EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -

GEMEINDE MAITENBETH

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„BERNREITER WEG“

im M = 1 : 500

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.

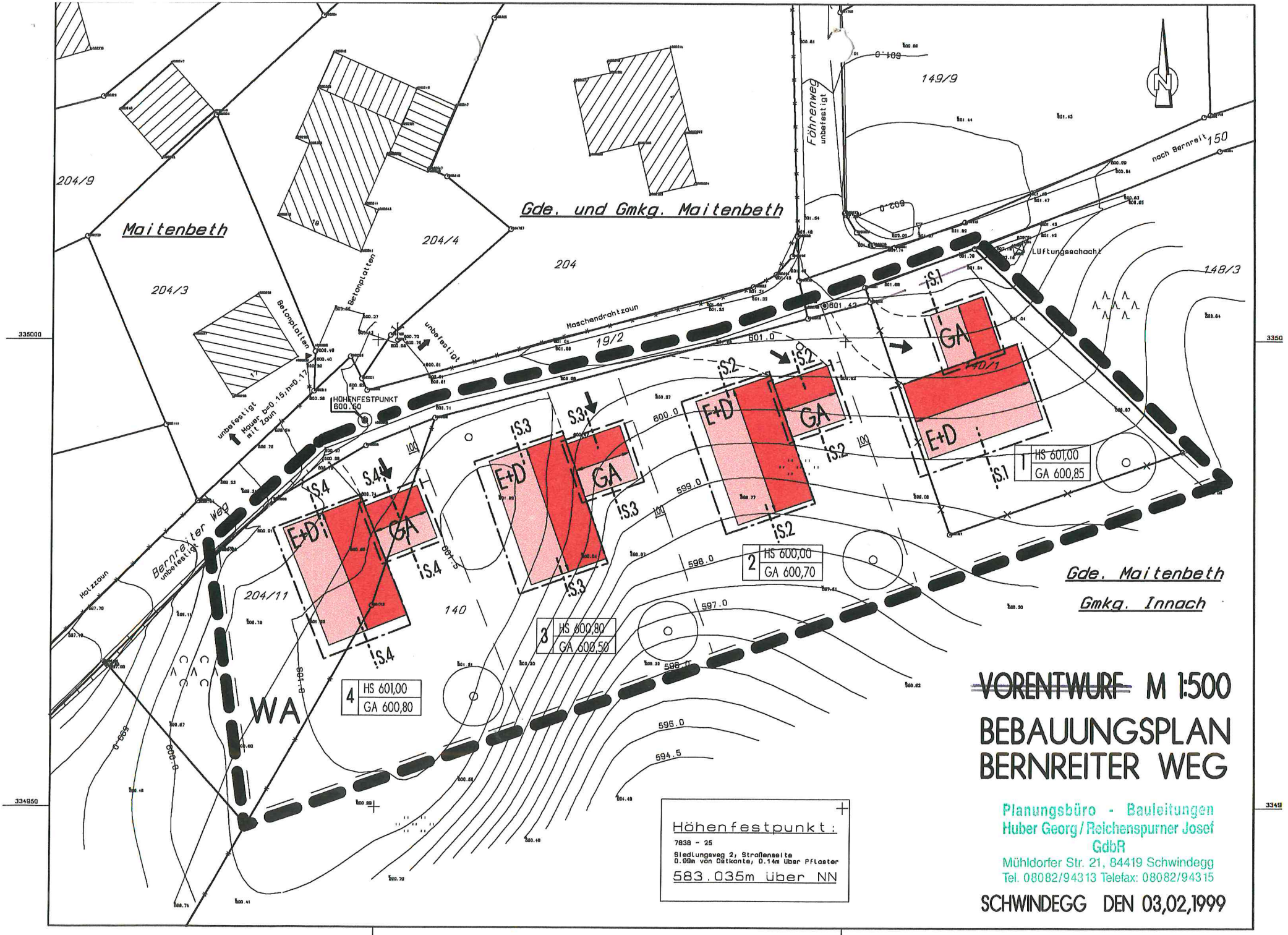
Entwurf am 03.02.1999
Geändert am ....

