



A - Planzeichenerklärung - Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze aufzuhebender Geltungsbereich
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
- (WA) allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- WH (Traufwandhöhe) zulässig max. 6,5 m
- Bei Pultdächern beträgt die zulässige Wandhöhe WH max. 6,00 m Firststülig
- Bei Fl.Nr.-180/2-WH (Traufwandhöhe) zul. max. 9,00 m **ENTFALLT**
- 0,60 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)
- nur bei Fl.Nr.-180/2- Mehrfamilienhaus MFH
- 1,20 0,60 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0,40 Grundflächenzahl (GRZ)
- max. 2 WE maximale Zahl der Wohneinheiten pro Parzelle, ausgenommen Fl.Nr.-180/2
- EH nur Einzelhäuser zulässig (max. 2 WE)
- DHH nur Doppelhaushälfte zulässig (max. 2 WE)
- MFH nur Mehrfamilienhaus zulässig (mit Angabe der max. Anzahl der Wohneinheiten)

- Zulässige Dachformen:
- SD Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
- WD Walmdächer
- PD Pultdächer nur im Bereich 1 Einschränkung auf Bereich 1 - **ENTFALLT**
- Zulässige Dachneigungen:
- SD 20° - 38°
- WD 20° - 38°
- PD 10° - 20°

3. Bauweise, Baugrenze

- Baugrenze
- offene Bauweise
- Garagen/ Carport
- Stellplatz
- Fläche für Stellplätze/ Garagen/ Carports bei Mehrfamilienhäusern
- Firstrichtung frei wählbar, (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen)

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Breite
- öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- öffentliche Stellplätze mit Angabe der Ausbaubreite
- ▨ Sichtdreieck

5. Grünflächen und zu pflanzende Bäume

- öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung
- private Grünflächen
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Sträucher
- Ortsrandbegrünung auf öffentlichen Grund

6. Sonstige Planzeichen

- 180/2 Flurnummern
- 7 Hausnummern
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1st Maßangabe in Metern
- vorgeschlagene Gebäude
- bestehende Gebäude
- Spielplatz
- ▨ Fläche der Bodendenkmäler

7. Nutzungsschablone

allgemeines Wohngebiet	Bereich 1
	Bereich 2 Fl.Nr.-180/2 MFH
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
- Satteldach Dachneigung von - bis	zulässige Wandhöhe
- Walmdach Dachneigung von - bis	
- Pultdach Dachneigung von - bis	

B - Gebäude - Festsetzungen

1. Gestaltung und Proportionen

- Die Hauptfrischrichtungen sind frei wählbar, sind aber in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes zu legen.
- Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art.3 und Art.8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Unter Berücksichtigung der örtlichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sind folgende Festsetzungen zu beachten.

2. Dachform und Material

- Satteldächer (SD)
 - Dachneigung: 20° - 38° (symmetrisch mit beidseitig gleicher Dachneigung)
 - Dachendeckung: bei allen Dachendeckungen, Ziegel und Betondachsteine, sind ziegelrote bis rotbraune, grau bis antrazitfarbene Farbtöne zulässig englobierte Ausführung ist nicht erlaubt
- Walmdächer (WD)
 - Dachneigung: 20° - 38°, wie bei Satteldächern
 - Dachendeckung: wie bei Satteldächern
- Pultdächer (PD)
 - Dachneigung: 10° - 20°
 - Dachendeckung: wie bei den Satteldächern
- Dachgaupen sind nur als stehende Gaupen bei einer Neigung des Hauptdaches ab 32° zulässig. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge betragen. Zwerchgiebel sind zulässig, müssen aber dem Hauptdach untergeordnet sein.
- Dacheinschnitte sind unzulässig
- Garagendächer sind in Dachneigung und Dachdeckung dem Wohngebäude anzugleichen.

3. Garagen, deren Zufahrten und Nebengebäude

- Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze ausgewiesen werden. Ausgenommen wird die Parzelle auf der Fl.Nr.-180/2, hier gilt 1-6 Stellplätze je WE. **ENTFALLT**
- Die Garagenzufahrt muss mindestens 5,0 m tief sein und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt sein
- Das Oberflächenwasser von privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.
- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 der BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche bis 12 m² zulässig, max. Traufwandhöhe 2,50m.

4. Höhenlage der baulichen Anlage

- Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße - gemessen im Bereich der Grundstückszufahrt - liegen.

5. Gebäudehöhen, Höhenlage

- Die maximalen Gebäudehöhen sind über die Wandhöhen definiert. Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen im Bereich der Grundstückszufahrt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Grenzabstand

- Für die Abstandsflächen ist Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO anzuwenden.

7. Aushub

- Da sich in unmittelbarer Nähe des Gebietes flugarchäologisch nachgewiesene Bodendenkmäler befinden, ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen, um mögliche Bodendenkmäler rechtzeitig erkennen zu können: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Referat Oberbayern, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-347, Fax 089/2114-300

C - Grünordnung - Festsetzungen

1. Umfang und Art der Grünflächen

- Auf den Bauparzellen ist pro angefangener 250 m² nicht überbaubar Fläche ein Baum gemäß Verzeichnis 1 zu pflanzen. Die Artenwahl erfolgt nach den Vorgaben in den Planzeichenerklärungen.
- Die Bodenbedeckung öffentlicher Grünstreifen ohne Strauchpflanzung erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben, durch Wiese oder Schotterrasen. Bodendecker sind nur in besonderen Fällen zugelassen. (z.B. bei für die Mahd ungeeigneten Kleinfelder)
- Die Ortsrandbegrünung erfolgt laut Planentwurf durch die Anlage einer extensiven Obstwiese als öffentliche Parkanlage mit einer Breite von 10 m. Die Parkanlage ist durch einen Fußweg zu erschließen.

2. Wertstoff- Restmüllplätze, Kompostanlagen

- Wertstoff- Restmüllplätze sowie Kompostanlagen sind vom Straßenraum optisch durch Pflanzungen, Rankanlagen oder beramte Mauern abzuschirmen oder in Gebäuden zu integrieren.

3. Niederschlagswasser

- Unbelastetes Niederschlagswasser ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu versickern.

4. Freiflächengestaltungsplan ENTFALLT

- Für die Parzelle Fl.Nr.-180/2 ist zu den Bauvorlagen ein Außenanlagenplan von fachlich qualifizierten Planern zu erstellen.

5. Sichtdreiecke

- In Bereich der Sichtflächen ist keine Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderungen von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig. Ausnahmen sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m. Die Längen der Sichtdreiecke sind im Plan dargestellt.

6. Artenliste für Gehölzpflanzungen

- Bei allen vorgeschriebenen Pflanzungen sind die Sorten der Artenliste vorgeschrieben. Bei zusätzlichen Pflanzungen wird die Verwendung heimischer Arten empfohlen. Die vorgeschriebene Pflanzgröße für Bäume ist: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm, Straßenbäume 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm

Bäume

- Buche *Fagus sylvatica*
- Hainbuche *Carpinus Betulus*
- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Winterlinde *Tilia cordata*
- Esche *Fraxinus excelsior*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Birke *Betula pendula*
- Sommerlinde *Tilia platyphyllos*
- Weiden, Erlen sowie Obstgehölze aus heimischen Arten

Sträucher

- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Hasel *Corylus avellana*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Hundrose *Rosa canina*
- Feldrose *Rosa arvensis*
- Schliehe *Prunus spinosa*
- Weide *Salix caprea*

Hinweise

- Im gesamten Baugebiet ist teilweise mit sehr hohem Grundwasserstand zu rechnen. Dadurch muss mit erhöhtem Aufwand und Zusatzmaßnahmen beim Bau von Kellern, Lichtschächten usw. gerechnet werden.
- Da es sich um ein ländliches Gebiet handelt, muß mit Geruchs- und Lärmimmissionen im üblichen landwirtschaftlichen Umfang gerechnet werden.
- Es sollen keine giftigen Pflanzen im Baugebiet gepflanzt werden. Auf die vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebene Liste giftiger Pflanzen wird hingewiesen.
- Im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Ausdehnung der Bodendenkmäler Nr. 1-7742-0066 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" und Nr. 1-7742-0188 "Wüstung des Mittelalters" bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG. Diese ist zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Altötting.

Die Stadt Neuötting erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.01.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, weil die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wurde. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2014 hat in der Zeit vom 12.09.2014 bis 14.10.2014 stattgefunden. Weitere öffentliche Auslegungen fanden in der Zeit vom 03.02.2015 bis 02.03.2015 und vom 08.04.1015 bis 23.04.2015 statt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.09.2015 beteiligt. Über die weiteren öffentlichen Auslegungen wurde sie jeweils schriftlich informiert.
4. Die Stadt Neuötting hat mit Beschluss des Stadtrats vom 07.05.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2015 als Satzung beschlossen.

Neuötting, den 12.05.2015

(Siegel)

Peter Haugeneder

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.05.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neuötting, den 19.05.2015

(Siegel)

Peter Haugeneder

Erster Bürgermeister



Stadt Neuötting
Landkreis Altötting



Bebauungsplan Nr. 14
"Alzger Ost"
3. Änderung
M 1 : 1.000

Entwurfsverfasser:

Architekt Dipl.-Ing.
Max Wimmer
Feldstraße 30
84524 Neuötting

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro
Michael Brodmann
Ludwigstr. 55
84524 Neuötting

Datum:

erstellt am 19.09.1996

1. Änderung nicht durchgeführt

2. Änderung 12.03.2015

3. Änderung 19.08.2019