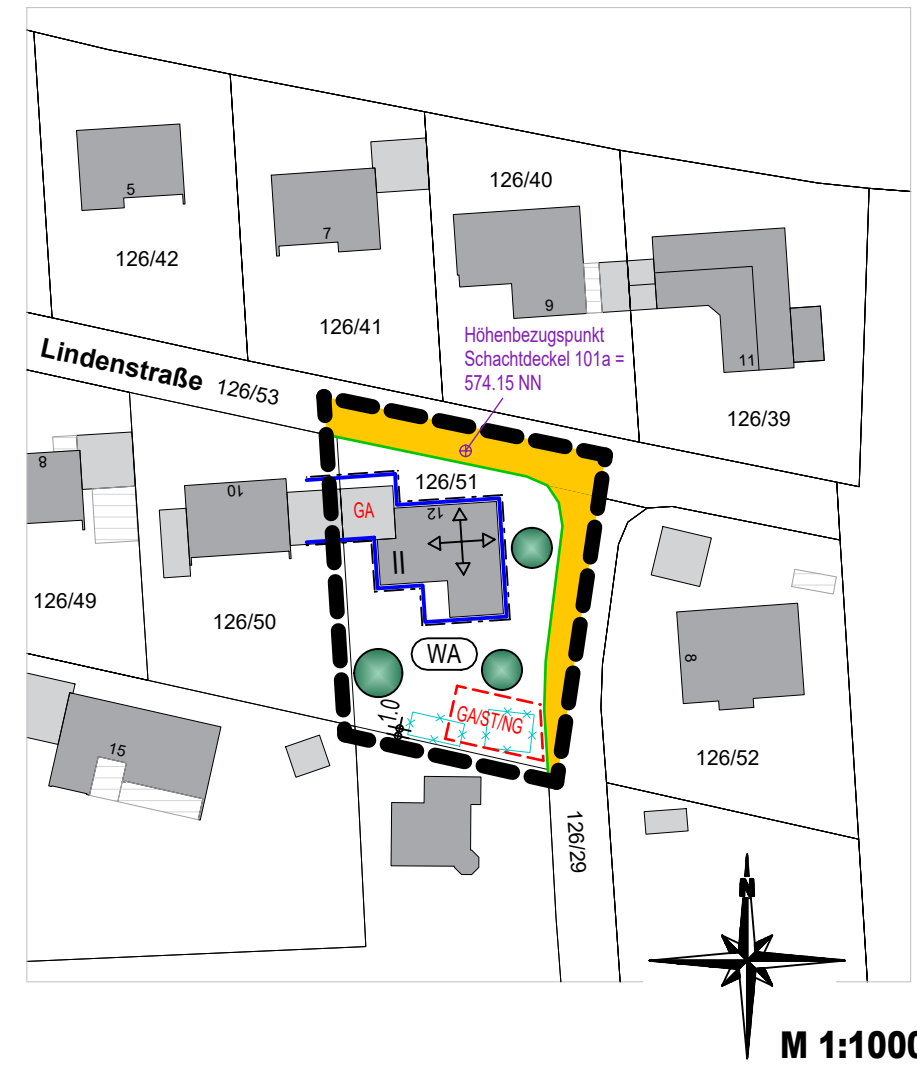


25. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB  
 "PITTENHART NORD-OST"  
 DER GEMEINDE PITTENHART / LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 126/51, 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**

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN**

--- Baugrenze  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: max. 2

**4.) VERKEHRSFLÄCHEN**

--- Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Verkehrsfläche

**5.) GRÜNFLÄCHEN**

● zu pflanzende Bäume (von der Lage im Planteil kann abgewichen werden)

**6.) SONSTIGE PLANZEICHEN**

--- Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebengebäude  
 GA Garagen / Carports  
 NG Nebengebäude  
 ST Stellplatz  
 ↑↓ Firstrichtung Hauptdach: in 2 Richtungen möglich  
 ⊕ Höhenbezugspunkt Schachtdreieck 101a = 574.15 NN  
 ⊕ Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.) 2.4  
 ⊕ Deckelhöhe Abwasserschacht lt. Spartenauskunft der Gemeinde  
 1.0 Maßangabe in Meter z.B. 1.00 m

