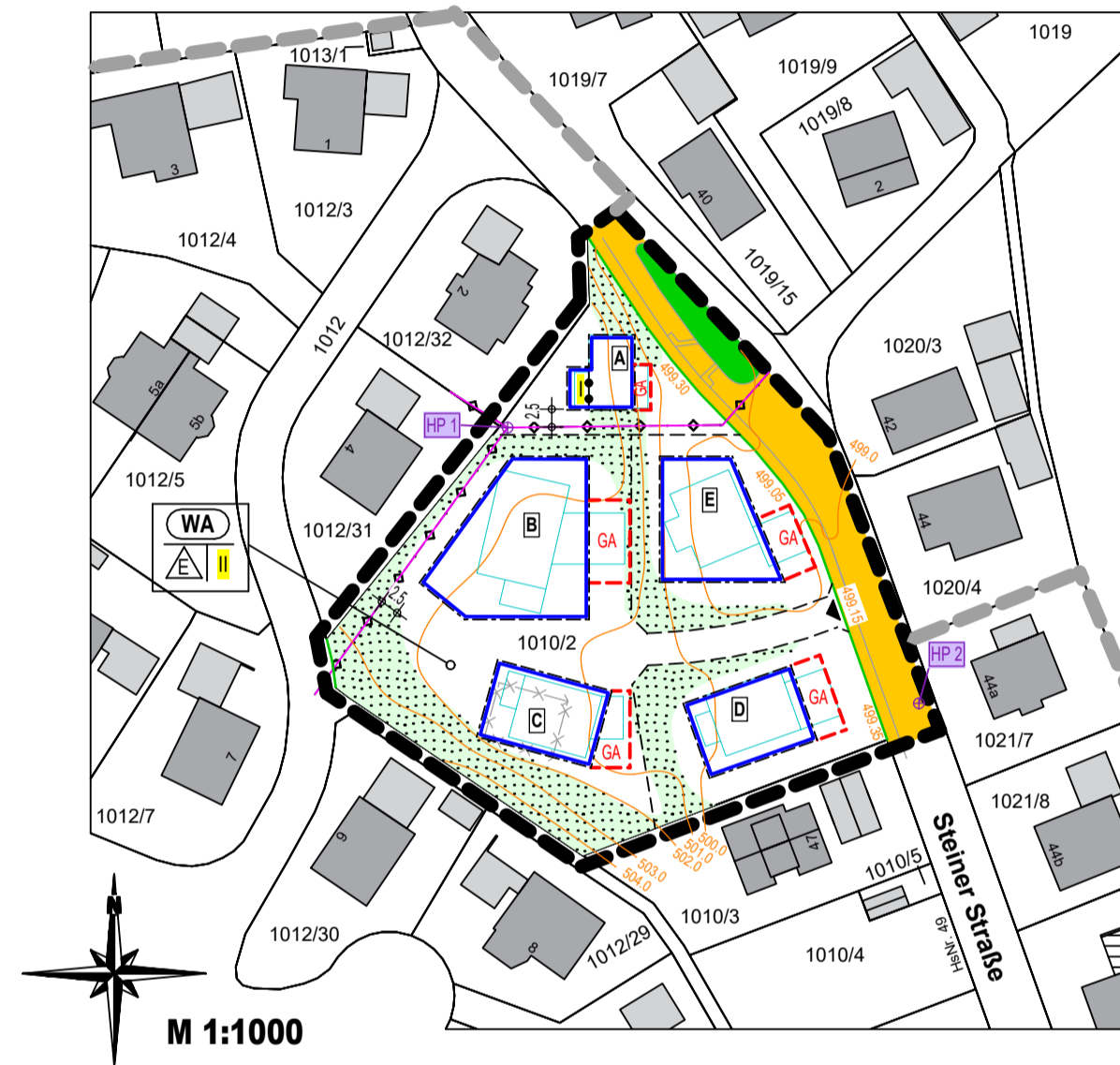


10. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GATTERER" DER GEMEINDE ALTENMARKT A. D. ALZ - NACH § 13a BauGB

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 1010/2, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Altenmarkt erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13a 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 und -erweiterung als Satzung.



