

TEXTLICHE HINWEISE

A DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden.
Gestaltung des Geländes
Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden.
Garagen und Nebengebäude
Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind vorrangig in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
Gebäude
Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BEBAUUNG
0.1.1 BAUWEISE
0.1.1.1 offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0.1.2 GESTALTUNG DES GELÄNDES
0.1.2.1 Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden.
0.1.3 ENFRIEDUNGEN
0.1.3.1 Dittche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
0.1.3.2 Höhe: Straßenseitige Begrenzung maximal 1,0 m ab der Straßenoberkante.
0.1.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
0.1.4.1 Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind vorrangig in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
0.1.4.2 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden.
0.1.5 GEBAUDE
0.1.5.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, Obergeschoss und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeicheneinordnung 1990.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1. Wohnbauflächen
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.7. Zahl der Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 6 BayBO)
2.7.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.1. nur Einzelhaus zulässig
3.2. nur Doppelhaus zulässig
3.5.1. Baugrenze
3.5.2. Baugrenze für Garagen und private Stellplätze
6. VERKEHRSLÄCHEN
6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3.1. Gehweg öffentlich
6.3.2. Geh- und Radweg in öffentlichen Grünflächen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSER-BEITRÄGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
7.1. Trafostation
9. GRÜNFLÄCHEN
9.1. Öffentliche Grünflächen - Randbegrenzung
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
15.15. Garagenzufahrt
15.16. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
16.1. Flurstücksnummer
16.3. Flurstücksgrenze
17. VERSCHIEDENES
17.1. Grundstücksnummerierung
17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
17.3. Hauptflächrichtung, vorgeschlagen
17.4. Höhenlinien (Abstand 0,5 m)
17.5. Grundstücksgröße geplant (ca. in m²)

ÜBERSICHTSPLAN



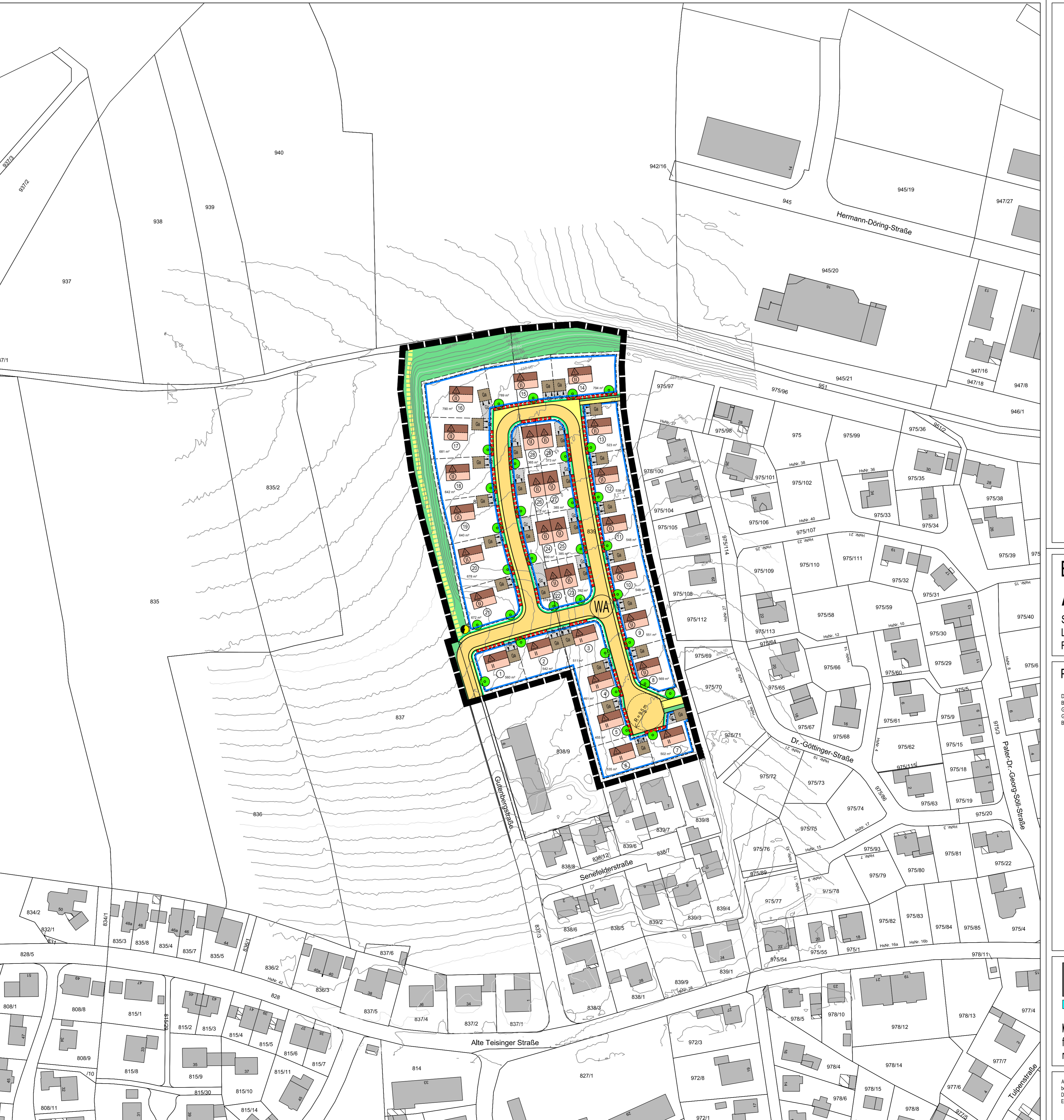
TEXTLICHE HINWEISE

B. WASSERWIRTSCHAFT
Hinweise der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft (Landratsamt Mühldorf):
Nach derzeitigen Kenntnistand ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Baugebietes eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich.
Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim:
Starkniederschläge
Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realen Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können.
Grundwasser
Etwa 750 m östlich des Plangebietes wurde eine Aufschlusböhrung für eine nahegelegene Eisenbahnbrücke durchgeführt.
Hanglage des Grundstücks
Das Plangebiet ist nach Südosten exponiert. Auf einer diagonalen Länge von etwa 240 m fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten um rund 9,00 m, also um ca. 3,75% ab.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.3. Gebäudetypen zu Festsetzungen 0.1.5.1./0.1.5.2.:
Gebäudetyp I (Einzelhaus)
EG Vollgeschoss, DG kein Vollgeschoss
Wandhöhe: traufseitig max. 3,50 m ab OK FFB EG
Firsthöhe: max. 6,50 m ab OK FFB EG
Gebäudetyp II (Einzel, Doppelhaus)
EG Vollgeschoss, DG/OG Vollgeschoss
Wandhöhe: traufseitig mind. 4,20 m ab OK FFB EG, max. 6,50 m ab OK FFB EG
Firsthöhe: max. 9,0 m ab OK FFB EG
0.1.5.4. Höhenlage: OK FFB EG
Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) wird wie folgt festgesetzt:

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat Neumarkt-Sankt Veit hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Gutenbergstraße“ beschlossen.
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
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.
5. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
6. SATZUNG
Der Stadtrat Neumarkt-Sankt Veit hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan „An der Gutenbergstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE HINWEISE

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Gebäude liegen.
Informationen zu Hochwasser und Versickerungen
Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen werden.
Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)
Der geologische Aufbau und die Grundwasserentlastung eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes.
C. GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausfuhrungsvertrages zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
D. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektizidnebel ausgehen.
E. ERNEUERBARE ENERGIEN
Auf die Zielsetzung der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien wird von der Stadt Neumarkt-Sankt Veit explizit hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.6. WOHNHEITEN UND WOHNGEBÄUDE
0.1.6.1. Pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
0.1.7. STELLPLATZBEDARF
0.1.7.1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN
0.1.8.1. Die Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO sind einzuhalten.
0.2. GRÜNORDNUNG
0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden.
0.2.2. Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfähigkeit des Wohnhauses erfolgen.
0.2.3. Auf den Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
0.2.4. Bäume der Wuchsklasse 2
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. Bäume der Wuchsklasse 2 zur Straßenraumbegrenzung zu pflanzen und zu pflegen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan
An der Gutenbergstraße
Stadt: Neumarkt-Sankt Veit
Landkreis: Mühldorf
Reg.-Bezirk: Oberbayern
Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Stadt Neumarkt-Sankt Veit erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 8, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2017 (BGBl. I, 304), Art. 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2017 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Bauvorschriften (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GVO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diesen Bebauungsplan mit dem Inhalt:

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Lobl
STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEODINAMISCHES SYSTEME
Landshut, den 12. Dezember 2018
Mühlenerstraße 6 • 84028 Landshut/Mühlendorf
fon 0871/9376722 - fax 0871/9376723
mailto@-plantteam.de - www.plantteam.de
13.09.2018
12.12.2018
Achtet
Zeichnungsnummer
8 2017-3324/Entwurf