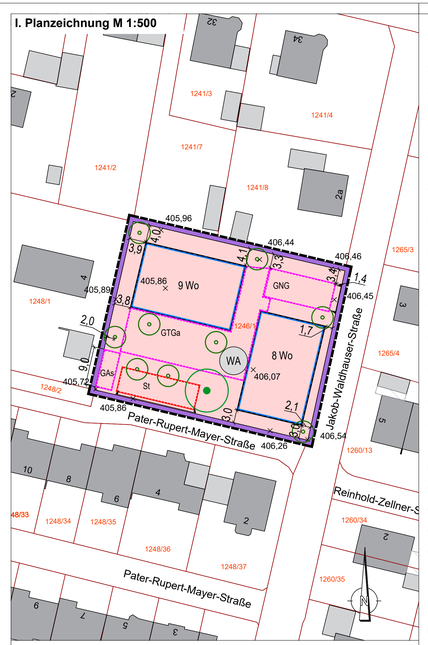
I. Planzeichnung M 1:500



Präambel

Die Stadt Altötting im Landkreis Altötting erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße"als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" ist die Planzeichnung M 1:500 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" besteht aus der Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, Übersichtslageplan, den planlichen und textlichen Festsetzungen und folgenden Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 02.12.2025:

Vorhaben- und Erschließungspläne	
251202 VE UG+EG+OG	M 1:200
251202 VE Schnitte	M 1:200
251202 VE Ansichten	M 1:200

Begründung
Die Begründung vom __.__.____ wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" beigefügt.

Stadt Altötting, den __.__.____,

Stephan Antwerpen, Erster Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

1.1 WA = Vorhabens-fläche
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (Innenkante maßgebend)

1.2 8 / 9 Wo
Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. Planeintrag

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

2.3 GTGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgarage

2.4 GNG — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier: überdachte, eingehauste Tiefgaragenabfahrt mit Rampenanlage

2.5 GAs — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier: Geräte- und Mülllhäuschen

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Stellplätzen

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1 zu erhaltende Einzelbäume

5.2 zu pflanzende Einzelbäume

5.2.1 Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste Punkt IV.3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Flurstücksgrenze

6.2 1246/1 — Flurstücksnummer

6.3 Bestandsgebäude - außerhalb Geltungsbereich

6.4 × 405,96 — Bestandshöhen (Quellen Bestandsvermessung vom 10/2024)

7.0 HINWEISE

7.1 10,00 — Bemaßung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 18 und § 19 BauNVO)

1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)
max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

Die nach Ziffer 1.1.1 zulässige Grundfläche darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden, wenn diese von mindestens 80 cm natürlichem Boden überdeckt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

1.1.2 TH max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern
für Hauptgebäude 10,00 m
für Nebengebäude 3,50 m

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige traufseitige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika und entspricht der max. zulässigen Firsthöhe. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige traufseitige Wandhöhe ist das natürliche Gelände maßgebend.

1.1.3 FH max. zulässige Firsthöhe in Metern
für Hauptgebäude 10,50 m
für Nebengebäude 3,50 m

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der First (höchster Punkt des Gebäudes). Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist das natürliche Gelände maßgebend.

1.1.4 Zulässige Hausformen und Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
Im WA sind max. 2 Einzelhäuser (E) mit je 8 bzw. 9 Wohnungen (gem. Planeintrag) zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Gebäude bis maximal 50 m ist zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. planlichen Festsetzungen II.2.1, II.2.2, II.2.4 und II.2.5) sind ausnahmsweise zulässig:
- befestigte Wege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Fahrradabstellanlagen, soweit sie nicht Gebäude sind,
- einmalig in Form von Gartengeräthäuschen oder Gewächshäusern, in der Summe mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3,0 m,
- Anlagen, die der Gartennutzung und der Gartengestaltung dienen, ausgenommen Gebäude,
- nach BayBO in den Abstandsflächen zulässige Servicestationen für Elektro-Mobilität mit ihren Überdachungen für Kfz und Rad,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gem. den Festsetzungen dieser Satzung.

Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAYBO

2.1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
Abweichend davon sind für die Abstandsflächen der geplanten Häuser untereinander Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen und der maximal festgesetzten Wandhöhen und gem. der Vorhaben- und Erschließungsplanung ergeben.

