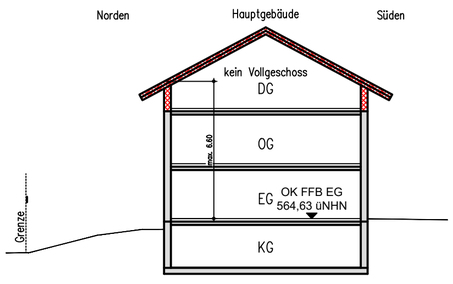
WA	II
E	o
GRZ 0,30	OK FFB Ha 564,63 ü. NHN
WH Ha max. 6,60 m	WH Ga, Ng max. 3,00 m

LAGEPLAN M 1 : 1000

NORDEN



Systemschnitt Hauptgebäude
mit Geländedarstellung

Präambel

Die Gemeinde Pittenhart erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Textliche Festsetzungen

1. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

2. Art der baulichen Nutzung
   2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

3. Maß der baulichen Nutzung
   3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
   3.2. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgelegt.
   3.3. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Planteil festgelegt.
   Die GRZ II ist gemäß BauNVO §19 Abs. 4 zu berechnen.
   Vordächer, Außentreppen, Balkone mit einer Tiefe bis 1,50 m bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.
   3.4. Die Oberkante Fertigfußboden für Hauptanlage und Nebengebäude ist im Planteil festgelegt (Bezugssystem DHHN2016). Als Höhenreferenz dient Schachtdeckel Nr. 127 OK Schachtdecktel = 563,13 üNN.
   3.5. Die seitlichen Wandhöhen für Hauptgebäude, Garage und Nebengebäude sind im Planteil festgelegt.

   Die Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe werden wie folgt festgelegt:
   Wohnhaus (Hauptgebäude):
   Maß von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand Hauptgebäude mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

   Garagengebäude, Nebengebäude:
   Maß von OK Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Garagen wird OK Rohfußboden am Garagentor gemessen.
   3.6. Für Eingangsüberdachungen, Balkone, Außentreppen, etc. ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen.
   3.7. Es ist ein Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Größe von 15,0 m² zulässig.

4. Baugestaltung
   4.1. Außenputze sind in einer flächigen örtsüblichen Art auszuführen.
   4.2. Holzfassaden, Holzblockausbildungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich sind in allen Stockwerken in waagrechter oder senkrechter Ausführung auch auf Teilflächen zulässig.

5. Dachgestaltung
   Dachüberstände Hauptgebäude:
   mind. 0,80 m

   Dachüberstände Garagen, Nebengebäude:
   mind. 0,60 m
   Bei einer giebelständigen Grenzbebauung von Garagen oder Nebengebäuden ist an der Grundstücksgrenze eine Bebauung ohne Dachüberstand zulässig.

   Dächer:
   Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First.

   Dachneigung:
   Haupt- und Nebengebäude 22° - 28°.

   Dachdeckung:
   Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Falzziegeln oder Flachdachpfannen oder anderem roten Dachmaterial zu erfolgen. Terrassenüberdachungen sind in Glas zulässig.

   Dacheinschnitte:
   Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.

6. Garagen
   6.1. Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen (Ga) zulässig.
   6.2. Es ist eine maximale Garagenfläche von 65 m² zulässig.
   6.3. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
   6.4. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

7. Geländemodellierungen
   7.1. Geländemodellierungen sind zulässig, jedoch auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Der natürliche Geländeverlauf ist möglichst beizubehalten.
   7.2. Mit dem Bauantrag sind entsprechende Höhenpläne mit Darstellung von natürlichem und geplantem Geländeverlauf bis zu den Grundstücksgrenzen mit Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke vorzulegen.
   7.3. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das bestehende Gelände zu den Nachbargrundstücken anzugleichen.
   7.4. Steile Geländeböschungen zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

8. Regenerative Energien
   Anlagen im Dachbereich zur Gewinnung von regenerativen Energien (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind wie folgt auszuführen: Ein- oder Aufbau in der Ebene der Dachneigung oder Aufstellung der Anlagen auf der Dachfläche. Hierbei müssen die Kollektoren parallel zum First aufgestellt werden, die Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten und die Oberkante der obersten Anlage darf den First nicht überragen.

B. Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Grenze der Bebauungsplanänderung
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garage, Nebengebäude
WA	Allgemeines Wohngebiet
Ga	Garagengebäude
Ng	Nebengebäude
◄——►	Firstrichtung zwingend
II	zul. 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
o	offene Bauweise
▶	Grundstückszufahrt
GRZ 0,30	Grundflächenzahl als Obergrenze (z. B. 0,30)
3	Maßzahl in Metern (z. B. 3 m)
OK FFB Ha 564,63 üNHN	Höhenlage Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Hauptanlage als Maximum (z. B. 564,63 m üNHN)
Höhenbezugspunkt Kanaldeckel	Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage (Kanaldeckelhöhe)

C. Nachrichtliche Darstellung

	bestehende Grundstücksgrenzen
126/12	Flurstücksnummer (z. B. 126/12)
5	bestehende Baukörper mit Hausnummer
	abzubrechender Baukörper

D. Hinweise durch Text für die Änderung des Bebauungsplanes

1. Die dargestellte Flurkarte mit Stand vom 01.03.2023 wurde vom staatlichen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) bereitgestellt (Download über Geodatenonline).

2. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Pittenhart in der jeweils gültigen Satzung wird hingewiesen.

3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

4. Wasserhaushalt

   4.1. Starkregenereignisse
   Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen.

   4.2. Regenwasser
   Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regen- und Oberflächenwasser wird hingewiesen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung.

5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetzte (AGBGB) wird hingewiesen.

6. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z. B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GEG wird hingewiesen.

7. Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen
   7.1. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres erfolgen.
   7.2. Soll der Abbruch außerhalb der genannten Zeit erfolgen, ist das Gebäude von einem Fachmann zu untersuchen. Sollten geschützte Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.
   7.3. Vor der Ausführung von Abbrucharbeiten ist an den Gebäuden oder Gebäudeteilen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch geeignetes Fachpersonal auf Vorkommen von z. B. Fledermausquartieren, Schwalbennester, Mauerseglerniststätte usw. durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes 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 ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Pittenhart, den .....

   .....
   Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Pittenhart 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 .....

   .....
   Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Pittenhart Nord - Ost"
22. Änderung
Gemeinde Pittenhart
Landkreis Traunstein

Änderung im Verfahren nach §13a BauGB
für das Grundstück Flurnummer 126/12

Lageplan M 1:1000

Entwurfsverfasser
Josef Rieperdinger
Büro für Bauplanung
Pfarrhofstraße 21
83530 Schnaitsee

Tel. 08074 9227
E-Mail: j_rieperdinger@t-online.de

Für den Entwurf: 22.06.2023, geä. 29.06.2023

Planfläche: 0.34 m² Plangröße: 58.0 x 58.0 cm Archiv: 861