



Satzungstext

Zum Bebauungsplan „Grassach Nord“

Änderung
gemäß § 13a Baugesetzbuch

für das Grundstück Fl.Nr.1059 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
Baufeld 5	300 m ²
Baufeld 6	300 m ²
Baufeld 7	300 m ²

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

Parzelle 1	200 m ²
Parzelle 2	200 m ²
Parzelle 3	200 m ²
Parzelle 4	200 m ²
Baufeld 5	900 m ²
Baufeld 6	900 m ²
Baufeld 7	900 m ²

In den Grund- und Geschossflächen sind nur die Hauptgebäude zu berücksichtigen. Insbesondere Garagen, Carports und Nebengebäude, sowie Flächen von Zufahrten, Wege, Balkone und Vordächer sind nicht zu berücksichtigen.

3. Bauweise

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

4. Höhe der baulichen Anlage:

Die Gebäudehöhe ist mit max. 6,50m, mind. 4,50m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der neuen fertigen Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.



Wird im Gebäude ein Aufzug untergebracht darf die max. Wandhöhe um bis zu 25cm überschritten werden.

Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (OKFF) wird auf 503,20 müNN festgelegt. Hiervon kann um 0,2m in beide Richtungen abgewichen werden.

5. Überbaubare Grundstückfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Für den Änderungsbereich sind Abstandsflächen nach BayBo festgesetzt. Balkone, Vordächer und untergeordnete Bauteile dürfen mit einer maximalen tiefe von 2m 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:

Baufeld 1

Erdgeschoss: West- und Südfassade	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
1. Obergeschoss: Südfassade	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
1. Obergeschoss: Westfassade	erf.	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Dachgeschoss: West- und Südfassade	erf.	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

Baufelder 2 und 4

alle Stockwerke: Südfassade	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
-----------------------------	------	------------------------------

Baufeld 3

alle Stockwerke: West- und Südfassade	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
---------------------------------------	------	------------------------------

Baufeld 5

Erdgeschoss: alle Fassaden	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
1. Obergeschoss: Westfassade	erf.	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
1. Obergeschoss: alle anderen Fassaden	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
Dachgeschoss: West- und Südfassade	erf.	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Dachgeschoss: Nordfassade	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$



Baufeld 6

Erdgeschoss: Nordwest-, Südwest- und Südostfassade	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
1. Obergeschoss: Südostfassade	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
1. Obergeschoss: Nordwest- und Südwestfassade	erf.	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Dachgeschoss: Südostfassade	erf.	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Dachgeschoss: Nordwest- und Südwestfassade	erf.	$R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$

Baufeld 7

Erdgeschoss: Nordwest-, Südwest- und Südostfassade	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
1. Obergeschoss: Nordwestfassade	erf.	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
1. Obergeschoss: Südwest- und Südostfassade	erf.	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Dachgeschoss: Nordwest- und Südostfassade	erf.	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Dachgeschoss: Südwestfassade	erf.	$R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$

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

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. 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 und 4: Nord- und Ostfassade
- Baufelder 6 und 7: Nordostfassade



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

7. 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.

8. Dach:

Satteldach 18-28°; Dachdeckung: Dachziegeln oder Dachsteinen 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.

Dachauflaltungen und Quergiebel sind mit einer Firstrichtung von 90° zum Hauptgiebel 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. 0,5m über der Traufe des Hauptdachs liegen. Die Wandhöhe des Quergiebels darf 6,5m übersteigen.

9. Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze:

Zulässige Gebäudehöhe mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3,2m. Zulässig sind Flachdächer und Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 7°. Bei aneinander liegenden Gebäuden ist die Traufhöhe zu übernehmen und dieselbe Dachneigung zu wählen.

Im Nutzungsbereich WA 1 ist eine extensiven Begrünung oder Kiesschüttung aufzubringen.

Im Nutzungsbereich WA 2 sind auch Blech- oder Plattendeckungen zulässig.

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

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

Stellplätze dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

10. Einfriedungen:

Zulässig sind nur Draht-, Holzzäune und Heckenpflanzen aus bodenständigen Gewächsen. Höhe max. 1m. 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.

11. Verkehrs- und Stellplatzflächen, Zufahrts- und Zugangsbereiche

Sind sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, Vollversiegelungen (z.B. Asphalt o ä) sind generell unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Zufahrt zu den Garagen / Carports und



Stellplätzen des Allgemeinen Wohngebiet WA2 und Feuerwehrezufahrten, falls hier Befestigungen durch Vollversiegelungen notwendig sind.

11. 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 Rückhaltstufe N2 anzubringen. Die Lärmschutzwand befindet sich voraussichtlich auf öffentlichem Grund. Der Baulastträger kann für die Errichtung und Unterhaltung der Lärmschutzwand keinerlei Ansprüche an die Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz geltend machen.

12. Freihaltung von Sichtdreiecken:

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante in der Straßenmitte bei Endausbau um nicht mehr als 0,8m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert werden. Ausgenommen von dem eingeschränkten Pflanzverbot sind hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenansatz von mind. 3,0m.

13. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser darf nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten nach Möglichkeit auf der jeweiligen Parzelle bzw. Grundstück versickert werden.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich.

Dachflächenanteile mit diesen Materialien <50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

14. 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.

15. 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 sowohl Lärm- als auch Geruchsmissionen ausgehen, die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bedingt sind und geduldet werden müssen.

Verteilerkästen auf privaten Grund sind zu dulden.

Altenmarkt den

1. Bürgermeister