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung
- Anschluss B-Plan "Gatterer"

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 2
- E Nur Einzelhaus zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche: begrünte Verkehrsinsel

5.) SONSTIGE PLANZEICHEN

- GA Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports
- HP Höhenbezugspunkt (HP) zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 2.3, Deckelhöhe Abwasser-schacht lt. Spartenauskunft der Gemeinde
- +2.5+ Maßangabe in Meter z.B. 2.50 m
- Böschungsbereich
- Einfahrt: Bebauung in zweiter Reihe
- Unterirdische Versorgungsleitung (Abwasserkanal) - Schutzstreifen mind. 2.5 m zu baulichen Anlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (zul. Vollgeschosse)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1019/15 Flurstücknummer z.B. 1019/15
- Bestehende Gebäude
- 502.0 Höhenkote /Höhenlinie bestehendes Gelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Abzubrechendes Gebäude
- D Parzellenummer (z.B. Parzelle D)

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (WA) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.2 Max. zulässige Bebauung

Parzelle A	Grundfläche max.	Fläche
a. Einzelhaus (ohne Terrassen und Balkone)	70 m ²	
b. Anbau (UG+EG) und eventuell Dachterrasse im OG	10 m ²	
c. Garage/ Carport/ Nebengebäude	20 m ²	
d. Terrassen einschließlich Überdachungen und Balkone	20 m ²	
Lage: Terrasse einschl. Überdachung auch außerhalb des Baufeldes zulässig		

Die zulässigen Bebauungen a. bis d. einschließlich Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen eine max. Gesamtflächen von 220 m² nicht überschreiten.

2.2.2 Parzelle B+C

Einzelhaus B	Grundfläche max.	Fläche
a. Einzelhaus (ohne Terrassen und Balkone)	170 m ²	
b. Anbau (UG+EG) und eventuell Dachterrasse im OG	15 m ²	
c. Garage/ Carport/ Nebengebäude	70 m ²	
d. Terrassen einschließlich Überdachungen und Balkone	30 m ²	
Lage: Terrasse einschl. Überdachung auch außerhalb des Baufeldes zulässig		

Einzelhaus C

Einzelhaus C	Grundfläche max.	Fläche
e. Einzelhaus (ohne Terrassen und Balkone)	110 m ²	
f. Anbau (UG+EG) und eventuell Dachterrasse im OG	10 m ²	
g. Garage/ Carport/ Nebengebäude	50 m ²	
h. Terrassen einschließlich Überdachungen und Balkone	25 m ²	
Lage: Terrasse einschl. Überdachung auch außerhalb des Baufeldes zulässig		

Die zulässigen Bebauungen a. bis h. einschließlich Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen eine max. Gesamtflächen von 925 m² nicht überschreiten.

2.2.3 Parzelle D und Parzelle E

Parzelle D	Grundfläche max.	Fläche
a. Einzelhaus (ohne Terrassen und Balkone)	110 m ²	
b. Anbau (UG+EG) und eventuell Dachterrasse im OG	10 m ²	
c. Garage/ Carport/ Nebengebäude	50 m ²	
d. Terrassen einschließlich Überdachungen und Balkone	25 m ²	
Lage: Terrasse einschl. Überdachung auch außerhalb des Baufeldes zulässig		

Die zulässigen Bebauungen a. bis d. einschließlich Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen eine max. Gesamtflächen von 310 m² nicht überschreiten.

