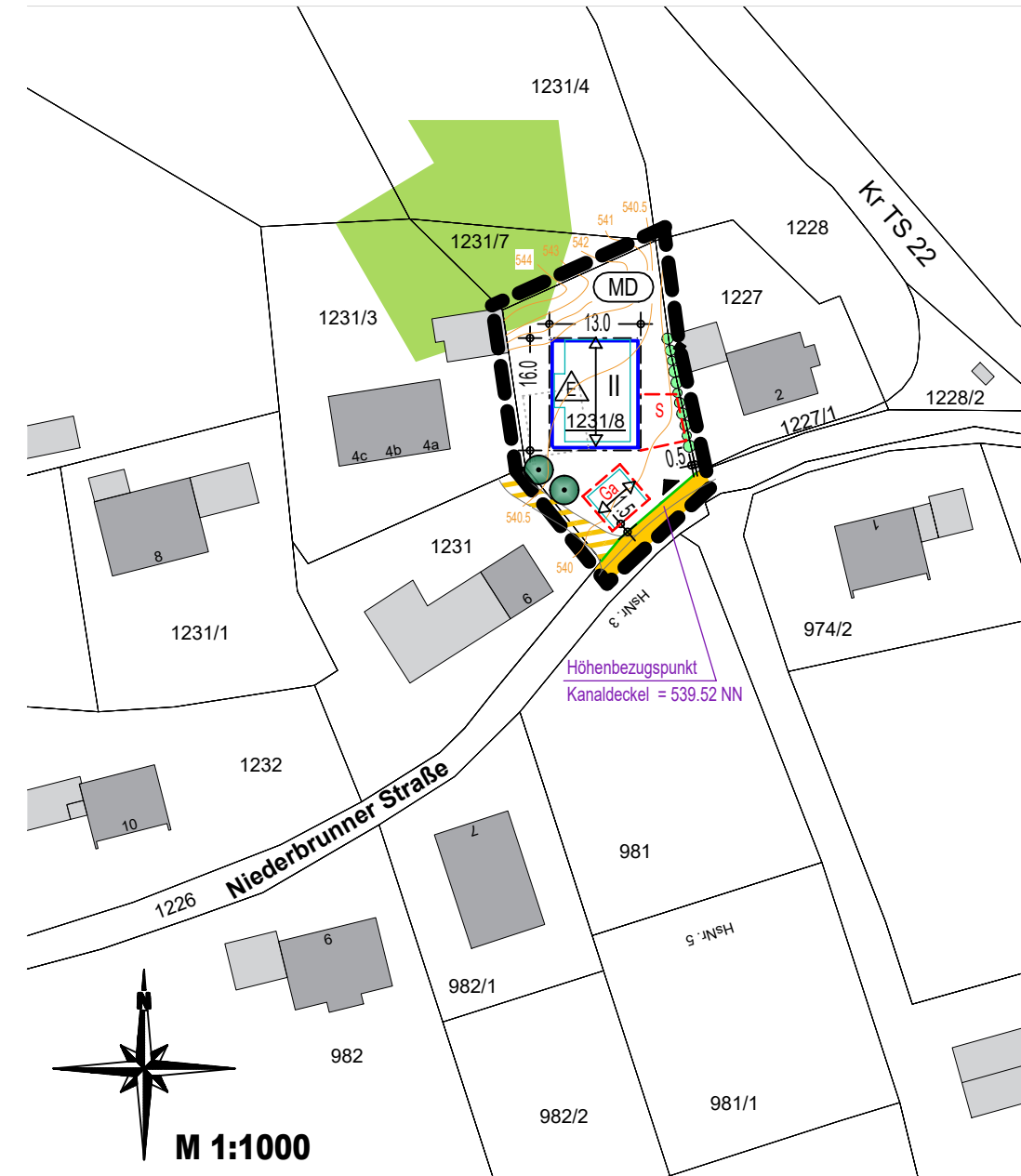


5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB
"OBERBRUNN - NORD"
DER GEMEINDE PITTENHART / LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 1231/8, Gemarkung Pittenhart

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pittenhart erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches, Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

—●—●—●—●— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MD) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN, BAUWEISE

— — — — — Baugrenze

|| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 2

△ nur Einzelhaus zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie

■ Öffentliche Verkehrsfläche

▨ Private Verkehrsfläche: Zufahrt mit dinglicher Sicherung Geh- und Fahrrecht für Eigentümer des Grundstückes Fl.St. 1231/3

5.) GRÜNFLÄCHEN / BIOTOP

● zu erhaltende Bäume

●●●●● zu erhaltende Hecke

■ Biotop 8040-0036 / Biotopteilflächen Nr. 8040-0036-003 RANKEN BEI OBER- UND NIEDERBRUNN

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

▭ Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Ga Garagen oder Carports

S Stellplätze

↔ Firstrichtung Hauptdach Einzelhaus und Garage/Carport

◀ Einfahrt

⊕ Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 5.3

⊕ Höhenbezugspunkt Kanaldeckel = 539.52 NN

1.5 Maßangabe in Meter z.B. 1.50 m

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

— Bestehende Grundstücksgrenzen

1231/7 Flurstücknummer z.B. 1231/7

— Abzubrechendes Gebäude

■ Bestehende Gebäude

□ Vorgeschlagene Baukörper

541 Höhenlinie Urgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Veränderungen zum Bebauungsplan "Oberbrunn-Nord" Urplan
 Mit Rechtskraft der 5. Änderung wird die 3. Änderung aufgehoben.

