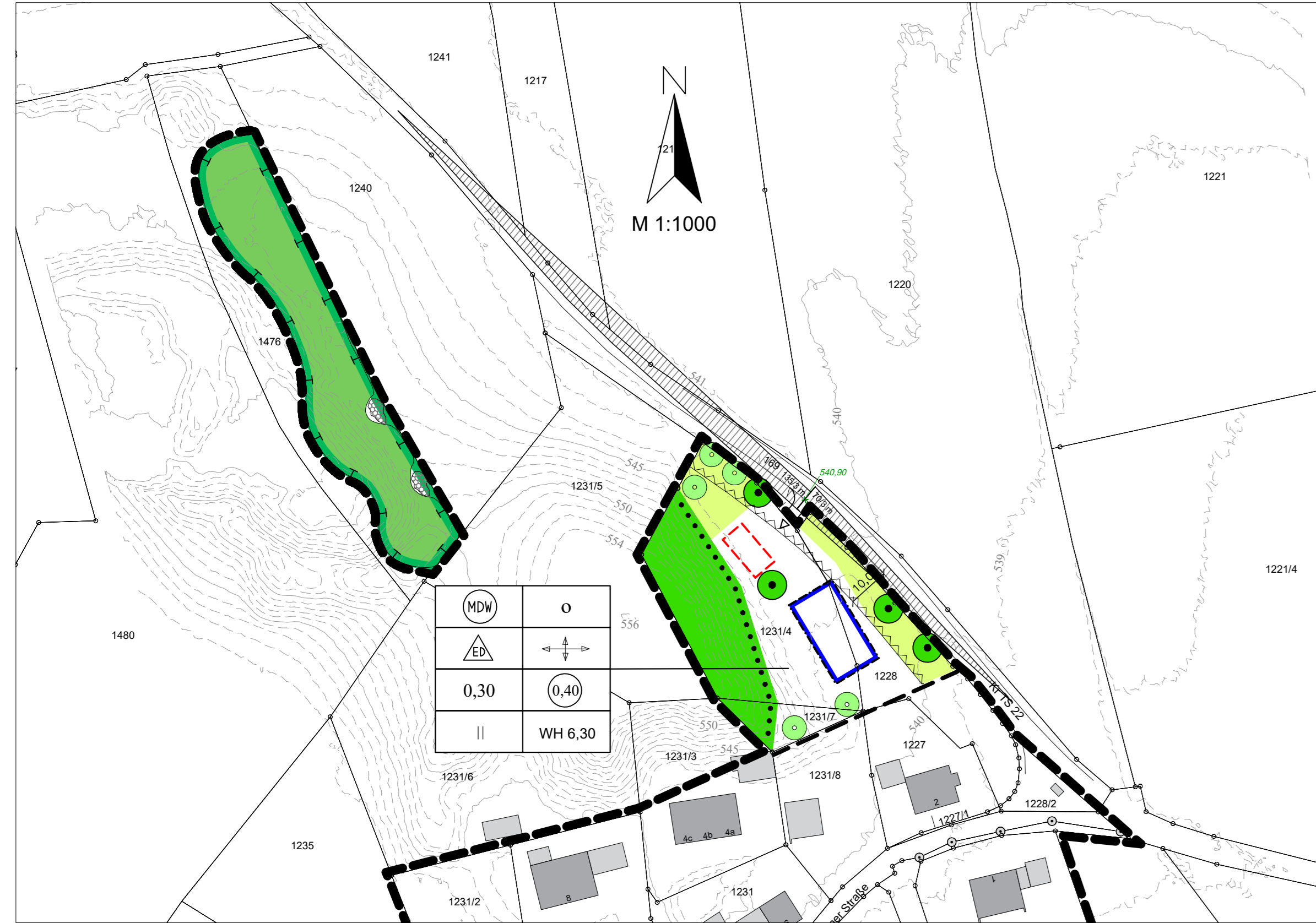


Erweiterung des Bebauungsplan "OBERBRUNN-NORD"

mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich der Flurstücke Nr. 1228, 1231/4, /7 und 1476 der Gemarkung Pittenhart