Bebauungsplan **„Bernreiter Weg“**
vom 03.02.1999

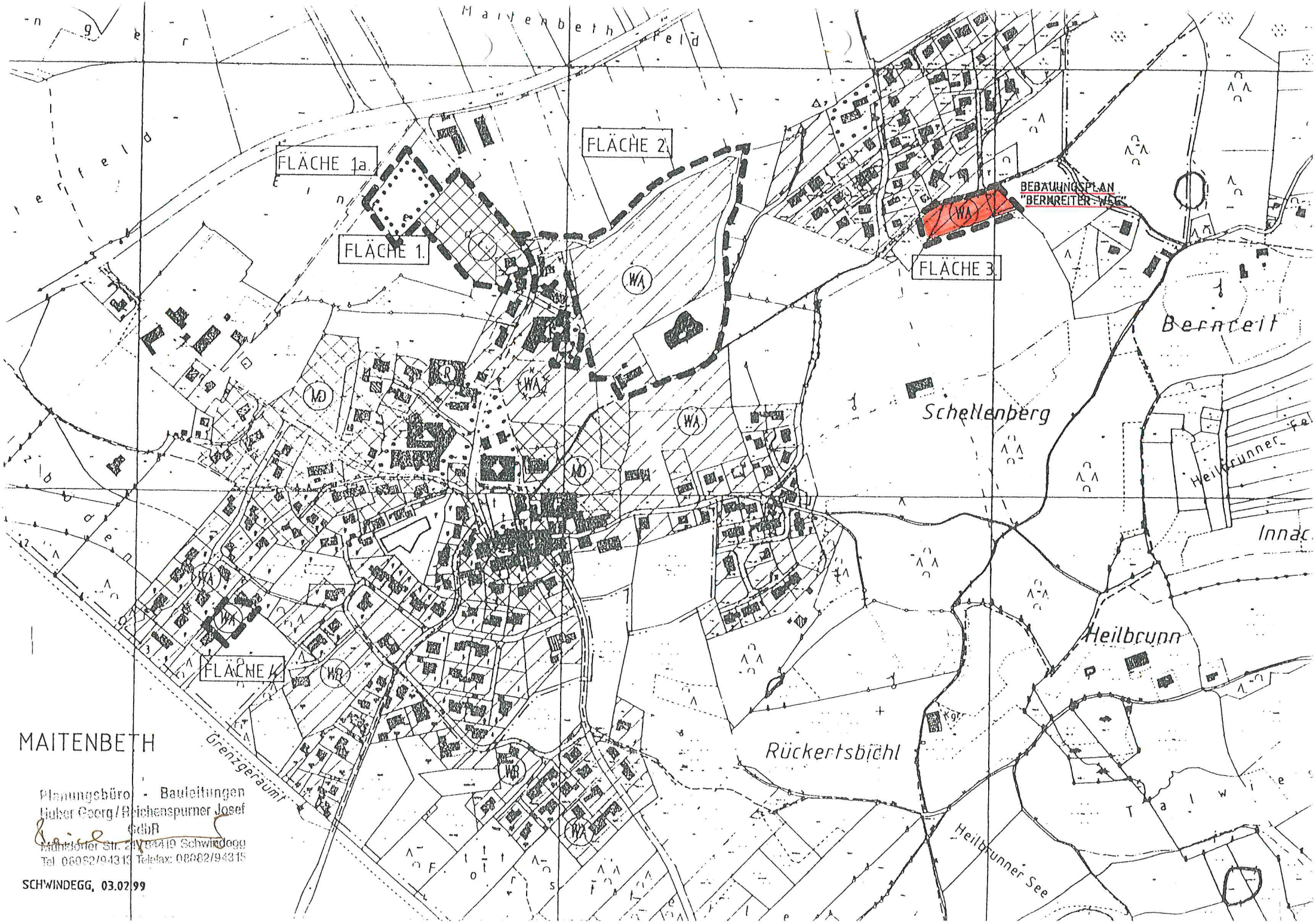
PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO BAULEITUNGEN
GEORG HUBER/REICHENSPURNER JOSEF
GdbR
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313, Telefax 08082/94315

