

GEMEINDE MAITENBETH

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„BREITMÖSL“

im M = 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Maitenbeth erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die angefügten Lagepläne-Straßenbau, sämtl. Übersichtspläne sowie die Gebäudesschnitte für die einzelnen Grundstücksparzellen.

Entwurf	am 29.09.1998
Geändert	am 06.10.1998

Bebauungsplan **„Breitmösl“**
(ohne Maßstab), vom 06.10.1998

PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO BAULEITUNGEN
GEORG HUBER/REICHENSPURNER JOSEF
GdbR

Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313, Telefax 08082/94315

A) FESTSETZUNG

(Die Numerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung:
siehe Festsetzungstabelle (Seite 2-3a)!
- 1.3. Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden.
Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus) sind nicht mehr als zwei
Wohneinheiten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken
oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im
Bebauungsplan in Gebäudelängsrichtung anzuordnen. Dies gilt auch für die
Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Firstrichtung
- 2.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen im geringfügigen Ausmaß (z.B. für
Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten
kann die Baugrenze bis max. 1,00 m überschritten werden.
- 2.4. Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

3. Mindestgrößen von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 400 m² bei Einzelhäusern.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1 **GA** Flächenumgrenzung für GARAGEN

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem
Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden,
sind in Form; Dachneigung und -material einheitlich und ohne Absatz
auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.
- 4.2. Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,00 m
- 4.3. Pro Wohneinheit sind **1,5 Stellplätze** auf d. Baugrundstück nachzu-
weisen.

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigt.
- 11.2. Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- 11.3. Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Meter. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Kronen auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 12.-13. entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind überwiegend wasser-durchlässig zu gestalten (wie humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasen-gittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 14.2. Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend demissionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1,0-1,5m, Tiefe: auf sickerfähigen Grund führen!) beseitigt werden. Ein Notüberlauf zur öffentlichen Regenwasserableitung ist unzulässig.

15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1. Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.
- 15.2. Öffentliche Grünflächen als Streuobstwiese (Randeingründung)
Anlage und Bepflanzung erfolgen als Erschließmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 15.3. private Grün- und Gartenflächen: Bepflanzungen gemäß Vorschlag der anhängenden Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B).

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind soweit erforderlich nur im geringen Umfang zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriß als auch in den Ansichts- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen. Das abgegrabene Gelände in den Baugrundstücken ist mind. 1,50 m vor der Grundstücksgrenze auf die ursprüngliche Geländehöhe (natürliches, vorhandenes Gelände) anzugleichen
- 17.2. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbau-genehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1x längs und quer) dem Bauantrag beizulegen.

18. bis 24. entfällt !!!!

25. Bindungen für Bepflanzungen

- 25.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigefügte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.
- 25.2. Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume.
- 25.3. Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau-GB für Obstbäume (Anhang unter Ziff. B).

26. Abgrabungen und Stützmauern für Straßenkörper

Straßenböschungsbereiche
Vor Parzellierung der Baugrundstücke sind Straßenbaupläne vorzulegen.
Straßenausbau- und Höhenpläne werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

27. Geltungsbereich

- 27.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 27.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

28. Vermaßung

Vermaßung in Meter, z.B. 5.0 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bau-GB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkon und Freisitz
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil. geschlossener Flächen.

29.1. Höhenentwicklung der Gebäude

- 29.1.1. Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben ! (siehe Ziff. 17.1)

- 29.1.2. Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen der vorherrschenden Geländegegebenheiten (Hangneigungen etc.) auf die max. zulässige Oberkante Erdgeschoß- (bzw. UG+EG) Fertigfußbodenhöhe über NN durch die Festsetzungstabelle festgelegt. Die Abnahme des Schnurgerüsts muß rechtzeitig vor Baubeginn - auf Anmeldung des Bauherren - erfolgen.
Die festgelegten Höhen von UG- bzw. -EG- Böden bzw. Decken müssen nach Fertigstellung der Rohböden bzw. EG-Rohdecke - auf rechtzeitige Anmeldung des Bauherren auf ihre Einhaltung nachgeprüft werden (**vor Weiterbau !**);
die Schnurgerüstabnahme und die Höhenfestlegung der Gebäude ist durch die Gemeinde oder einem Beauftragten abzunehmen (Einmessbescheinigung !)
Dabei ist auf die Höhenfestpunkte Bezug zu nehmen (siehe unter 29.1.5 !).
- 29.1.3. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit OK-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
E+I : max. 6,10m.
E+D: max. 4,20m.
U+I: max. 6,10m, ab OK-KG-Fertigfußboden.
Bei außenwandvorstehenden bzw. außenwandbündigen Zwerchhäuser sind die angegebenen Wandhöhen nicht bindend !
- 29.1.4. Die Wandhöhe von Garage und Nebengebäude regelt sich nach der BayBO.
- 29.1.5. Höhenfestpunkte, nach denen die Höhenlagen der Gebäude festzulegen sind.
Höhenfestpunkt 1: 591,96 m üB. NN;
Höhenfestpunkt 2: 593,95 m üB. NN;

29.2. Form und Gestalt der Baukörper

- 29.2.1. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 29.2.2. Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.

