



Präambel

Die Marktgemeinde Markt am Inn im Landkreis Altötting erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 18 „Stammhamer Straße Süd 2“ gemäß § 13b BauGB als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Stammhamer Straße Süd 2“ gemäß § 13b BauGB ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 15.09.2020 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Stammhamer Straße Süd 2“ gemäß § 13 b BauGB besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 15.09.2020 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 15.09.2020

Marktgemeinde, den _____
Markt am Inn Benedikt Dittmann, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.
- 1.2 Vorbehaltsfläche Allgemeines Wohngebiet für spätere Baugebietersweiterung und Erschließung

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier Zweckbestimmung: Garagen und Carports mit Nebenräumen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 2.3 offene Bauweise

3.0 VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie
- 3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
besondere Zweckbestimmung: Gehweg, öffentlich gewidmet

4.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- 4.1 Regenwasserleitung Stauraumkanal DN 1600, öffentlich

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 18 „Stammhamer Straße Süd 2“ (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
- 5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leichtsport zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB), hier: beidseitiger Schutzstreifen (je 3,75 m) der Regenwasserleitung

6.0 GRÜNDORNUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 **zu pflanzende Einzelbäume:**
- 6.1.1 Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.1. Eine lagemäßig Standortverschiebung (max. 5 m) unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzung einer 3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 und IV.3.3 zu erfolgen.

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 8.1 Flurstücksgrenze
- 8.2 Flurstücksnummer
- 8.3 Gemeindegrenze Markt am Inn / Stammham
- 9.0 **HINWEISE**
- 9.1 Bemaßung
- 9.2 Parzellenummer
- 9.3 Vorschlag Wohngebäude
- 9.4 Vorschlag Garage
- 9.5 Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes
- 9.6 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Haustypen
Vorbehalt der bestehenden Fläche zur Grundstückfläche		Bauweise
	0,4	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	0	E Einfamilienhäuser
	0	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
	o	o offene Bauweise

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO. Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

GRZ = Grundflächenzahl: max. 0,4

Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) bei den Dachformen SD, WD:
Mindestens 4,50 m und maximal 6,50 m
Für untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten, die sich max. über 30% der Gebäudefassade erstrecken, gilt eine Mindestwandhöhe von 3,50 m.

- 1.2 **Bauweise**
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.
offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m
- 1.3 **Abstandsflächen**
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.4 **Nebenanlagen**
Genehmigungsfreie Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden, müssen aber der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Jedoch sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen, Punkt II. 2.2 oder innerhalb der Baugrenzen nach Punkt II. 2.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 **Dachform und Dachneigung**
Die Dächer des Hauptbaukörpers müssen eine durchgehende Firstlinie aufweisen. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu legen. Ein Versatz innerhalb der Dachfläche ist nicht zulässig. Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Sattel- / Walmdach 18° - 30°

- 2.2 **Dachdeckung**
Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen bzw. Dachdeckungen aus Titanzink. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anlegend zu montieren.
- 2.3 **Dachgauben, Quergiebel und Dachüberstand**
Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudereich. Der First muss mindestens 0,5 m, senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst sein.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 **Wandhöhe**
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III. 1.1 Als maximale mittlere Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.
- 3.2 **Dachform, -neigung, -deckung**
Für Dachformen/ Dachneigung/ Dachdeckung gelten analog die Festsetzungen wie für Hauptgebäude gemäß Punkt III. 2.0. Zusätzlich sind Flachdächer mit Begrünung erlaubt.
- 3.3 **Garagenlänge**
Garagen mit Nebenräumen dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (vgl. Punkt II. 2.1 und 2.2) max. in einer Länge von 9,0 m errichtet werden.

4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPlätze
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 **Stellplätze und Garagenzufahrten**
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- 4.2 **Stellplatzanzahl**
Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW Stellplätze nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.0 EINFRIEDUNG
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 **Art und Höhe der Einfriedung**
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Max. Höhe 1,20 m ab OK des fertigen Geländes.
- 5.2 **Abstände**
Die Zuananlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zuanlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese/ Rasen zu gestalten und zu pflegen.
- 5.3 **Zaunsockel**
Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

- 6.0 **AUSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 6.1 **Auschtüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken in einer Höhe von max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
- 6.2 **Stützmauern**
Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.
- Schmutzwasser**
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
- Niederschlagswasser**
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem eigenen Grundstück freiflächig unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ TRENGW in der z. Zt. gültigen Fassung ist dabei zu beachten.