2.2 Dachform und Dachneigung

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

für Hauptgebäude	gereihte Satteldächer	15° bis 25°
für Nebengebäude	begrünntes Flachdach	0° - 5°

2.3 Dachgauben
Dachgauben sind unzulässig.

2.4 Dachdeckung für Hauptgebäude
Ziegel und ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Anthrazit- u. Grautönen.
Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.5 Stellplatzanzahl
Auf dem Grundstück sind mind. 24 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

2.5 Kinderspielplatz
Auf dem Grundstück ist ein Kinderspielplatz in einer Mindestgröße von 60 m² nachzuweisen.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

2.6 Tiefgaragenüberdeckung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
Die Tiefgaragenüberdeckung muss für Rasenflächen eine mind. 40 cm, für Gehölze und Stauden eine mind. 60 cm und für Baumpflanzungen eine mind. 80 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.
Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Prunus padum	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia Walnuss, als Sämling

3.2 Auswahlliste heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN, SAAT- UND PFLANZGUT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) oder landschaftsfremde Sträucher dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Bereiche von Baumpflanzungen sind von neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

7.2 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel-Arten sind Gehölzbestände, die auf Grund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

7.3 Maßnahmen zum Schutz des Bestandsbaumes
Der Wurzelbereich sowie Stamm und Krone der Bestandsbäume sind durch geeignete Maßnahmen (Stammschutz, Baumschutzzaun, Wurzelschutzvorhang usw.) während der Bauarbeiten zu schützen. Die gesamte Kronentraufe, also der von der Krone überdeckte Bereich, zuzüglich 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag sind unzulässig.
Die Errichtung von Stellplätzen und anderen befestigten Flächen im Wurzelbereich des Bestandsbaums ist nur zulässig, sofern geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs (Einbau von Wurzelbrücken etc.) und zum dauerhaften Baumerhalt (z.B. Anfahrschutz) getroffen werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG UND NATURHAUSHALT

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen grünordnerisch anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m².

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Die Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

Pflanzqualitäten:		
	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
	Sträucher:	2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Durchgrünung des Baugrundstückes
Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Diese Sträucher sind als naturnahe Hecken bzw. Strauchgruppen von mind. drei Sträuchern zu pflanzen.

2.2 Nicht überbaute Grundstücksfläche
Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

2.3 PKW-Stellplätze und Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
PKW-Stellplätze und Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

2.4 Zaunsockel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.5 Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
Dachflächen von Flachdächern auf Nebengebäuden sind als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Stauden-, Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten.

3.0 BODENDENKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind, bis auf die Perfluoroctansäure-Belastung, keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Perfluoroctansäure (PFOA)
Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer großflächigen Bodenbelastung mit Perfluoroctansäure (PFOA). Unter Zugrundelegung der Ergebnisse aus der Detailuntersuchung des Bodens im Landkreis Altötting ist davon auszugehen, dass die gegenständlich betroffenen Böden mit PFOA belastet sind.

Grundsätzlich gilt, dass Bodenaushub bei Bauvorhaben innerhalb des PFOA-Belastungsgebietes, soweit technisch und planerisch möglich, zu vermeiden ist. Der trotzdem anfallende Bodenaushub ist möglichst vollständig vor Ort (auf dem Grundstück/im Planungsgebiet) wiederzuverwenden oder zu verwerten. Dies gilt insbesondere für den Oberboden (A-Horizont).
Sollte Bodenmaterial entsorgt oder außerhalb des Planungsgebietes umgelagert werden müssen, ist die Zulässigkeit im Einzelfall frühzeitig mit dem Landratsamt Altötting (Abt. 2 – Bodenschutz) zu prüfen, je nach Aushubmenge kann ggf. die Bagatellregelung (< 500 cbm) herangezogen werden.

Bei Einzelbauvorhaben mit einer Aushubmenge > 500 cbm wird grundsätzlich die frühzeitige Beauftragung eines nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen bereits in der Planungsphase empfohlen.

Der Umgang mit Bodenmaterial, auch bei der Wiederverwendung und Verwertung, ist grundsätzlich mit dem Landratsamt Altötting (Abt. 2 – Bodenschutz) abzustimmen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE
Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungleitungen nicht behindert werden.

9.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

10.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wasereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

11.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem städtischen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

Wassergefährdende Stoffe
Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

Regenwassersternen
Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwassersternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

12.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Eine Ausgleichsfläche gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.

M 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102
"westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Stadt Altötting
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom 07/2025

Koordinatensystem: UTM32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Altötting hat in der Sitzung vom 12.03.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat von Altötting hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" in der Fassung vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Altötting hat mit Beschluss vom __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Altötting, den __.__.____.

Stephan Antwerpen, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Stadt Altötting, den __.__.____.

Stephan Antwerpen, Erster Bürgermeister

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Nr. 4 Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Altötting, den __.__.____.

Stephan Antwerpen, Erster Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung: 10.12.2025
Entwurfsverfasser:

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Josef-Strauburger-Weg 3 b
94547 Iggensbach 84571 Reischach
09903 20 141 0 08670 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de
JOCHAM KESSLER KELLHUBER