



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pittenhart erlässt aufgrund § 3 Abs. 1 sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Maß der baulichen Nutzung

WH 6,30 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,30 m
 EG 583,57 Festsetzung Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss [m ü.NHN], z. B. 538,57 m ü.NHN

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Baugrenze
 Flächen für Garagen und Carports
 Flächen für Nebengebäude
 Vorgeschriebene Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche zur Erschließung

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 Baubestand, zur Disposition
 Bestehende Grundstücksgrenze
 1221/1 Flurnummer, z.B. 1221/1
 Umgrenzung Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ nach aquasoli Ingenieurbüro (03.06.2016)

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO.
 1.2 Die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.
 2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt.
 2.3 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 2.4 Die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist im Planteil in m ü.NHN festgelegt.
 2.5 Gebäude sind mit max. 2 Vollgeschossen zu errichten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 3.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.
 3.3 Das Gelände ist an den Gebäuden talseitig bis 0,30 m unter dem Niveau von OK.FFB.EG anzugleichen.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Ausarbeitung erfolgt für die nächste Planfassung.

D HINWEISE DURCH TEXT

Bebauungsplan

Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des bestehenden Bebauungsplans "Oberbrunn Nord".

Berechnung der erforderlichen Abstandflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Fassung der BayBO.

Bauliche Gestaltung

Es gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen (Gestaltungsatzung) der Gemeinde Pittenhart.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv 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.

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 Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gehölzentnahme/Rodungsarbeiten

Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Pittenhart hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Oberbrunn-Nord" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- 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.
- 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.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Pittenhart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Pittenhart, den

- Siegel -

Josef Reithmeier
(Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Pittenhart, den

- Siegel -

Josef Reithmeier
(Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pittenhart, den

- Siegel -

Josef Reithmeier
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE PITTENHART
 LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan "Oberbrunn-Nord"

Änderung / Erweiterung auf den Grundstücken
 FINrn. 1221/1 und 1221/4, Gmkg. Pittenhart

FASSUNG:	Vorentwurf	07.02.2024
	Entwurf
	Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg Planungsgruppe
 Strasser

Marienstraße 3
 83278 Traunstein
 www.plg-strasser.de

Tel.: 0861 / 98 987 -0

info@plg-strasser.de

Format 580 / 550

Bearb.: JU/LH

Projekt-Nr. 22132