8.0 ERNEUERBARE ENERGIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind ausschließliche technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**
Je angefangene 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden). Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen unter Punkt II. 6.1 können angerechnet werden. Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Haustypen
Vorbehalt der bestehenden Fläche zur Grundstückfläche		Bauweise
	0,4	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	0	E Einfamilienhäuser
	0	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
	o	o offene Bauweise

- 2.2 **Abstandsflächen**
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.3 **Nebenanlagen**
Genehmigungsfreie Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden, müssen aber der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Jedoch sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen, Punkt II. 2.2 oder innerhalb der Baugrenzen nach Punkt II. 2.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 **Straßenbäume**
Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn in Sorten
Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmal Kronige Stadtlinde
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 **Bäume I. Ordnung**
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche
- 3.2 **Bäume II. Ordnung**
Acer campestre - Feld-Ahorn
Corylus avellana - Haselnußbaum
Corylus heterophylla - Haselnußbaum
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Malus domestica - Wild-Apfel
Prunus avium in Sorten - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
- 3.3 **Auswahlliste heimische Sträucher**
Hartfrießel
Cornus sanguinea - Hasel
Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus alba - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Schlehe
Prunus spinosa - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

- 3.2 **Bäume I. Ordnung**
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche
- 3.3 **Bäume II. Ordnung**
Acer campestre - Feld-Ahorn
Corylus avellana - Haselnußbaum
Corylus heterophylla - Haselnußbaum
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Malus domestica - Wild-Apfel
Prunus avium in Sorten - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
- 3.4 **Auswahlliste heimische Sträucher**
Hartfrießel
Cornus sanguinea - Hasel
Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus alba - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Schlehe
Prunus spinosa - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten u. Sorten als Sämling
Walnuss: als Sämling

In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelweiden, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Allgemein
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 AUSGLEICHSLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird.

8.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

V. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

- Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
- Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
- Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
- Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

GRENZABSTÄNDE

- Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern
sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern
sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AOBG verwiesen.

ABFALLWIRTSCHAFT

Die Mülltonnen der Parzellen 1 bis 5 sind an den Abfuhrtagen am bestehenden Wendehammer nördlich des Geltungsbereichs bereitzustellen. Nach Rückbau des Wendehammers im Rahmen der geplanten Baugebietersweiterung nach Westen sind die Mülltonnen der Parzellen 1 bis 3 und 5 im Bereich der neu anzulegenden Erschließungsstraße bereitzustellen.

BODENDENKMÄLER

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zerkelle, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, ...).

SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

ALTLASTEN

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastlagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen. Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/verunreinigter Bodenansatz anfällt, ist dieser bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenansatz ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

HANG- UND SCHICHTWASSER

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserausstritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen

Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

SCHUTZ DER HEIMISCHEN TIERE UND INSEKTEN

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung des geplanten Wohnbaugebiets ist möglichst „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingtes notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Da besonders im besiedelten Gebiet ein schlechender Quartierverlust an Gebäuden für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu verzeichnen ist, sollen an allen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Hausperling, Hausrötchen, Fledermausarten) nach nachfolgendem Schlüssel geschaffen werden: Wohn- und Gewerbegebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6 m Wandhöhe mind. 0,2 Quartiere je lfm. Fassade.

Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 18 "Stammhamer Straße Süd 2" gem. § 13b BauGB

Marktgemeinde Markt am Inn
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Marktgemeinderat von Markt am Inn hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 18 „Stammhamer Straße Süd 2“ gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2019 ersatzlos bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 23.06.2020 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 18 „Stammhamer Straße Süd 2“ gemäß § 13b BauGB i. d. F. vom 23.06.2020 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 18 „Stammhamer Straße Süd 2“ gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 26.06.2020 erfolgte in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit integrierter Grünordnung Nr. 18 „Stammhamer Straße Süd 2“ gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 26.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 beteiligt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)<