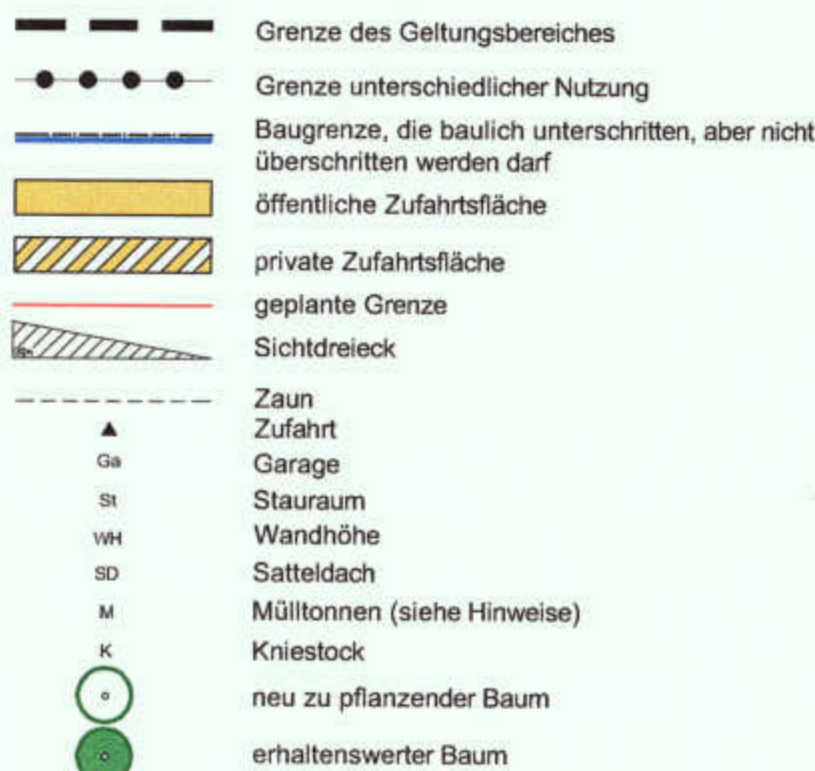


**Zeichnerische Festsetzungen**



**Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung  
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung  
II Zulässig: Keller-, Erdgeschoss und Speicher  
GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)  
GFZ 1,0 (Geschossflächenzahl)
- 3. Bauweise  
O offene Bauweise



**4. Gestaltung der Gebäude**

Gebäudeform: Zugelassen sind nur rechteckige Gebäudeform und -grundrisse mit einem Seitenverhältnis von min. 5:4  
Gebäudehöhe: Zugelassen sind Gebäude mit einer max. Wandhöhe (WH) von 4,5 bzw. 6,3 m (siehe zeichnerische Festsetzung), die Wandhöhe ist das Mass zwischen natürlicher Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Aussenkante Traufwand mit Oberkante Dachhaut.  
Gebäudeausrichtung: parallel oder rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze  
Dachform: symmetrische Satteldächer (SD) für den Kniestock (K) gilt eine Mindesthöhe von 1,20 m  
Firststrichung: parallel zur Gebäuelängsseite  
Dachneigung: 25 - 35° für Hauptgebäude  
Dachdeckung: Beton- oder Ziegeldachsteine in naturrot bis rotbraun  
Dachaufbauten: geplante Quergiebel sind deutlich abgesetzt von First zu errichten. Die max. Breite des Quergiebels wird auf 4,50 m beschränkt.  
Dachgauben: zulässig als Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30°. Die Gaubbreite darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand von der gebelseitigen Aussenwand muß mind. 2,00 m betragen.  
Dachflächenfenster: zulässig bis max. 1,00 qm Fläche pro Fenster  
Dachüberstände: Bei Hauptgebäude max 0,80 m an Traufe und 0,90m an Ortgang. Max. 1,30 m an Ortgang mit Balkon. Für unmittelbar an der Strasse bzw. Grundstücksgrenze liegende Garagen ist ein Dachüberstand unzulässig.  
Fassadengestaltung: Aussenwände von Haupt- oder Nebengebäuden sind zu verputzen oder mit senkrechter Holzschalung zu versehen.