Die Gemeinde Pittenhart erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 8, § 9, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes
- Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a der BauNVO
- offene Bauweise
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- max. 2 Vollgeschosse zulässig, z.B. II
- Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,30
- Höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,40
- Firstrichtung frei wählbar
- seitliche Wandhöhe, z.B. max. 6,30 m
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports u. Nebengebäude

- Einfahrt
- freizuhaltendes Sichtdreieck
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten ist (10 m Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der Kreisstraße)
- Maßzahl in Meter, z.B. 10,0 m
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung 7-reihige Feldhecke
- Anlage Totholzhaufen
- zu erhaltender Einzelbaum (Laub-, Obstbaum)
- zu pflanzender Einzelbaum (Laub-, Obstbaum)
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gehölzen

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 1228
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Höhenschichtlinien (1,0 m) in Meter über NHN
- Höhenpunkt in m ü. NHN (System DHHN2016), z.B. best. Straßenoberfläche

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**
Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung:**
Grundflächenzahl: ist gem. Planteil festgesetzt.
Geschossflächenzahl: ist gem. Planteil festgesetzt.
seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude:
Für die seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss bis zur OK Dachhaut in der Verschneidung mit der Gebäudeaußenkante.
Höhenlage der Baukörper:
Die Höhenlage von OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss wird mit 541,34 mNHN bestimmt. Für Höhenangaben in Meter über NHN = "mNHN" wird das Höhenbezugssystem DHHN12 verwendet. Mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte entlang der Gebäudefußlinien vorzulegen, die das geplante Gelände und das bestehende Gelände einschl. Fahrbahn und angrenzendes Grundstück darstellen.
Abstandsflächen: Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 einzuhalten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:**
Bauweise: ist gem. Planteil festgesetzt.
Überbaubare Grundstücksfläche: Außerhalb der Baugrenzen sind offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig. Überdachungen, Abstell- und Gartenhäuser sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
Anzahl Wohnungen: je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit, je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten
- Bauliche Gestaltung:**
 - Dächer:**
Dachneigung: Hauptgebäude 18-24 Grad. Für Nebengebäude, Überdachungen oder eingeschossige Anbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Firstrichtung: frei wählbar, jedoch parallel zur Gebäudelängsseite
Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe. Für Nebengebäude, Überdachungen oder eingeschossige Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig.
Dachdeckung: mit roten oder rotbraunen Falzziegeln oder Flachdachpfannen.
Begrünte Dächer: sind für Nebengebäude, Überdachungen oder eingeschossige Anbauten zulässig.
Dachüberstände: müssen mindestens betragen:

Giebelseite:	Traufseite:
erdgeschossige Gebäude (Wandhöhe bis 3,0m):	60 cm 60 cm
erdgeschossige Gebäude (Wandhöhe über 3,0m):	100 cm 80 cm
mehrgeschossige Gebäude:	120 cm 100 cm

An den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebaut ist, muß der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen.
Solar- und Photovoltaikanlagen: sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.
 - Baukörper:**
Fassade: Das Obergeschoss mindestens einer Haushälfte muss mit Holz verkleidet oder in sichtbarer Holzkonstruktion, im Baustil eines "Sacher" ausgeführt werden. Alle anderen Fassaden sind zu verputzen.
Gebäudeform: Gebäude sind als rechteckige Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 zu errichten. Erdgeschossige Gebäudeanbauten sind zulässig.
Einheitliche Gestaltung: Gebäude oder Garagen die zusammengebaut werden, sind in Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand einheitlich und ohne Höhenversatz auszuführen.
 - Einfriedungen, Tore:**
Einfriedungen: Zäune und Hecken (heimische Art) entlang der Grundstücksgrenzen sind außerhalb von Sichtdreiecken zulässig. Zäune sind als Holzzaun, sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm und max. 1,0 m hoch (ab Geländeoberkante) auszuführen. Mauern sind unzulässig.
Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen: Mit Einfriedungen und Anpflanzungen ist ein Abstand von mind. 0,75 m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten, wobei die Anlagen in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück zu liegen kommen müssen. Absehbarer Überwuchs ist dabei zu beachten.
Tore oder Schranken: vor Zufahrten sind von der Grenze mindestens 5,00 m zurückzusetzen. Tore dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
 - Anbauten / Nebengebäude / Überdachung / Garagen / Stellplätze:**
eingeschossige Anbauten, Nebengebäude, Überdachungen und Garagen: sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Als seilt. Wandhöhe sind max. 3,00 m zulässig.
Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge). Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Stellplätze zu errichten.
 - Baulicher Schallschutz:**
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße R_{w,ges} zugrunde zu legen.