2.3 Höhenfestlegung

Der Höhenbezugspunkt [HP1] und [HP2] sind im Planteil dargestellt.
[HP1] Schachtdeckel A0440KM010 = 502.25 ü.NN
[HP2] Schachtdeckel A0890KM110 = 499.39 ü.NN

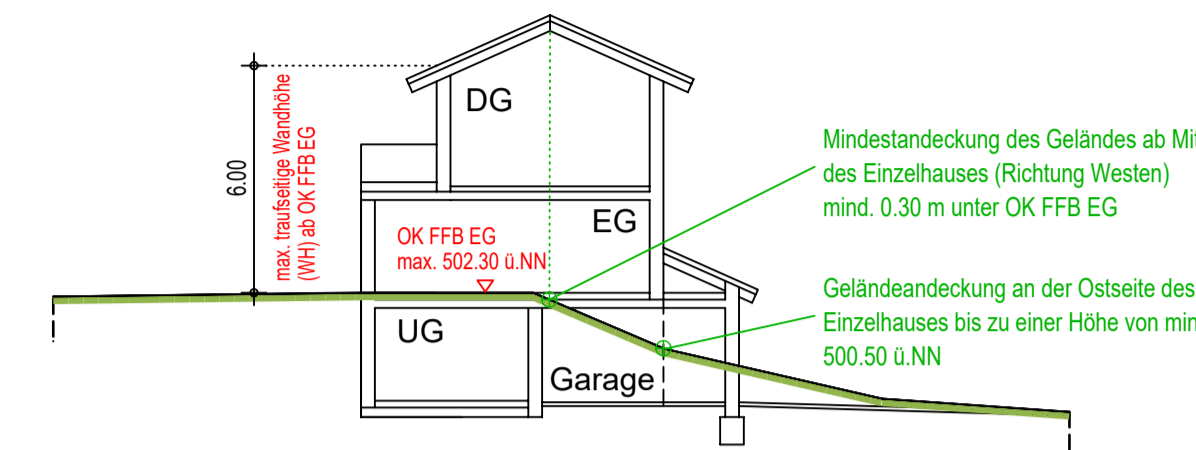
Im Einzelhaus darf folgende Maximalhöhe durch die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht überschritten:

Parzelle A:	502.30 ü.NN
Parzelle B+C:	501.90 ü.NN
Parzelle D:	499.75 ü.NN
Parzelle E:	499.45 ü.NN

2.4 Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)

Als max. zulässige traufseitige Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes. Überschreitungen durch Rücksprünge (z.B. Loggia), Stand- und Quergiebel sind zulässig. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe wird für die Parzelle [A], [B+C] mit max. 6.00 m und für die Parzelle [D] und [E] mit max. 6.80 m festgesetzt.

Des Weiteren ist für die Parzelle [A] die sichtbare Wandhöhe an der Ostseite des Gebäudes zu minimieren. Mit Ausnahme von Garage / Carport und dem Zugang des Gebäudes ist das Gelände entlang der Ostseite mindestens bis zu einer Höhe von 500.50 ü. NN anzudecken.



Schemaschnitt Parzelle A

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Folgende Anzahl der Wohneinheiten darf nicht überschritten werden:
Parzelle A: 1 Wohneinheit
Parzelle B+C: Gesamt 3 Wohneinheiten
Parzelle D: 2 Wohneinheiten
Parzelle E: 2 Wohneinheiten

3. GESTALTUNG

3.1 Baukörper

Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers muss mindestens 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.

3.2 Dachgestaltung

3.2.1 **Dachform Hauptdach**
Symmetrisches Satteldach Dachneigung 18° bis 26°, First parallel zur Längsrichtung mittige Anordnung

Dachform Garage/ Carport
Symmetrisches Satteldach Dachneigung 18° bis 26°, First parallel zur Längsrichtung

Bei einer teilweise integrierten Garage auf der Parzelle [A] ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung 18-26° zulässig.

3.2.2 Dachdeckung

Rote, rotbraune und anthrazitfarbige kleinteilige Falzziegel oder Flachdachpfannen.