**5. Höhenlage**

Die Höhenlage von OK Fertig-Fußböden im EG wird mit max. 30 cm über Strassenniveau festgelegt.  
**6. Nebenanlagen**  
Nicht bewohnte Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einer Wandhöhe von max. 2,50 m sind ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.

**7. Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser**

Bebaute Grundstücke sind an das öffentliche Kanalnetz des Marktes Markt anzuschliessen. (Schmutzwasserkanal)  
Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.  
Alle Niederschlagswasser (Dach- und Freiflächen) sind auf dem privaten Grundstück schadlos zu entsorgen bzw. müssen versickert werden. Die Oberflächenbefestigung ist wasserundurchlässig (Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen oder Rasengittersteine) auszuführen.  
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" TRENGW zu beachten. Insbesondere wird darauf verwiesen, dass eine flächige Versickerung über Rigidien oder Sickerrohre anzustreben ist.  
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschliessen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWVrelV) zu beachten.  
Verschmutzte Niederschlagswasser dürfen jedoch nur nach Vorbehandlung entsprechend der "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" der Abwassertechnischen Vereinigung in den Untergrund eingeleitet werden, oder sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Ist eine Versickerung der Niederschlagswasser technisch nicht möglich, so können die Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

**8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**

- Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Vor den Garagen ist ein Stauraum von min. 5,00 m strassenseitig freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
- Der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage/Carport kann in gleicher Dachneigung und -deckung wie Wohnhaus und Garage als Satteldach ausgeführt und kann auch mit einer Transparent- oder Blechbedachung als Flachdach (Dachneigung bis 3°) erstellt werden.

**9. Einfriedungen**

- Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen sind bis 5,00 m zum Strassenraum nicht zulässig.
- Maximale Höhe für Einfriedungen beträgt 1,00 m, gemessen über natürlichem Gelände.
- Einfriedungen sind als senkrechte Holzlatenzäune oder wachsende Zäune als Heckenbepflanzung zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch Maschendrahtzäune ausgeführt werden.
- Mauern von geringer Länge können als Ausnahme zugelassen werden.

**10. Sichtdreiecke**

- Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe, gemessen von der Strassenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Strasse aus, unzulässig.

**11. Grünordnung**

- verboten sind:
  - Formhecken aller Art
  - buntlaubige- und buntnadige Gehölze
  - Trauerformen, exotische Wuchsformen usw.
- je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle ein Baum zu pflanzen.
- Artenauswahl zur Bepflanzung:  
Großkronige Bäume: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Juglans regia, Fagus sylvatica  
Kleinkronige Bäume: Acer campestre, Betula pendula, Carpinus betulus, Salix spec., Sorbus aucuparia, Obstbäume  
Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Stieleiche (\*), Winterlinde, Walnusbaum, Rotbuche  
Kletterpflanzen: Clematis vitifolia, Hedera helix, Humulus lupulus, Lonicera caprifolium, Parthenocissus spec., Polygonum aubertii  
Sträucher: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Salix caprea mas, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Buddleia davidii, Philadelphus x virg., Rosa rubiginosa, Weigelia in Sorten  
Waldrebe, Efeu (\*), Hopfen, Echtes Geißblatt, Wilder Wein, Knöterich  
Hartriegel (\*), Haselnuss, Pfaffenhütchen (\*), Liguster (\*), Heckenkirsche (\*), Männliche Sal-Weide, Wolliger Schneeball (\*), Gewöhnlicher Schneeball (\*), Sommerflieder, Pfeifenstrauch, Weinrose, Weigelie

- Die mit (\*) gekennzeichneten Pflanzen sind laut der Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 als teilweise giftig anzusehen. Es ist davon abzuweichen, diese Pflanzen Sträucher und Bäume an Plätzen anzupflanzen, die Kindern als Aufenthalts- und Spielort dienen.