erf. R_{w,ges} ≥ 35 dB

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser ausgerichteten Fassade.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind

- Weitere Festsetzungen:**
 - Geländemodellierung, Geländeoberfläche:**
Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
Abgrabungen und Aufschüttungen: sind nur zur Herstellung einer Zufahrt (von Kr TS 22) zulässig.
Stützmauern: sind unzulässig
Mindestandeckung: Es ist eine Mindestandeckung des Geländes bis 0,3 m unter OK FFB Erdgeschoss erforderlich.
 - Grünordnung:**
Mindestpflanzung: Je 300 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Laub- o. Obstbaum zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: für Bäume: Hochstamm 3xv., M. B. STU 12-14 cm für Sträucher: 2xv., O.B., 100-150 cm
Herstellung: Die Ein- bzw. Durchgrünung ist bis spätestens einem Jahr nach Nutzungsaufnahme auszuführen. Die im Nachbarrecht (AGBG) geregelten Abstände zu Grenzen sind zu beachten.
Gehölzarten: Es sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig. Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
Pflege: Bäume, Gehölze und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen. Gehölzentnahmen dürfen nur vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.
Entlang der Kreisstraße: sind außerhalb der geschlossenen Ortschaft die "Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall bei Bäumen" (ESAB) einzuhalten. Baumplantzungen entlang der Kreisstraße sind mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.
 - Gefahr durch Bäume:**
Um die Gefahr von Sach- und Personenschäden durch herabfallende Baumteile oder umfallende Bäume im Bereich der bestehenden Gehölz- und Baumgruppen zu minimieren, ist für Gebäude, die in einem Abstand bis zu 20 Metern errichtet werden, mit dem Bauantrag eine unterschriebene Haftungsausschlussklärung (gegenüber dem Freistaat Bayern und der Gemeinde Pittenhart) sowie ein Standsicherheitsnachweis zur Dach- bzw. Deckenkonstruktion im Falle eines Baumwurfes einzureichen.
 - Wendemöglichkeit auf dem Grundstück:**
Es muss eine Wendemöglichkeit für PKW's auf dem Grundstück geschaffen werden
 - Zufahrt bzw. Auffahrt auf die Kreisstraße TS 22:**
Die Zufahrt ist auf mindestens 5m Länge zu asphaltieren oder zu pflastern und nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Ein rückwärtiges Ausfahren auf die Kreisstraße ist nicht gestattet. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
 - Wasserversorgung, Abwasserentsorgung:**
Um die Versorgung bzw. Entsorgung dauerhaft zu gewährleisten, sind Leitungsrechte auf Parzelle 1 zugunsten der Parzelle 2 einzutragen.
 - Niederschlagswasser:**
Dach- und Oberflächenwasser aus Niederschlägen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Es darf nicht in den Schutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden.
 - Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz:**
Entwicklung einer ca. 110 m langen, 7-reihigen Feldhecke auf trockenwarmen Standort mit einheimischen, beertragenden Gehölzen, die als Bienenweide, Schmetterlingsfutterpflanzen, Vogelschutz und -nährgehölze dienen.
Fachgerechte Pflanzung gem. Artenliste, Anlage von zwei Totholzhaufen von mind. 1 m³ Größe und Errichtung eines Biotopschutzzauns mit Bodenabstand entlang des Hangfuß.
Artenliste: Es sind ausschließlich autochthone Pflanzen des Wachstumsgebietes 9 zu verwenden.
Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3xv., mDb, STU 14 – 16 cm):
3 St. Quercus robur
Bäume 2. Ordnung (Heister, 2xv, ohne Ballen, 150 - 200 cm):
10 St. Malus sylvestris
10 St. Prunus avium
10 St. Pyrus pyrastrer
10 St. Sorbus aucuparia
Sträucher (St. 2xv, ohne Ballen, 60 – 100 cm):
30 St. Corylus avellana
40 St. Crataegus monogyna
40 St. Euonymus europaeus
50 St. Ligustrum vulgare
50 St. Prunus spinosa
30 St. Rhamnus cathartica
50 St. Rosa canina
55 St. Rosa glauca
50 St. Viburnum lantana

