

7. Änderung des Bebauungsplanes "Strohhofer Feld"

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

GRUNDSTÜCK: Teilfläche Fl.St. 477/6, 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

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN, BAUWEISE

Baugrenze
 GR 200 max. überbaubare Grundfläche (z.B. 200 m²)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
 nur Einzelhaus zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Sichtdreieck mit Masszahl der Schenkellängen in Meter (z.B. 3/30 m)

5.) GRÜNFLÄCHEN

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

5.) SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
 Firstrichtung Hauptdach
 Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C. 2.2.1 Kanaldeckelhöhe lt. Spartenauskunft der Gemeinde

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen
 477/6 Flurstücknummer z.B. 477/6
 Bestehende Gebäude
 vorgeschlagene Baukörper

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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. A0150KM200 = 503.57 NN

2.2.1 Höhenfestlegung

Die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist für den Änderungsbereich mit einer Höhe 503.85 NN (Normal Null Meereshöhe) festgesetzt.

2.2.2 Traufseitige Wandhöhe (WH)

Die traufseitige Wandhöhe ist bei II Vollgeschossen mit max. 6.50 m festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich vom Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Eine Überschreitung der traufseitigen max. Wandhöhe ist im Bereich von Rücksprüngen (z.B. Loggia) und an den Schleppgauben zulässig.

2.3 Max. zulässige überbaubare Grundfläche (GR)

Max. zulässige überbaubare Grundfläche (GR) wird für das Hauptgebäude mit 200 m² festgesetzt. Die GR bemisst sich entlang der Außenkante Außenwand. Terrassen einschließlich Überdachungen bis zu einer Tiefe von 2 m, Balkon sowie Eingangsüberdachungen werden bei dieser Fläche nicht berücksichtigt. Für Garagen / Carport ist insgesamt eine Grundfläche (GR) von max. 75 m² zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit max. 0.60 festgesetzt.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Im Änderungsbereich sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.

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: Dachform Satteldach - Dachneigung 22° bis 24° oder Pultdach - Dachneigung 3° bis 7°
 Dachdeckung Satteldach Naturrote, rotbraune, anthrazitfarbige Dachziegel
 Dachüberstand Hauptdach Mindestüberstand 0.80 m, Garage / Carport Mindestdachüberstand 0.60 m
 Firstrichtung Parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes

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

3.3 Dachaufbauten

Schleppgauben sind mit einer Gesamtbreite von max. 9 m zulässig.
 Dachform: Flaches Pultdach max. 10°
 Dachdeckung: Metalldeckung

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

Garagen, Carports 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. 1 Stellplatz ist entlang der Straße "Am Heuhof" zulässig. Nebengebäude mit einer Gesamtgröße von 12 m² sind auf dem gesamten Grundstück, unter Einhaltung des Baurechtes, 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. 2 autochthonen Bäume und Sträucher zu pflanzen.
 5.2 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1.00 m über Straße, Gehweg oder Geländeoberfläche sein. Im Bereich des Sichtdreiecks darf die Einfriedung eine max. Höhe von 0.80 m haben (siehe pkt. 6)
 5.3 Maschendrahtzäune sind an den Seiten entlang den Straßen nicht zulässig.

6. SICHTDREIECK

Das gekennzeichnete Sichtfeld ist freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Zäune, Wälle und nicht fest verbundene Gegenstände, die sich nicht mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden. Einzelbaumpflanzungen sind in diesem Bereich mit einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene 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.

7. Änderung des Bebauungsplanes "Strohhofer Feld"

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

E.) NACHBARN von Fl.St. 477/6 Gem. Altenmarkt a.d. Alz

1. **GRUNDSTÜCK Fl.St. 477/5**
 Sebastian Peteranderl
 Baumburger Leite 29a, 83352 Altenmarkt a.d. Alz
2. **GRUNDSTÜCK Fl.St. 477/8**
 Monika Maier
 Buchendorfer Straße 52, 82061 Neuried
3. **GRUNDSTÜCK Fl.St. 477/7**
 Maria Eder
 Traunsteiner Straße 18, 83308 Trostberg

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, 1. 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, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
 Arch. Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14b, 83308 Trostberg
 Tel. 08621-63446, Fax -64194 Mail: architektur@weiler-heyers.de

Aufgestellt am: 18. Mai 2021
 Satzungsbeschluss: