

# BEBAUUNGSPLAN "OST" - 7. ÄNDERUNG M 1.500



## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen und Hinweise des Originalplanes 'Ost' in der Fassung vom 25.09.1972 und seinen Änderungen werden für den Geltungsbereich vollständig durch die Festsetzungen und Hinweise der 7. Änderung ersetzt.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

**(WA)** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
0,7 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
II Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Abs. Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

**(E)** nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 WE + 2 Stellplätze pro WE

**[Blau umrandet]** Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**[Gepunktet]** Private Straßenverkehrsfläche

**[Dreieck]** Private Straßenzufahrt

### 5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**[Grün Kreis]** Einzelgehölz **[Grün Gruppe]** Gehölzgruppe

### 6. Sonstige Planzeichen

**[Gestrichelt]** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes

**[Rot]** Geplante Bebauung

**[Braun]** GA / CP geplant

**[Grün]** Private Grundstücksflächen

## II. PLANLICHE HINWEISE

**[Grau]** Gebäude Bestand

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen und Hinweise des Originalplanes 'Ost' in der Fassung vom 25.09.1972 und seinen Änderungen werden für den Geltungsbereich vollständig durch die Festsetzungen und Hinweise der 7. Änderung ersetzt.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen, nach Art. 6 Abs. 3, Satz 3 BayBO

2.2.1 Wandhöhe  
Wohngebäude: max. 6,00 m  
Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m im Zufahrtbereich

Definition: Die Wandhöhe der Gebäude ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 25cm bis maximal 50cm über dem Straßen bzw. Gehsteigrand, gemessen in der Verlängerung der Hausflucht an der höheren Geländeseite betragen.

2.4 Untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen auf den privaten Grundstücksflächen mit max. 15 m² zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt ausschließlich die offene Bauweise gemäß 22 Abs. 2 BauNVO. Zugelassen sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten.

### 4. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Stauraum  
Zwischen Garage und privater Straßenverkehrsfläche müssen min. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Zufahrt hin nicht eingezäunt werden.

4.2 Anzahl der Stellplätze  
Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

4.3 Die privaten Straßenverkehrsflächen sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig zu gestalten. (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.)

4.4 Abstandsflächen  
Hinsichtlich der Abstandsflächen werden die Bestimmungen des Art. 6 BayBO angeordnet.

4.5 Gestaltung des Geländes  
Abgrabungen und Aufschüttungen: bis max. 1,50 m  
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.  
Stützmauern: bis zu einer Höhe von 1,00 m  
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.  
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.  
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.  
Bezugspunkt für die Gestaltung des Geländes ist die natürliche Geländeoberfläche.

4.6 Einfriedungen  
Zaunhöhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände  
Sockel: max. 0,15 m

4.7 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

4.8 Pflanzmaßnahmen  
Je 200 m² Grundstücksgröße ist mind. 1 hochwüchsiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind Gruppen aus heimischen Sträuchern erforderlich. Dabei sind Obstbäume und Beerensträucher mitzurechnen.

4.9 Niederschlagswasserbeseitigung  
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.  
Zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers sind geeignete Rückhaltevorrichtungen zu schaffen.  
Es ist eine Regenwasserzisterne mit einer Größe von mind. 3 m³ zu errichten. Hierbei darf maximal ein Drosselabfluss von 3 l/s der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

## IV. TEXTLICHE HINWEISE

Die Festsetzungen und Hinweise des Originalplanes 'Ost' in der Fassung vom 25.09.1972 und seinen Änderungen werden für den Geltungsbereich vollständig durch die Festsetzungen und Hinweise der 7. Änderung ersetzt.

### 1. Grundwasserschutz

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Für eine evtl. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Mühldorf, Wasserrecht rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Gebäudeöffnungen sollten zum Schutz vor Wassereintritt (auch von wild abfließenden Wasser) mindestens 0,25 m über GOK angeordnet werden. Tiefer liegende Öffnungen sollten wasserdicht ausgeführt werden (z.B. wasserdichte Rohrdurchführungen oder wasserdichte Lichtschächte bis 0,25 m über GOK).

### 2. Abfallrecht

Grundsätzlich gilt, Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen und -wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorhanden sein muss.

Bäume und Sträucher dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von 4,0 m gewährleisten. Dies sollte bei der Bepflanzung direkt an den Fahrbahnen berücksichtigt werden.

Wenn keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf das Abfallsammelfahrzeug aus sicherheitstechnischer Sicht diesen Bereich nicht befahren. Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen dann an der nächsten für das Sammelfahrzeug anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

## IV. TEXTLICHE HINWEISE

### 3. Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

#### 3.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Keller sind wasserdicht und soweit erforderlich - auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) zu errichten. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

#### 3.2 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.  
Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)  
Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.  
Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breiträumliche Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA- A102 zu achten.

#### 3.3 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

# BEBAUUNGSPLAN "OST" - 7. ÄNDERUNG



Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt: Neumarkt-Sankt Veit  
Landkreis: Mühldorf am Inn  
Reg.-Bezirk: Oberbayern

### Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

#### 1. Änderungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 13.03.2024 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 16.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.  
Neumarkt-Sankt Veit, den 16.04.2024 -Siegel- Erwin Baumgartner, 1. Bürgermeister

#### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 13.03.2024 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2024 bis einschließlich 05.06.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Neumarkt-Sankt Veit, den 16.04.2024 -Siegel- Erwin Baumgartner, 1. Bürgermeister

#### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2024 bis einschließlich 05.06.2024 beteiligt.

#### 4. Satzungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 17.07.2024 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Neumarkt-Sankt Veit, den 17.07.2024 -Siegel- Erwin Baumgartner, 1. Bürgermeister

#### 5. Ausgefertigt:

..... den 18.07.2024 -Siegel-  
Stadt Neumarkt-Sankt Veit

#### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch das Amts- und Mitteilungsblatt am 15.10.2024. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Neumarkt-St. Veit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).  
Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt-Sankt Veit, den 15.10.2024 -Siegel- Erwin Baumgartner, 1. Bürgermeister

.....

#### 7. Planunterlagen:

Digitale Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab M 1:1000. Nach Angabe des Landesamtes für Digitalisierung nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

#### 8. Höhenlinien:

Höhenschichtlinien wurden auf Grundlagen des DGMI 2 des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert. Zwischenhöhenlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

#### 9. Untergrund:

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

#### 10. Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen haben.

#### 11. Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unserer vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

#### 12. Planbeleg:

Die Stadt Neumarkt-St. Veit erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baualandmobilisierungsges vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 diese 6. Änderung des Bebauungsplans als

#### 13. Datum:

17.07.2024

#### 14. Maßstab:

1.500

#### 15. Blattgröße:

594x594

#### 16. Datum:

17.07.2024

**kontext b**  
Architekturstudio

Böblerl Maximilian • Hermann-Döring-Straße 7 • D-84494 Neumarkt-Sankt Veit  
+49 162 2027741 • architektur@kontext-b.com • www.kontext-b.com