– Heftung –
BP
Text
Pflanzliste
Begr.
Geländeschnitte 1–4



Maitenbeth
Gde. und Gmkg. Maitenbeth
Gde. Maitenbeth
Gmkg. Innach
204/9
204/3
204/4
204
204/11
149/9
148/3
150
19/2
140
140/1
Föhrenweg
unbefestigt
Betonplatten
Maschendrahtzaun
Mauer b=0.15, h=0.17 mit Zaun
HÖHENFESTPUNKT 600.50
Holzzaun
Bernreiter Weg
unbefestigt
Lüftungsschacht
nach Bernreit
WA
GA
E+D
S.1
S.2
S.3
S.4
1 HS 601,00 GA 600,85
2 HS 600,00 GA 600,70
3 HS 600,80 GA 600,50
4 HS 601,00 GA 600,80
Höhenfestpunkt:
7838 - 25
Siedlungsweg 2, Straßenseite
0.99m von Ostkante, 0.14m über Pflaster
583.035m über NN
VORENTWURF M 1:500
BEBAUUNGSPLAN
BERNREITER WEG
Planungsbüro - Bauleitungen
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdbR
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313 Telefax: 08082/94315
SCHWINDEGG DEN 03,02,1999
335000
334950
3350
3349
507



Planungsbüro - Bauleitungen
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdbR
Rathsdorfer Str. 2 / 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94319 Telefax: 08082/94315

SCHWINDEGG, 03.02.99

A) FESTSETZUNG

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

1. Art und Maß der Nutzung

1.1. **WA** Allgmeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2. Das Maß der baulichen Nutzung:
siehe Festsetzungstabelle (Seite 2)!

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 700 m² bei Einzelhäusern.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 Flächenumgrenzung für Garagen

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

4.2. Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,00 m

4.3. Pro Wohneinheit sind **1,5 Stellplätze** auf d. Baugrundstück nachzuweisen.

5.-10.

FESTSETZUNGSTABELLE:

a) baurechtliche Festsetzungen

Nummer Bauparzelle		Nutzung als	max. zul. Vollge-schoße	max. zul. Geschoß-fläche (m^2)	max. zul. Grundfläche einschl. GA (m^2)	Grundstücks größe (ca m^2)	Sonstiges
1		EH	E + D	285	195	776	entfällt
2		EH	E + D	285	195	701	Grenzabstand GA 1m zwingend
3		EH	E + D	285	195	701	Grenzabstand GA 1m zwingend
4		EH	E + D	285	195	797	Grenzabstand GA 1m zwingend

b) technische Festsetzungen

Nummer Bauparzelle		max. zul. Wandhöh e ab OKFF EG / UG (m)	Dachform Dachneigung (Grad °)	Seitenverh.d. rechteckigen Baukörpers (l / b)	Dachgauben max. Ansichts-fläche 1,8 m2	Zwerchhäuser max. l= 1/3 der Fassadenlänge	Höhenlage OK FFB Haus EG OK FFB GA / UG (über NN)
1		4.20 / -	SD 33°-35°	7 / 5 u. größer	ja	ja	601,00 600,85
2		4.20 / -	SD 33°-35°	7 / 5 u. größer	ja	ja	600,00 600,70
3		4.20 / -	SD 33°-35°	7 / 5 u. größer	ja	ja	600,80 600,50
4		4.20 / -	SD 33°-35°	7 / 5 u. größer	ja	ja	601,00 600,80

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.-13. entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

14.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (wie humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

14.2. Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1,0-1,5m, Tiefe: auf sickerfähigen Grund führen!) beseitigt werden. Ein Notüberlauf zur öffentlichen Regenwasserableitung ist unzulässig.

15. entfällt !

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 Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1x längs und quer) dem Bauantrag beizulegen.

18. bis 24. entfällt !

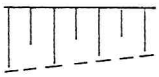
25. Bindungen für Bepflanzungen

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 (oder 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 oder Obstbäume.

25.3. entfällt.

