

**Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Maitenbeth Ost - Erweiterung"
im Bereich der Flurstücksnummern 25/6 & 25/7,
am Grieslweg, der Gemeinde Maitenbeth, Gemarkung Maitenbeth.**

Präambel:

Die Gemeinde Maitenbeth erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 7, Abs. 1, Satz 1 und des Art. 91, der BayBO, der Verordnung über die Festsetzung im Bebauungsplan in der gültigen Fassung, der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne in der gültigen Fassung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Maitenbeth - Ost - Erweiterung" als Satzung.

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maitenbeth den 20. September 2006 *Guido N. 1. B. J. u.*
(Die Gemeindeverwaltung)

Begründung:

Die Aufstellung und Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte in den Jahren 1990 bis 1991. Zu dieser Zeit war Bauland noch günstig, Bebauungspläne wurden entsprechend großzügig ausgelegt. In der heutigen Zeit zwingen einerseits die Baulandknappheit, andererseits die hohen Baulandpreise zu sparsamen Umgang mit Bauland. Doppelhausparzellen von 883 m² (je Hälfte ca. 442 m²) sind heute weder zu vermarkten noch sind diese Grundstücksgrößen zeitgemäß. Gleiches gilt für die Einfamilienhausparzellen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 15. 12. 2003. Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern auf relativ gleich großen Grundstücken mit ca. 600 m² anstelle eines Einfamilienhauses auf großem und 2 Kettenhäusern auf sehr kleinem Grundstück.

I. Zeichenerklärung

für die Festsetzungen:

Es gelten Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

II. Weitere Festsetzungen

Außer den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten nachstehende Abweichungen und Ergänzungen:

1. Die Mindestgröße der 3 neu zu teilenden Grundstücke auf der derzeitigen Fl.Nr. 25/6 & 25/7 wird auf mind. 530 m² festgelegt.
2. Pro Grundstück ist ein Einfamilienhaus (EFH) mit Einliegerwohnung zulässig, somit 2 Wohneinheiten (WE).
3. Pro WE sind 2 Stellplätze offen oder als Garagen zu errichten.
4. Die max. überbaubare Fläche pro EFH beträgt 9 x 12 m im vorgegeben Baufenster von 10 x 14 m. Bei Wintergärten und ähnlichen Anbauten ist eine Überschreitung des Baufensters von max. 1.5 m zulässig, solange die Abstandsflächenregelungen nach BayBO Art 6 eingehalten werden.

5. Alle angegebenen Höhenkoten beziehen sich auf OK Fertig Gelände / Straße, OK FFB EG oder OK Traufe / First.
6. Die max. Traufhöhe (entspricht der "Wandhöhe" nach BayBO Art.6, Abs.3) & Firsthöhe ist für eine mittlere Dachneigung von 25° festgelegt und beträgt:
 Firsthöhe max. 7.6 m ab OK FFB EG
 Traufhöhe max. 5.5 m ab OK FFB EG;
 Diese Höhen sind durch die Hanglage bedingt bei jedem EFH individuell gegenüber Normal Null (NN) und dem anliegenden Schemaschnitt zu entnehmen; .
7. Die Dachneigung ist 23 - 35°; bei steilen Dachneigungen ergibt sich ausgehend von einer max. Firsthöhe eine gegenüber dem Schemaschnitt reduzierte Traufhöhe.
8. Die Dachneigung der Garagendächer ist 23 - 30°; aneinanderliegende Garagen sind profiltgleich zusammenzubauen.
9. Weitere Planzeichen:

----- Grenzen des Änderungsbereiches

----- Vorgesehene Grundstücksteilung

G Garage

STP Stellplatz offen

III. Verfahrensvermerke

Bebauungsplanänderung nach §13 BauGB:

1. Änderungsbeschuß:

Die Gemeinde Maitenbeth hat in der Sitzung vom 25. April 2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Maitenbeth - Ost - Erweiterung beschlossen.

Maitenbeth den 20. September 2006



Kirchmaier

Kirchmaier

Name 1. Bürgermeister

