

## 6. Änderung des Bebauungsplanes "Strohhofer Feld"

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

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 476 + 476/23, 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

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

### 3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN, BAUWEISE

Baugrenze

GR 250 max. überbaubare Grundfläche (z.B. 250 m<sup>2</sup>)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)

E nur Einzelhaus zulässig

### 4.) VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

### 5.) GRÜNFLÄCHEN

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

### 5.) SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgebung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (C) und Tiefgarage (TGa)

Firstrichtung Hauptdach

Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C. 2.2.1 Kanaldeckelhöhe lt. Spartenauskunft der Gemeinde

Maßangabe in Meter z.B. 4.0 m

## B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzulösende Grundstücksgrenze

476 Flurstücknummer z.B. 476

Bestehende Gebäude

Vorgeschlagene Baukörper / Tiefgarage

2 Gebäudenummer z.B. 2

## C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (2021) sind einzuhalten.

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

Höhenbezugspunkte: (siehe Planteil)  
Kanaldeckel Nr. A0150KM170 = 502.50 NN

#### 2.2.1 Höhenfestlegung

Die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens ist im Erdgeschoss wie folgt festgesetzt.  
Haus 1 = max.502.60NN, Haus 2 = max.502.80NN

#### 2.2.2 Traufseitige Wandhöhe (WH)

Die traufseitige Wandhöhe ist bei II Vollgeschossen mit max. 6.90 m festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich vom Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Eine Überschreitung der traufseitigen max. Wandhöhe durch Rücksprünge, Loggien, Dachterrassen, Quer- und Standgiebel ist zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe Garage/ Carport / überdachte Tiefgaragenrampe wird mit max. 3.00 m festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden Garage bzw. Zufahrt Tiefgaragenrampe an der Straße bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.

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

Im Planteil ist je Gebäude eine max. überbaubare Grundfläche (GR...) festgesetzt. Die GR bemisst sich entlang der Außenkante Außenwand. Terrassen einschließlich Überdachungen, Balkon sowie Eingangsüberdachungen werden bei dieser Fläche nicht berücksichtigt und sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die max. überbaubare Grundfläche für befestigte Flächen, Garagen/Carport, Tiefgarage, Nebengebäude sowie Terrassen gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO kann um mehr als 50 % überschritten werden.

### 3. GESTALTUNG

3.1 Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers ist mit mind. 4:4,5 festgesetzt.

3.2 Dachform/ Dachgestaltung  
Hauptgebäude: Dachform Satteldach - Dachneigung 22° bis 28°  
Garage, Carport, Überdachung  
Tiefgaragenrampe: Dachform Satteldach - Dachneigung 22° bis 24°  
Pultdach - Dachneigung 3° bis 7°

Dachdeckung Satteldach Naturrotte, rotbraune, anthrazitfarbige Dachziegel  
Mindestdachüberstand 0.80 m (Unterschreitung im Bereich von Versprünge, Balkonen und Dachterrassen zulässig)  
Firstrichtung Parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes  
Pultdach Dachüberstände und Bedachung frei wählbar  
Für sonstige Dächer über z.B. Balkonen und Dachterrassen, Eingangsüberdachungen usw. ist die Dachform sowie die Bedachung frei wählbar.

3.3 Dachaufbauten / Dachausschnitte  
Quer-, Standgiebel und Dachgauben sind zulässig. Die Dachform ist als Satteldach max. 5° steiler als Hauptdach, oder als flaches Pultdach max. 10° auszuführen. Das Deckungsmaterial ist frei wählbar.  
Dachauschnitte und Dachterrassen sind zulässig.

### 4. GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE

Garagen, Carports und die Tiefgarage sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bauraumes zulässig.  
Der Stauraum zwischen den Garagen (Einfahrtsseite) und der Straße muss mind. 5.0 m betragen - Einfriedung unzulässig.  
Stellplätze sind entlang der Baumburger Leite an der gesamten Grundstücksgrenze zulässig.  
Nebengebäude (Fahrradunterstand, Müllhäuschen usw.) sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

### 5. FREIFLÄCHE UND EINFRIEDUNGEN

5.1 Nicht überbauten und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freisitze benötigten Flächen sind zu begrünen. Im Änderungsbereich sind mind. 8 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.  
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.

## 6. Änderung des Bebauungsplanes "Strohhofer Feld"

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

## E.) VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Gemeinderat Altenmarkt a.d. Alz hat in der Sitzung vom .....die 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, 1. Bürgermeister

2.) 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

3.) 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