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

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 vorherschenden Geländegegebenheiten (Hangneigungen etc.) auf die max. zulässige Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe über NN durch die Festsetzungstabelle festgelegt. Die Abnahme des Schnurgerüstes muß rechtzeitig vor Bau-

beginn - auf Anmeldung des Bauherren - erfolgen.
Die festgelegten Höhen von EG- Böden bzw. Decken müssen nach Fertigstellung der Rohböden bzw. EG-Rohdecke - auf rechtzeitige Anmeldung des Bauherrn 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+D: max. 4,20m.
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.
z.B.: **Höhenfestpunkt 1: 600,50 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 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 sind zulässig; diese werden so definiert, daß sich diese aus der Außenwandfläche nach oben entwickeln oder max. 1.0m vorspringen.
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 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 Untergeordnete Nebenanlagen gem § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig; hierbei dürfen jedoch eine max. Grundflüche von 10 m2 sowie eine Firsthöhe von 3,0 m ab OK Gel. 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

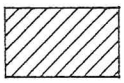
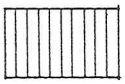
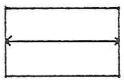
29.6.2. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern und Stützmauern die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

29.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staktetenzaun) 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 Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

29.6.5. Bei Grundstücken die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Einfriedungen (Zäune und / od. Hecken udgl.) mindestens 0.50m von d. strassenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

————	Bestehende Grundstücksgrenze
—×——×—	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
— — — — —	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
595.0	Höhenschichtlinie, z.B. 595,000 NN
40	Flurstücknummer, z.B. 40
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
4	Parzellen-Nummer, z.B. 4

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.: N.O. I. 17. 9. und N.O. I. 17. 10.
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 pesudoplatanus	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	Gem. Eberesche
(wahlweise Obstbäume)	

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
Viburnem 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 zum Bebauungsplan "Bernreiter Weg":

1. Aufstellungsbeschluß
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 06.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 14.1.1999 bis 19.2.1999 stattgefunden.

3. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.1999 bis 7.6.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.04.1999 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzungsbeschluß
Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.06 1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO als Satzung beschlossen.

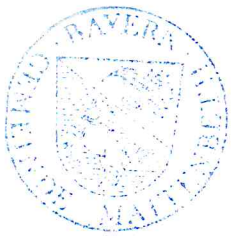
Maitenbeth, den 23.06.1999

Stoiber
Stoiber, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am 14.07.1999 gemäß § 10 Abs 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dieser Zeit zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Gemeinde Maitenbeth zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Maitenbeth, den 29.07.1999



Stoiber
Stoiber, 1. Bürgermeister

Gemeinde
Maitenbeth
Landkreis Mühldorf am Inn

Gemeinde Maitenbeth, Haager Str. 5, 83558 Maitenbeth

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan

"Bernreiter Weg"

der Gemeinde Maitenbeth

Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluß vom 22.06.1999 den Bebauungsplan für das Gebiet "Bernreiter Weg" als Satzung beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegen ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Maitenbeth während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und können dort eingesehen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach
1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Maitenbeth, den 14.7.1999

Stoiber, 1. Bgm

GEMEINDE MAITENBETH

An Amtstafel
angeschlagen am: 14.7.1999
abgenommen am: 29.7.99

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. ..... der Gemeinde Maitenbeth

vom 03.02.1999
geändert am 1998

für das Baugebiet: „BERNREITER WEG“

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Planverfasser: Planungsbüro Bauleitungen
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdbR
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Telefon 08082/94313 - Fax 08082/94315

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Maitenbeth vom 24.06.1983, wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB angepaßt, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen im Flächennutzungsplan nicht für die im Bebauungsplan ersichtliche Bebauung ausgewiesen sind.

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek vom 24.06.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.

3. Der Bebaungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

   a.) Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

   b) Mit diesem Bebauungsplan soll der dringende Wohnbedarf - aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde - für Einheimische abgedeckt werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 600 m nordöstlich des Ortskern von Maitenbeth. Es grenzt an bereits vorhandene Bebauung im Norden an (Bernreiter Weg). Östlich u. westlich grenzt es an vorhandene Waldflächen, nach Süden grenzt es an bestehende landwirtschaftl. Fläche an.

   Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 0.3 ha.

2. Anlagen und Einrichtungen , wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden etc, sind in unmittelbarer Nähe (Ortskern) vorhanden u. somit in geringer Entfernung zum Gebiet des Bebauungsplanes.

3. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist leicht hügelig u. fällt nach Süden hin ab.

4. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich Kies-/Lehmgemisch. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich. Hang- und evtl. Schichtenwasser sind abzuleiten.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO		Bruttofläche
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0.3 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

   Wohngebäude als Einzelhäuser; für jedes Wohngebäude sind wegen des ländlich stukturierten Gebietes nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

   4 E+D - geschoßige Wohngebäude mit ca. 8 Wohnungen und ca. 8 Garagenstellplätzen.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

   Bei durchschnittlicher Belegung von 2,5 Personen/Wohnung, werden dann ca. 20 Personen mit ca. 3 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	ca. 0.30 ha
aufgeteilt in:	
Netto-Wohnbauland	ca. 0.30 ha

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

E. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet hat durch d. besteh. Bernreiter Weg Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserverversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Mittbachgruppe.

3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Maitenbeth.
   Der Anschluß ist bei Baubeginn sofort möglich, Kanalnetz im Trenn-System.
   Die Oberflächenwässer sind zur Versickerung zu bringen (Siehe Festsetzungen!).

4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des „EVU-Kraftwerke Haag".
   Der Anschluß ist bei Baubeginn sofort möglich.

5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher nicht erforderlich.

G. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Schwindegg, den 03.02.1999

Geändert am: 1999

Der Planverfasser:

Planungsbüro - Bauleitungen
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdbR

....
Planungsbüro
Huber G. / Reichenspurner Josef GdbR

Maitenbeth, den 26.4.99

Gemeinde · Bayern · Maitenbeth

....
Gemeinde Maitenbeth
Stoiber, 1. Bürgermeister

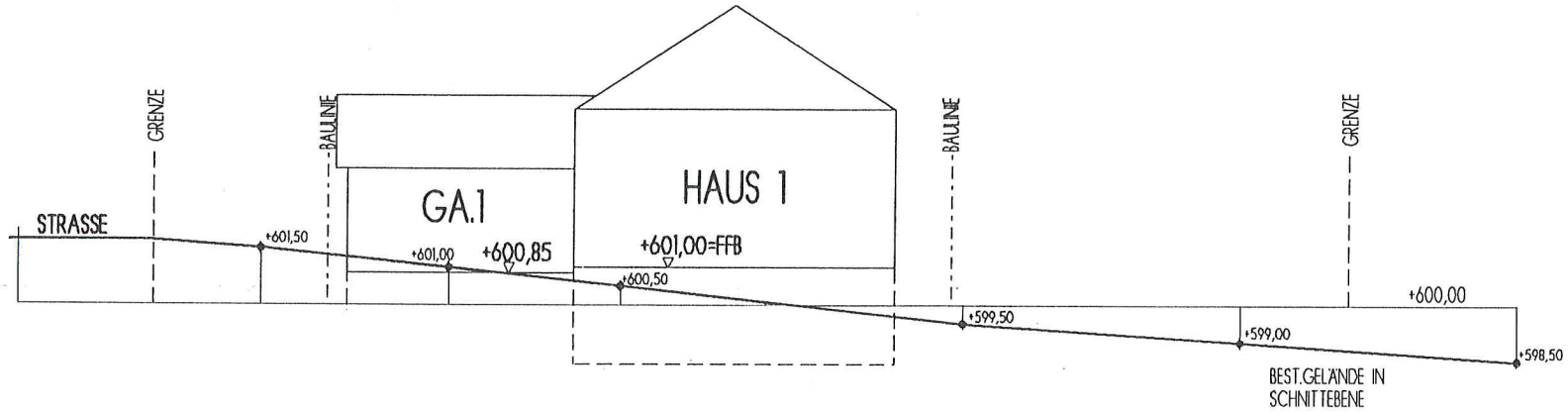
Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 6.5.99 mit 7.6.99 in Maitenbeth, Rathaus Zimmer .... öffentlich ausgelegt.