Herstellung:
Mit der Anlage der Ausgleichsmaßnahmen ist nach Satzungsbeschluss zu beginnen. Die Fertigstellung hat spätestens 1 Jahr nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen und ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
Pflege: Die Totholzhaufen sind regelmäßig freizuschneiden. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen. Gehölzentnahmen dürfen nur vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

- Artenschutz:**
Besonders störungsintensive Bautätigkeiten dürfen zur Vermeidung erheblicher Störungen von im Umfeld brütenden Vogelarten im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.06. jeden Jahres nur durchgeführt werden, wenn diese schon vor diesem Zeitraum begonnen haben.

- Sonstige Festsetzungen:**
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Oberbrunn-Nord" sowie die Festsetzungen der rechtsgültigen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Pittenhart.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- Niederschlagswasser**
Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altauffüllungen ist nicht möglich bzw. im Rahmen der Entwässerungsplanung ist der Untergrund zu untersuchen. Er muss sicherfähig sein und es ist auszuschließen, dass mögliche Schadstoffe weiter in den Untergrund oder ins Grundwasser verfrachtet werden.
Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWF-FreV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A138, A117 und M153 einzuhalten.
- Landwirtschaftliche Flächen:**
Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.
- Regenerative Energien:**
Es wird empfohlen, neu zu erstellende Gebäude mit regenerativen Energiequellen wie z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder Photovoltaik zu versorgen.
- Oberflächenwasser:**
Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Der Bauherr hat eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Dabei ist §37 WHG (Wasserabfluss) zu berücksichtigen. Abfließendes Oberflächenwasser darf durch die Veränderung nicht zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger führen.
- Bodendenkmäler:**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Die Meldung ist an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutz-behörde zu richten.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Gefahr bei Sturm:**
Es wird auf die Gefahr durch Sturmwurfbruch aus dem nahe gelegenen Gehölz hingewiesen.
- Alltasten:**
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Alltast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein (Abteilung 6 - Gesundheit und SG 5.16 - Wasserrecht) zu verständigen.
- Regenwassernutzung:**
Es wird auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach VAV/WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden und es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Beteiligung der Behörden:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Pittenhart, den..... -Siegel- Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:**

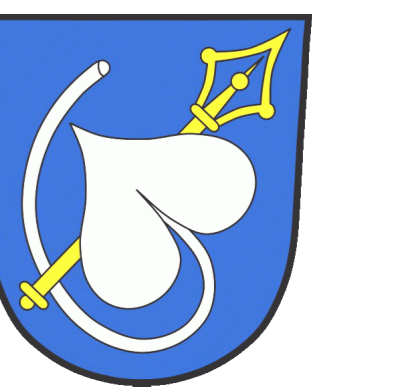
Pittenhart, den..... -Siegel- Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung:**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pittenhart, den..... -Siegel- Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister

GEMEINDE PITTENHART

Erweiterung des Bebauungsplan "OBERBRUNN-NORD"

mit integriertem Grünordnungsplan
im Bereich der Flurstücke
Nr. 1228, 1231/4, /7 und 1476
der Gemarkung Pittenhart



Projekt: 24L001	Datum: 08.08.2024	Maßstab: 1 : 1.000
Planfertig:	erstellt: Schuster	
Limbus Vermessung GmbH Bahnhofplatz 2 83278 Traunstein Tel 0861 / 90 99 73 - 0 Email info@limbus-vermessung.de	am: 18.01.2022 geändert: 24.07.2024	