29.3. Gestaltung des Daches

- 29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.3.2. Die Dachneigung wird von 25 bis max. 28 Grad bei U+I u. E+I, sowie von 33 bis max. 35 Grad bei E+D, festgesetzt.
Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 29.3.3. Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Neben dieser Festsetzung sind auch Glasdächer (Wintergärten) zulässig.
- 29.3.4. Zwerchhäuser werden so definiert, daß sich diese aus der Außenwandfläche nach oben entwickeln oder max. 1.0m vorspringen. Außenwandvorstehende bzw. außenwandbündige Zwerchhäuser sind ab einer Dachneigung von 33 Grad zulässig.
Dabei darf die Zwerchhausbreite max. 1/3 der Fassadenlänge betragen

der Zwerchhausfirst muß mind. 0,80 m unter dem Hauptgebäudefirst liegen. Die Dachneigung d. Zwerchhäuser ist der des Hauptdaches anzugleichen.

- 29.3.5 Dachgauben (max. 2 Stück je Dachfläche, Ansichtsfläche max. 1,8 m²) sind nur ab einer Dachneigung von 33 Grad zulässig.
- 29.3.6. Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen (max. 2 Stück pro Dachfläche). Dacheinschnitte sind unzulässig. Auf Dachflächen dürfen entweder nur Zwerchgiebel bzw. Gauben od. nur liegende Dachflächenfenster Anwendung finden. Eine Mischung aus beidem ist auf ein und derselben Dachfläche unzulässig (ausgenommen Dachausstiegsluken).
- 29.3.7. Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.
- 29.3.8. Bei einseitigen Grenzgaragen ist ein Grenzabstand von 1.0m zwingend, um eine ortstypische Vordachausbildung zu ermöglichen.

29.4. Fassadengestaltung

- 29.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
- 29.4.2. Balkone sind in Holz oder als leichte Stahlkonstruktion auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 29.4.3. Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 29.4.4. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, leichter Stahlkonstruktion oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.5. Holzschalungen sind mit stehender Verbretterung auszuführen.

29.5. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.5.1 dürfen Gel. Untergeordnete Nebenanlagen gem § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig; hierbei jedoch eine max. Grundfläche von 10 m² sowie eine Firsthöhe von 3,0 m ab OK nicht überschritten werden.
- 29.5.2. Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6. Einfriedungen

- 29.6.1. entfällt
- 29.6.2. Die Einfriedung sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern und Stützmauern die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max.1,00 m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 29.6.4. An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind statt d. Holzzäune (siehe 29.6.3) auch max. 1,00 m hohe Maschendrahtefriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Höhenschichtlinie, z.B. 595,000 NN

Flurstücknummer, z.B. 40

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

Vorgeschlagene Bebauung

Parzellen-Nummer, z.B. 10

Erschließungsvoraussetzung:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, - integriert in den Gartenzäunen - aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern ausgeschlossen ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblicher Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Nr.: NO 1-17-8 und NO 1-17-9

Vermessungsamt Wasserburg

Ergänzung des Baubestandes erfolgt durch den Planverfasser.

Maßentnahme: Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Falls bei der Vermessung Differenzen auftreten sind diese auszugleichen.

PFLANZLISTE ZUR BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF: 15.3 u. 25.1

(Standortsgemäß, heimischer Laubbäume und Sträucher)

GROSSBÄUME:

Privatbereich: Heister 2 xv., 200-250 cm Höhe
Öffentlicher Bereich: Hochstämme 3xv., m.B. 14-16 cm STU und / oder Obstbäume:
Halbstamm od. Hochstamm (alter Lokalsorten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendul	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

KLEINBÄUME:

Privatbereich Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe
Obstbäume: Hochstamm (alter Lokalsorten)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia (wahlweise Obstbäume)	Gem. Eberesche

STRÄUCHER:

xv., o.B. 100 -150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

HECKEN:

xv.; o.B. 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche

NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:

Chamaecyparis	Scheinzypresse (in allen Arten)
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Thuja	Lebensbaum (in allen Arten)

VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG: „BREITMÖSL“

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Maitenbeth, den
Stoiber, 1.Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3,Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für Entwurf dieses Bebauungsplans hat in der Zeit vom1998 bis1998 stattgefunden.

Maitenbeth, den
Stoiber, 1.Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom1998 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom1998 bis1998 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am1998 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Maitenbeth, den.....
Stoiber, 1.Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG und Art. 91 der BayBO (Bay RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Maitenbeth, den
Stoiber, 1.Bürgermeister

5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHL DORF a. INN:

Die Gemeinde hat den am1998 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am1998 nach § 12 Abs.1 BauBG angezeigt.

Maitenbeth, den
Stoiber, 1.Bürgermeister

6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG:

Das Landratsamt Mühlendorf a. Inn hat mit Bescheid vom1998 Az..... erklärt, daß der am1998 als Satzungs beschlossene Bebauungsplan ,in der Planfassung vom1998, gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstoßen, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen.

Mühlendorf a. Inn, den
Landratsamt

7. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 12 BauBG erfolgt durch Aushang an die Amtstafel am1998. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten () in der Geschäftsstelle der Gemeinde Maitenbeth zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 und 4, der §§214 und 215 BauBG ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Maitenbeth, den
Stoiber, 1.Bürgermeister