Maitenbeth, den 23.6.99

Gemeinde · Bayern · Maitenbeth

....
Stoiber, 1. Bürgermeister



SCHNITT 1

MITTIG. DURCH HAUS bzw. GARAGE

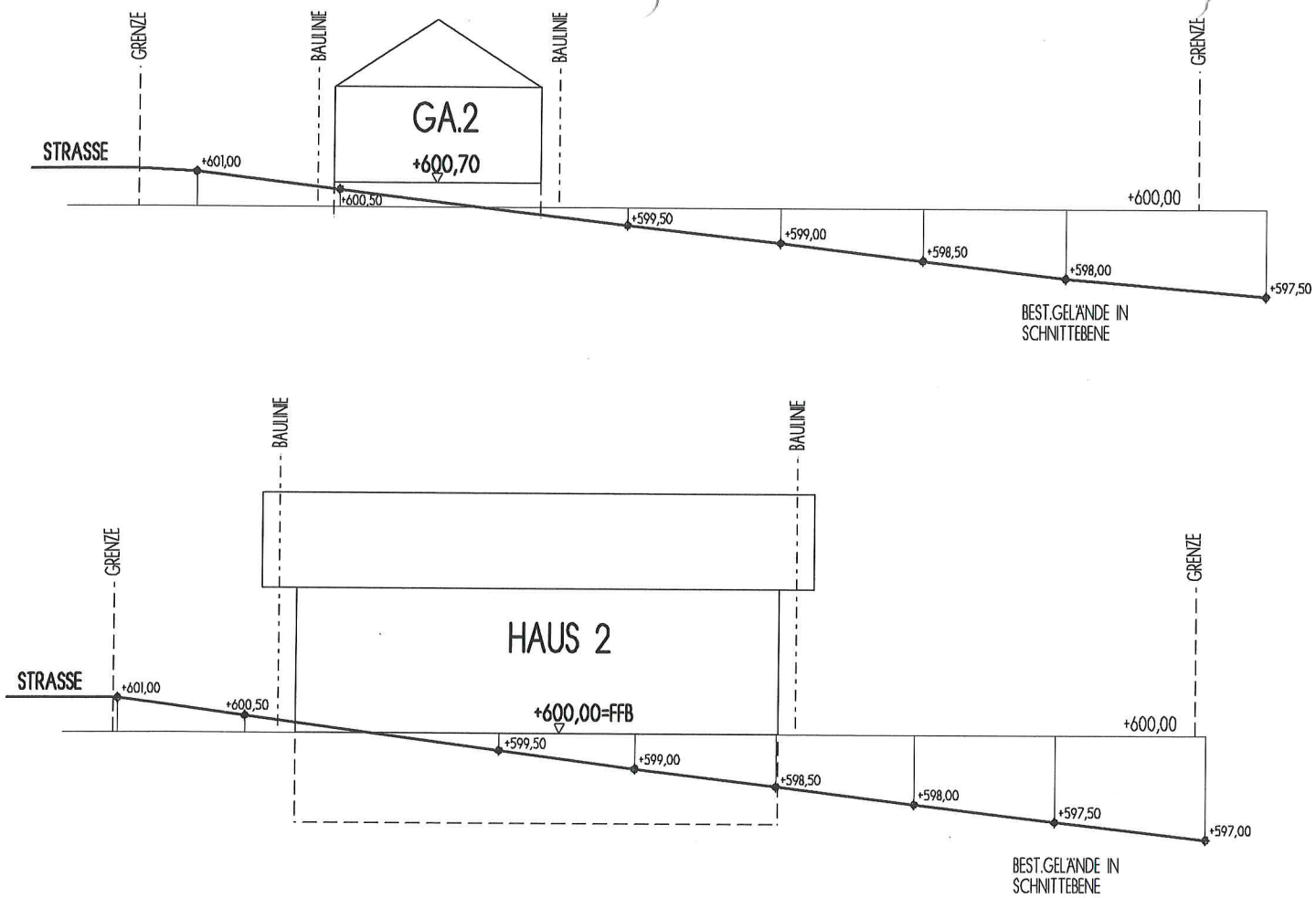
GELÄNDESCHNITT M 1:200

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE MAITENBETH
- BERNREITER WEG -

Planungsbüro - Bauleitungen
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdbR
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313 Telefax: 08082/94315