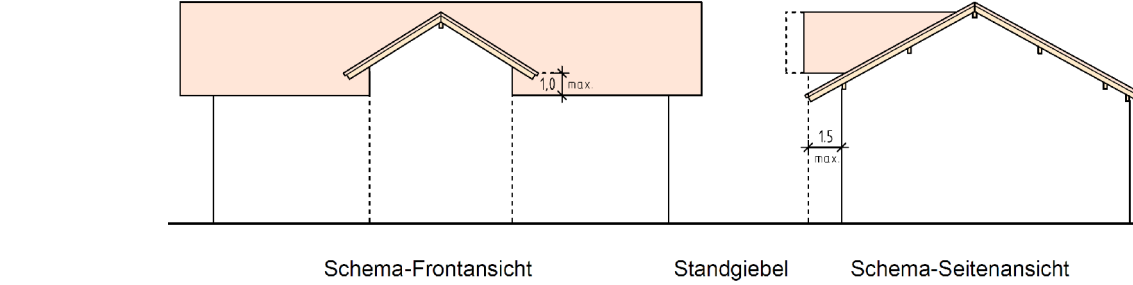
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MD) "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO

2. GESTALTUNG

2.1 Die Ziffer 2 "Absatz Gebäudeform" wird wie folgt ergänzt:
 Vorsprünge sind im Bereich des Quer-/ Standgiebel bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m zulässig. Die Breite darf max. 5 m betragen.

Für das Einzelhaus ist ein mittiger (max. 0.5 m abweichend) Quer- bzw. Standgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge, jedoch nicht breiter als 5 m, zulässig. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung, max. 5° steiler als das Hauptdach, auszuführen. Der First des Stand- bzw. Quergiebel muss mind. 0.40 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen. Die Traufenoberkanten des Standgiebels darf max. 1,00 m über der Oberkante der Hauptdachtraufe sein.



2.2 Die Ziffer 2 "Absatz Dachgestaltung" wird folgendermaßen neu gefasst:

Hauptdach Einzelhaus und Garage
 Dachform: Mittiges Satteldach, First parallel zur Längsrichtung
 Dachneigung: Dachneigung 18° bis 27°
 Dachdeckung: Naturrote, rotbraune Falzziegel oder Flachdachpfannen

Dachüberstände als Mindestmaß:	Giebelseite	Traufseite
Erdgeschoßige Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe bis 3,0 m	60 cm	60 cm
Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe über 3,0 m	120 cm	100 cm
An den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebaut ist, muss der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen.		

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern müssen wie folgt ausgeführt werden:

- a. Ein- und Aufbau in der Ebene der Dachflächen, oder
- b. Aufstellung der Anlage auf der Dachfläche unter Einhaltung folgender Punkte:
 - Aufstellung parallel zum First
 - Höhe der aufgestellten Kollektoren max. 1.25 m
 - Oberkante der Kollektoren muss unterhalb des Firstes sein

2.3 Die Ziffer 5 wird folgendermaßen neu gefasst:
 Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit je einer Größe von 1.4 m² zulässig.

3. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

Die Ziffer 3 wird folgendermaßen neu gefasst:
 Garagen/ Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bauraumes, ein Nebengebäude auch außerhalb dieser Flächen, zulässig. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für Garagen/ Carport und Nebengebäude ist eine max. traufseitige Wandhöhe von 3.00 m zulässig. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden von Garage/ Carport/ Nebengebäude bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.

4. GELÄNDE

Die Ziffer 7 wird wie folgt ergänzt:
 Stützwände sind südlich im Bereich zwischen Garage, Stellplätzen und Wohnhaus bis zu einer Gesamthöhe von 0.6 m und nördlich, zur Hangabsicherung, bis zu einer Gesamthöhe von 1.2 m zulässig. Als Stützwände sind ausschließlich Natursteinmauern zulässig.

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 Die Ziffer 8 wird folgendermaßen neu gefasst:
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

- 5.2 Die Ziffer 9 wird folgendermaßen neu gefasst:**
 Zulässige Bebauung auf dem Grundstück:
- a. Einzelhaus Grundfläche max. 145 m²
 - b. Garage/Carport Grundfläche max. 45 m²
 - c. Ein Nebengebäude Grundfläche max. 15 m²
 - d. Terrassenfläche Grundfläche max. 50 m²
 - e. Eine Überdachung über der Terrassenfläche Pkt. d Grundfläche max. 30 m²
 - f. Ein Balkon mit einer Tiefe von max. 1.50 m (einschließlich Geländer)
 - g. Eine Außentreppe mit einer Breite von max. 1.50 m (einschließlich Geländer)

Die zulässigen Bebauungen a. bis g. einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Wege (breiter als 1.50 m) dürfen max. 400 m² betragen.

5.3 Die Ziffer 12 wird folgendermaßen neu gefasst:

Höhenfestlegung
 Der Höhenbezugspunkte Schachtdeckel = 539.52 üNN ist im Planteil dargestellt. Die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens ist im Erdgeschoss mit max. 540.70 ü.NN, der Fertigfußboden der Garage mit 539.75 ü.NN festgesetzt.

Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)
 Die traufseitige Wandhöhe ist für das Einzelhaus mit max. 6.30 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes. Überschreitungen durch Rücksprünge (z.B. Loggia usw.) sind zulässig.

5.4 Anzahl der Wohneinheiten
 Für das Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Im Geltungsbereich befinden sich eventuell Telekommunikationslinien. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN

Im Geltungsbereich befinden sich eventuell Versorgungsleitungen und Kabeltrassen, die nicht überbaut werden dürfen und evtl. verlegt werden müssen. Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES "OBERBRUNN - NORD".

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB
"OBERBRUNN - NORD"
DER GEMEINDE PITTENHART / LANDKREIS TRAUNSTEIN

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Pittenhart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

.....
 Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister

Pittenhart, den

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

.....
 Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister

Pittenhart, den