**B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**

--- Bestehende Grundstücksgrenzen  
 126/40 Flurstücknummer z.B. 126/40  
 Bestehende Gebäude  
 Abzubrechendes Gebäude

**C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(WA) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Die Mindestgrundstücksgröße muss 700 m<sup>2</sup> betragen.  
 2.2 **Abstandsflächen**  
 Soweit sich innerhalb der Baugrenzen bei der Ausnützung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichen, werden diese als abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein. Vorstehende Regelung gilt nur, wenn vorhandenen Grundstücksgrenzen nicht verändert werden. Ansonsten gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

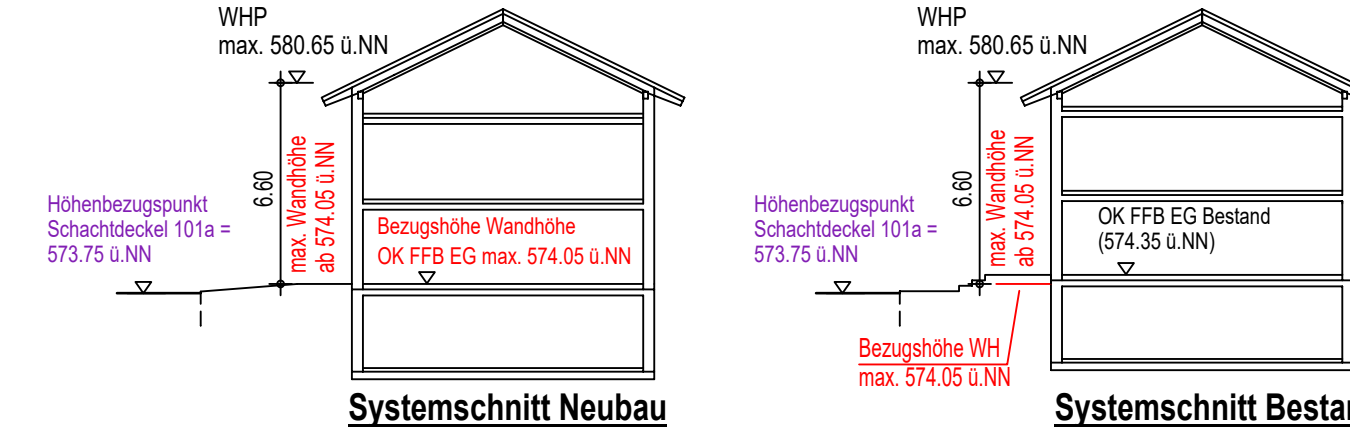
Für die Bebauung innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports (GA) und Nebengebäude (NG) gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 7 BayBO.

2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf max. 0.25 betragen. Terrassenflächen sind mit einer Gesamtgröße bis 30 m<sup>2</sup> zulässig.

2.4 **Höhenfestlegung**  
 Der Höhenbezugspunkt Schachtdreieck 101a = 573.75 ü.NN ist im Planteil dargestellt. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Einzelhauses darf bei Neubau maximal 574.05 ü.NN betragen.

**Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)**  
 Die traufseitige Wandhöhe ist für das Einzelhaus mit max. 6.60 m festgesetzt.  
**Neubau:** Als Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes.  
**Umbau / Aufstockung:** Als Wandhöhe gilt das Maß von 574.05 ü.NN (als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes).

Überschreitungen durch untergeordnete Rücksprünge (z.B. Loggia) sind zulässig.



2.5 **Zulässige Baugrenzenüberschreitung**  
 Eine Überschreitung der Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 1.50 für einen Balkon mit einer max. Länge von 5.0 m, Eingangsüberdachungen und Aussentreppe zulässig. Des Weiteren darf die Baugrenze mit einer Terrassenfläche einschließlich Überdachung von max. 10 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**3. GESTALTUNG**

3.1 **Hauptdächer der baulichen Anlagen**  
 Dachform: Mittiges Satteldach, First parallel zur Längsrichtung  
 Dachneigung: Dachneigung 22° bis 26°  
 Dachdeckung: Rote, rotbraune Falzziegel oder Flachdachpfannen

Dachüberstände bei Satteldach 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

Grenzgaragen sind ohne ohne grenzseitigen Dachvorsprung zulässig, sofern sie giebelständig zur Grenze erstellt werden.