SCHWINDEGG DEN 03,02,1999

ALLPLAN FT



SCHNITT 2

MITTIG. DURCH HAUS bzw. GARAGE

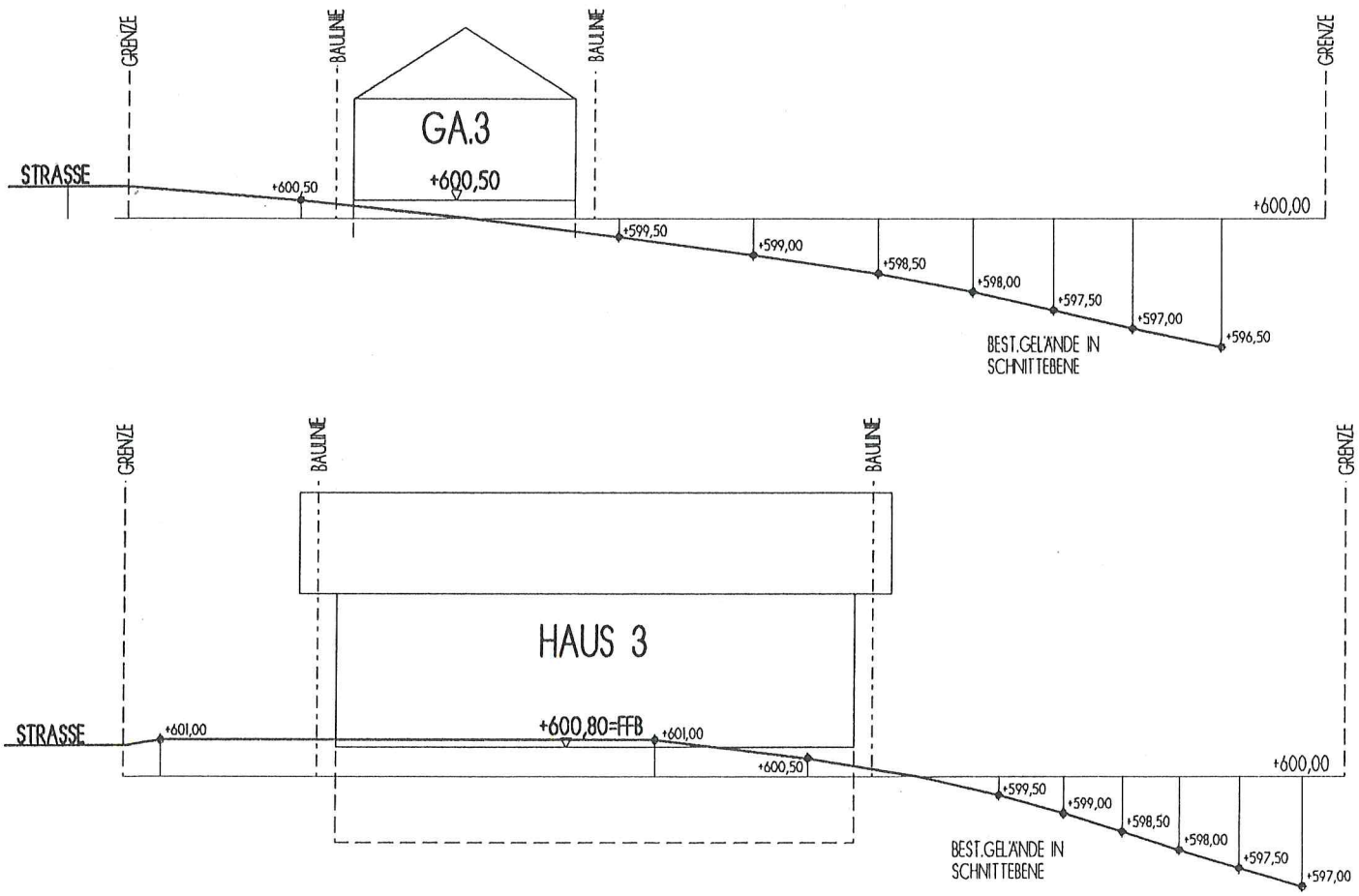
GELÄNDESCHNITT M 1:200

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE MAITENBETH
- BERNREITER WEG -

Planungsbüro - Bauleitungsb
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdbR
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313 Telefax 08082/94315