3.2.3 Dachüberstand

Hauptdach Mindestdachüberstand 0.80 m
Garagen/ Carport Mindestdachüberstand 0.60 m

3.2.3 Für Nebengebäude, Vorbauten, Balkonüberdachungen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Überdachungen ist die Dachform, die Dachdeckung und der Dachüberstand frei wählbar.

3.2.5 Dachaufbauten

Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Auf den Parzellen [D] und [E] ist je Einzelhaus ein Quer- oder Standgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 5,0 m zulässig. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung, max. 5° steiler als das Hauptdach oder als flaches Pultdach max. 10°, auszuführen. Der First des Quergiebels muss mind. 30 cm unterhalb des Hauptdachfirstes liegen. Das Deckungsmaterial ist frei wählbar.

4. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

Garagen/ Carports sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bau- raumes, Stellplätze und Nebengebäude auch außerhalb dieser Flächen, zulässig.

Für die Errichtung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz anzuwenden.

Für Garagen/ Carports 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. Sind die Garagen teilweise im Einzelhaus integriert, kann die Wandhöhe aufgrund der Anpassung (z.B. Raumhöhen) überschritten werden.

Der Stauraum zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie muss bei Garagen/ Carports mindestens 5,0 m betragen. Eine Einfriedung in diesem Bereich ist unzulässig. Der seitliche Abstand von Garagen/ Carports und der Abstand von Nebengebäude muss zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 1,0 m betragen.

5. GELÄNDE UND EINFRIEDUNGEN

5.1 Einfriedungen

Mauern sind als Einfriedung des Grundstückes nicht zulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über dem Gelände nicht überschreiten. Sockelmauern sind unzulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,10 m zwischen Gelände und Einfriedung zur Gewährleistung der Kleintierwanderung erforderlich.

5.2 Geländemodellierung:

Die Mindestandeckung des Geländes wird, entlang der Hauskanten der Einzelhäuser, auf 0,30 m unter dem Fertigfußboden im Erdgeschoß festgesetzt. Für die Geländemodellierung Parzelle [A] ist die Festsetzung im Systemschnitt unter Punkt C.) 2.4 festgesetzt und dargestellt.

Die Geländemodellierung muss durch die Darstellung des natürlichen und modellierten Geländes in den Freistellungs- bzw. Genehmigungsunterlagen ersichtlich sein. Die Abstimmung mit der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz ist vor Einreichung der Unterlagen zwingend erforderlich.

Im dargestellten Böschungsbereich ist zur Überbrücken der Höhenlage eine Stützmauer von Nord nach Süd und eine Stützmauer südwestlich des Einzelhauses [C], mit einer max. Höhe von 1,0 m, zulässig. Als Stützmauern sind ausschließlich Natursteinmauern oder Drahtschotterkörbe erlaubt. Ansonsten ist das Gelände, unter Einhaltung des zulässigen Böschungswinkels, in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit, entsprechend zu modellieren.

An der Grundstücksgrenze muss das Gelände profiligleich mit dem Nachbargrundstück verlaufen (Urgelände).

6. FREIFLÄCHE

6.1 Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen ist nur wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.

6.2 Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen benötigte Flächen sind zu begrünen.

6.3 Verschotterung des Gartens ist unzulässig.

7. ARTENSCHUTZ

Gebäude und Gebäudeteile sind vor Abbruch durch Fachpersonal auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Die Bescheinigung zur Untersuchung ist vor Beginn des Abbruchs bei der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz vorzulegen.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN

Im Geltungsbereich können sich Versorgungsanlagen 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.

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

10. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GATTERER" DER GEMEINDE ALTENMARKT A. D. ALZ - NACH § 13a BauGB

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2025 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2025 wurde in der Zeit vom 06.10.2025 bis 07.11.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27.01.2026 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2025 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

5. Ausgefertigt:
Altenmarkt a.d. Alz,

Stephan Bierschneider
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz Nr. 2/2026 am 07.02.2026 bekanntgemacht. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Altenmarkt a.d. Alz,

Stephan Bierschneider
Erster Bürgermeister