An den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebaut ist, muss der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen.

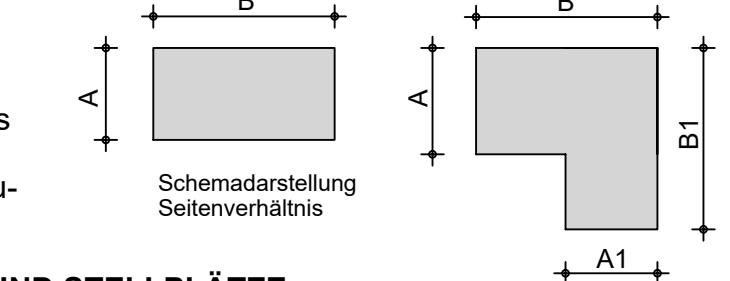
3.2 **Dachaufbauten**  
 Dachgauben, Quergiebel, Standgiebel und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.3 **Dachflächenfenster / Dachverglasung**  
 Die Summe aller auf dem Dach liegenden Verglasungen darf max. 1/10 der Grundfläche betragen.

3.4 **Sonnenkollektoren**  
 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

3.5 **Grenzbebauung**  
 Zusammengebaute Gebäude an der Grenze müssen profiligleich sein.

3.6 **Fassadengestaltung**  
 Für Außenwände sind verputzte, weiß oder leicht pastellfarbig gestrichene Mauerflächen und/ oder holzverschalte Flächen oder Massivholzwände aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich, vorzusehen.



3.7 **Baukörper**  
 Das Seitenverhältnis A(A1):B(B1) des Hauptbaukörpers darf max. 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.

4. **GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE**  
 Garagen/ Carports und ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bauraumes, 1 Stellplatz 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.

Im Wohngebäude integrierte Garagen sind zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 1.5 m einhalten. Der Stauraum zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie muss bei Garagen mindestens 5,0 m, bei Carports mindestens 3,0 m betragen. Eine Einfriedung in diesem Bereich ist unzulässig.

**5. GELÄNDE UND EINFRIEDUNGEN**

5.1 **Geländemodellierung:**  
 Die Mindestandeckung des Geländes am Gebäude wird mindestens bis 0.3 m unter dem Fertigfußboden im Erdgeschoß festgesetzt.

Das modellierte Gelände muss zur Grenze hin auf das natürliche Niveau auslaufen. In den Genehmigungs- / bzw. Freistellungsunterlagen ist der natürlichen sowie der modellierte Geländeverlauf darzustellen.

5.2 **Einfriedungen**  
 Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0.80 m über dem Gelände nicht überschreiten. Im Bereich von Straßeneinmündungen darf die Höhe Anpflanzungen max. 0.80 m ab Oberkante Straße betragen. Es ist ein Abstand von mind. 0,10 m zwischen Gelände und Einfriedung zur Gewährleistung der Kleintierwanderung erforderlich.

Für Einfriedungen und Anpflanzungen, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, ist eine Mindestabstand von 0.75 m zur Straßenbegrenzungslinien einzuhalten. Straßenseitige Einfriedungen als Maschendrahtzaun sind nicht zulässig.

Zufahrten von Garagen/ Carport und Stellplätze sind von Einfriedungen freizuhalten.

**6. GRÜNORDNUNG**

6.1 Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen ist nur wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.

6.2 Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen benötigten Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.3 Bepflanzung  
 zulässig: standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume  
 Pflanzdichte: je 300 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

**D.) TEXTLICHE HINWEISE**

**VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN**

Im Geltungsbereich können sich Versorgungseinrichtungen und Kabeltrassen befinden, die nicht überbaut werden dürfen und evtl. verlegt werden müssen.

**TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN**

Im Geltungsbereich können sich Telekommunikationslinien befinden. 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.

Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

25. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB  
 "PITTENHART NORD-OST"  
 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. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden über diese Auslegung schriftlich informiert ( § 4 Abs.2 BauGB).

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

4. Ausgefertigt

.....  
 Josef Reithmeier, Erster Bürgermeister

Pittenhart, den

5. 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, Erster Bürgermeister

Pittenhart, den