SCHWINDEGG DEN 03,02,1999

ALLPLAN FT



SCHNITT 3

MITTIG. DURCH HAUS bzw. GARAGE

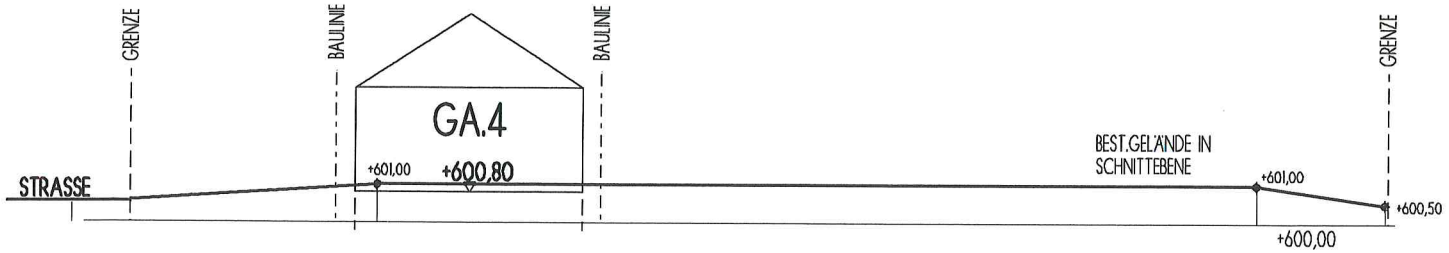
GELÄNDESCHNITT M 1:200

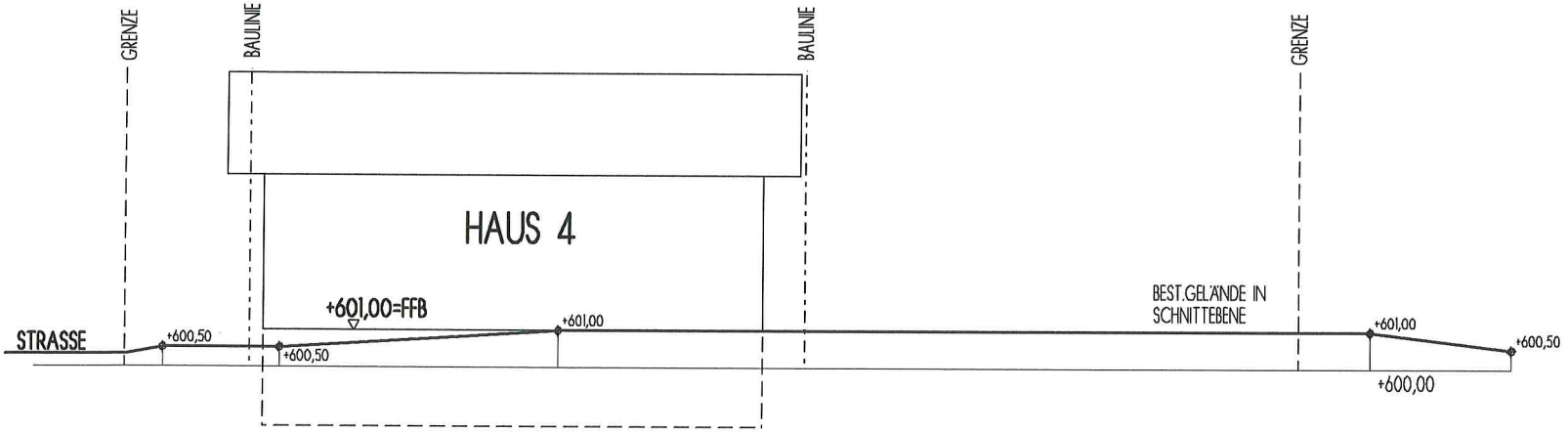
BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE MAITENBETH
- BERNREITER WEG -

Planungsbüro - Bauleitungen
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdbR
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313 Telefax: 08082/94315

SCHWINDEGG DEN 03.02.1999

ALLPLAN FT





SCHNITT 4

MITTIG. DURCH HAUS bzw. GARAGE

GELÄNDESCHNITT M 1:200

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE MAITENBETH
- BERNREITER WEG -

Planungsbüro - Bauleitung
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdbR
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313 Telefax: 08082/94315

SCHWINDEGG DEN 03.02.1999

ALLPLAN FT