

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pittenhart erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) und des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
 Wohnnutzung im Erdgeschoß unzulässig
 Wohnnutzung unzulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
 WH 6,70 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß z.B. 6,70 m
 OK.FFB.EG 563,00 Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü.NHN] als Höchstmaß, z.B. 563,00 m ü.NHN
 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen und Firstrichtungen
- Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**
 Baugrenze
 Flächen für Nebengebäude
 Flächen für Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten
 Flächen für Stellplätze
 Vorgeschriebene Firstrichtung
- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Straße
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentl. Parkplatz
 Vorgeschriebene Ein-/Ausfahrt
 Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Schenkellänge 70 m

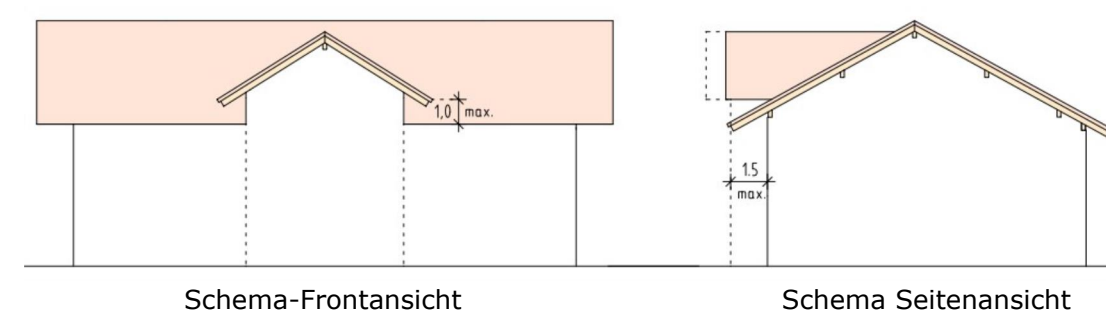
B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 231 Flurnummer, z.B. 231
- Standortvorschlag Laub-/Obstbaum
- Baubestand, Abbruch geplant
- Geplanter Standort Lebensmitteleinzelhandel
- Geplanter Standort Feuerwehrhaus

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.
 - Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Teil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
 - Gebäude sind mit max. 3 Vollgeschossen zu errichten.
 - Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachtrauf.
 - Von der im Planteil festgesetzten Höhenlage für OK.FFB.EG darf nach oben und unten um bis zu 0,20 m abgewichen werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Balkone sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
 - Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Vordächer und Standgiebel sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
 - Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen sind zulässig, wenn diese in ihrer Summe die Größe von max. 20 m² je Wohneinheit nicht überschreiten.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für Flur Nr. 241/2 gilt abweichend die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit den Baugrenzen.
- Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 - Für Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohn- oder Gewerbeeinheiten ist je Einheit 1 Nebengebäude mit einer Fläche bis zu 10 m² zulässig. Für Einzelhäuser mit mehr als 2 Wohn- oder Gewerbeeinheiten ist je Gebäude ein gemeinsames Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 4 m² je Einheit zulässig.
 - Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Je Gewerbeeinheit sind pro 40 m² Nutzfläche mind. 1 Stellplatz zuzügl. 20 % für Besucher zu errichten.
 - Soweit im Planteil keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind nicht überdachte Stellplätze im gesamten Geltungsbereich zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und Gebäudeflucht zulässig. Sie dürfen zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.
 - Stellplätze dürfen überdacht werden (Carports) sofern diese mit einem begrünten Flachdach oder einem flach geneigten Pultdach ausgeführt werden.
 - Nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wasser-gebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
 - Tiefgaragen und deren überdachte Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 5 : 4 auszubilden. Davon ausgenommen ist das Feuerwehrhaus (FFW).
 - An- und Nebenbauten müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind in Form, Farbe und Material an das Hauptgebäude anzugleichen.
 - Für Hauptgebäude sind ausschließlich gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 15° und 30° zulässig.
 - Für Nebengebäude, Carports und überdachte Tiefgaragenzufahrten sind neben Satteldächern auch Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.
 - Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebelseite 1,40 m, Traufseite 1,20 m. Für Nebenanlagen und Carports sind geringere Dachüberstände zugelassen. Bei Flach- und Pultdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.
 - Die Dacheindeckungen sind aus roten oder rotbraunen, kleinformatischen Materialien auszuführen. Abweichungen sind bei der Installation von Solaranlagen und bei begrünten Flachdächern zulässig.
 - Je Einzelhaus ist in einer Hauptdachfläche wahlweise ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder eine Dachaufkantung mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von max. 5° größer der Hauptdachneigung zulässig. Sie sind jeweils aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten mind. 0,40 m vom Hauptdachfirst abzusetzen. Alternativ zu den Quergiebeln ist in einer Hauptdachfläche wahlweise ein max. 1,50 m aus der Fassade vortretender oder auf das Hauptdach ausgesetzter sog. "Standgiebel" zulässig (s. Skizze), dessen Traufoberkanten max. 1,00 m über der Oberkante der Hauptdachtraufe liegen darf. Im Übrigen gelten hierfür die Bestimmungen zu den Quergiebeln. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Skizze Standgiebel



- Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mind. 40 % mit blendfreien Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in und an (d.h. bis max. 0,20 m parallel über) der Dachflächen zu installieren. Eine Aufständigung der Anlagen ist nicht zulässig.
- Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen in weißen oder hellen Tönen und/oder holzverschaltete Flächen oder Massivholzwände vorzusehen. Holzflächen sind ausschließlich lasiert oder in hellen Pastelltönen zulässig. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Strukturputze sind unzulässig.
- Die Fenster- und Türöffnungen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandfläche überwiegen muss. Fensterlose Hausseiten sind unzulässig.
- Schaufenster sind nur als Einzelfenster zulässig. Die Schaufenster und die verbleibenden Wandbreiten (Mauerpfeiler) sollen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade stehen.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und aus Holz oder Maschendrahtgewebe oder Stahlgitterzäune mit durchgehender Hinterpflanzung herzustellen. Zwischen Boden und Zaun ist eine Freiraum von mind. 0,15 m einzuhalten.
- Einfriedungen und Anpflanzungen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass folgende Abstände eingehalten werden:
 - bei voll ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen mind. 0,75 m, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn
 - bei nicht ausgebauten Straßen und Wegen mind. 0,75 m vom erkennbaren Fahrbahnrand, jedoch mind. 2,50 m von der Fahrbahnmittlinie
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind zur Einfügung der Häuser oder zum Einfügen von Lichtschächten bis zu 0,50 m zulässig. Zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist das Gelände anzugleichen.
- Entlang der Hauskanten ist eine Mindestdeckung des Geländes bis zu 0,20 m unter FFB.EG festgesetzt.
- Je Gebäude ist ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ herzustellen.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Bei Neu- und Ersatzbauten ist je 300 m² unbebauter Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten.
 - Für alle Pflanzungen sind nur sandortgerechte und klimaverträgliche Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujaen, Fichten und Tannen) sowie Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt:
 - Laubbäume 1. bis 3. Ordnung**
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Obstbäume**
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Sträucher**
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, 100-150 cm
 - Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
 - Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit mind. 0,6 m Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
 - Flachdächer sind vollständig dauerhaft und fachgerecht mit Bodenbedeckenden Pflanzen zu begrünen. Notwendige technische Anlagen sind davon ausgenommen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mind. 0,10 m betragen.
 - Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
 - Das Anlegen von Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist unzulässig.
- Festsetzungen zum Artenschutz**
 - Es sind mind. 3 Fledermausrundkästen fachgerecht anzubringen. Die Funktion der Kästen ist für mind. 10 Jahre aufrecht zu erhalten.
 - Es sind je 3 Starenkästen, Sperlingskästen und Meisenkästen fachgerecht anzubringen. Die Funktion der Kästen ist für mind. 10 Jahre aufrecht zu erhalten.
 - Die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen hat bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude zu erfolgen.
 - Die Rodung und Fällung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit geringem UV- und Blauanteil zu verwenden, die in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Geneigte Lampen, Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen). Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Die Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt max. 4,5 m.
 - Durchgängige Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m² sind mit Maßnahmen gegen Vogelschlag auszubilden, z.B. durch Verwendung halbdurchsichtiger Materialien, wie Milchglas, mattierte oder gemusterte Scheiben oder vorgelagerte Konstruktionen, wie Rankgitterbegrünung oder feststehender Sonnenschutz. Im Einzelfall können größere Glasflächen ohne Schutzmaßnahmen umgesetzt werden, wenn bei einer Detailprüfung aufgrund der Lage der Fensterfront ein vermindertes Vogelschlagrisiko festgestellt wird.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**
zu ergänzen!

9. Flächen mit Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

- Am Gebäude des Lebensmitteleinzelhandels (LEH) sind Mitarbeiterräume auf der Nord oder Westseite zu planen.
- Wohnungen im Obergeschoss des Lebensmitteleinzelhandels (LEH) sind durch eine zentrale Lüftungsanlage mit Frischluftzufuhr von der Nord- oder Westseite zu belüften.
Schallschutz zu ergänzen!

D HINWEISE DURCH TEXT

Umgang mit Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Immissionen

Temporäre Immissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Nachtzeit, vor allem während der Erntezeit.

Bodendenkmale

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand gesetzlich Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a BayNatSchG zu berücksichtigen.

DIN- und sonstige Vorschriften

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Wimmäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Pittenhart, den

- Siegel -
 Josef Reithmeier
 (Erster Bürgermeister)

Pittenhart, den

- Siegel -
 Josef Reithmeier
 (Erster Bürgermeister)

Pittenhart, den

- Siegel -
 Josef Reithmeier
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE PITTENHART
 LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan
 mit integriertem Grünordnungsplan

"Wimmäcker"

| | | |
|----------|--------------------------|------------|
| FASSUNG: | Vorentwurf | 17.01.2024 |
| | Entwurf | |
| | Planfassung f. Bekanntm. | |

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000