**12. Hinweise**

- Die Streu- und Räumpflicht (Winterdienst) wird von der Gemeinde Markt übernommen.
- Die Müllentsorgung erfolgt nicht über die Privatstrasse. Zur Unterbringung der Mülltonnen ist auf den privaten Grundstücken ein Stellplatz vorzusehen. Am Tag der Entleerung sind die Tonnen an den mit "M" gekennzeichneten Ort an der Griesstrasse zu bringen.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO sind einzuhalten, soweit nicht durch Baugrenzen andere Regelungen festgesetzt sind.
- Im Änderungsbereich des Baugebietes gelten folgende immisionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel:  
Tags 50 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts 35 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Als Immisionswerte dürfen tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.
- Nebeneinrichtungen und tech. Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Für die Einhaltung der immisionsschutztechnischen Anforderungen ist der/die Betreiber/Betreibergemeinschaft verantwortlich und nachweispflichtig.
- Die Dammfußfahrt der E.ON Wasserkraft AG (inkl. des Privatweges als Zufahrt) ist uneingeschränkt freizuhalten. Es ist auch ausserhalb der normalen Arbeitszeiten mit Verkehr (auch Schwerkraftverkehr) zu rechnen. Eine Belästigung durch Lärm und Staub kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Grundstücksbepflanzung ist zu berücksichtigen, dass die Dammfußfahrt, sowohl in der Breite als auch im Luftraum nicht eingeschränkt wird. Es ist sicherzustellen, dass der Strauchbewuchs des Damms nach den jeweiligen betrieblichen Anforderungen gepflegt und ggf. auch reduziert werden kann.
- An den Grundstücksgrenzen entlang des Damms darf zur Sicherung des Damms keine Pflanzung größerer flachwurzelter Gehölze erfolgen.
- Tiefwurzeln Gehölze sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur Dammfußfahrt erlaubt.

**13. Regelung der Ausgleichsflächen**



**Ausgleichsfläche Markt/Marktberg**

**Fl.Nr. 380/0 für Bebauungsplan Nr.8**

**Maßstab 1: 1000**

**Vorschlag für Bebauungsplan Nr. 8**

**Waldrandaufbau: 0,08ha**

**Vorschlag für weitere Gestaltung:**

- Lineare Hecken
- Streuobstbestand
- Leichte Bodenmodellierung
- Ziel: feuchte, sporadisch geflutete Senke
- Einzelbaumpflanzung Linde/Eiche
- Extensive Mahd - Gesamtfläche 380/0
- 1 - 2 mal im Jahr



**Verfahrensvermerke**

Der Marktgemeinderat Markt hat am 02.08.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 "Im Gries" im Bereich der Fl.Nr. 160, 164 und 209 der Gemarkung Markt zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde ersichtlich bekanntgegeben. Markt, 08.09.2005

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 16.09.2005 bis 17.10.2005 in der Gemeindeverwaltung Markt öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ersichtlich bekanntgegeben. Markt, 21.10.2005

Die Gemeinde Markt hat den Trägen öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 14.09.2005 bis 17.10.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Markt, 21.10.2005

Der Gemeinderat Markt hat mit Beschluss vom 07.03.2006 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet. Markt, 27.03.2006

Der 2. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.04.2006 bis 20.04.2006 in der Gemeindeverwaltung Markt nochmals öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ersichtlich bekanntgegeben. Markt, 20.04.2006

Der Gemeinderat Markt hat mit Beschluss vom 16.05.2006 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Gries" gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Sitzung beschlossen. Markt, 16.05.2006

Die Gemeinde Markt hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Gries" ersichtlich durch Aushang bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des § 44 Baugesetzbuch sowie auf § 215 Baugesetzbuch (BauGB) wurde hingewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Markt, 06.06.2006

**Markt Markt!**

**Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren  
Bebauungsplan Nr. 8 "Im Gries"**

**M 1:500**



**Markt Markt!**