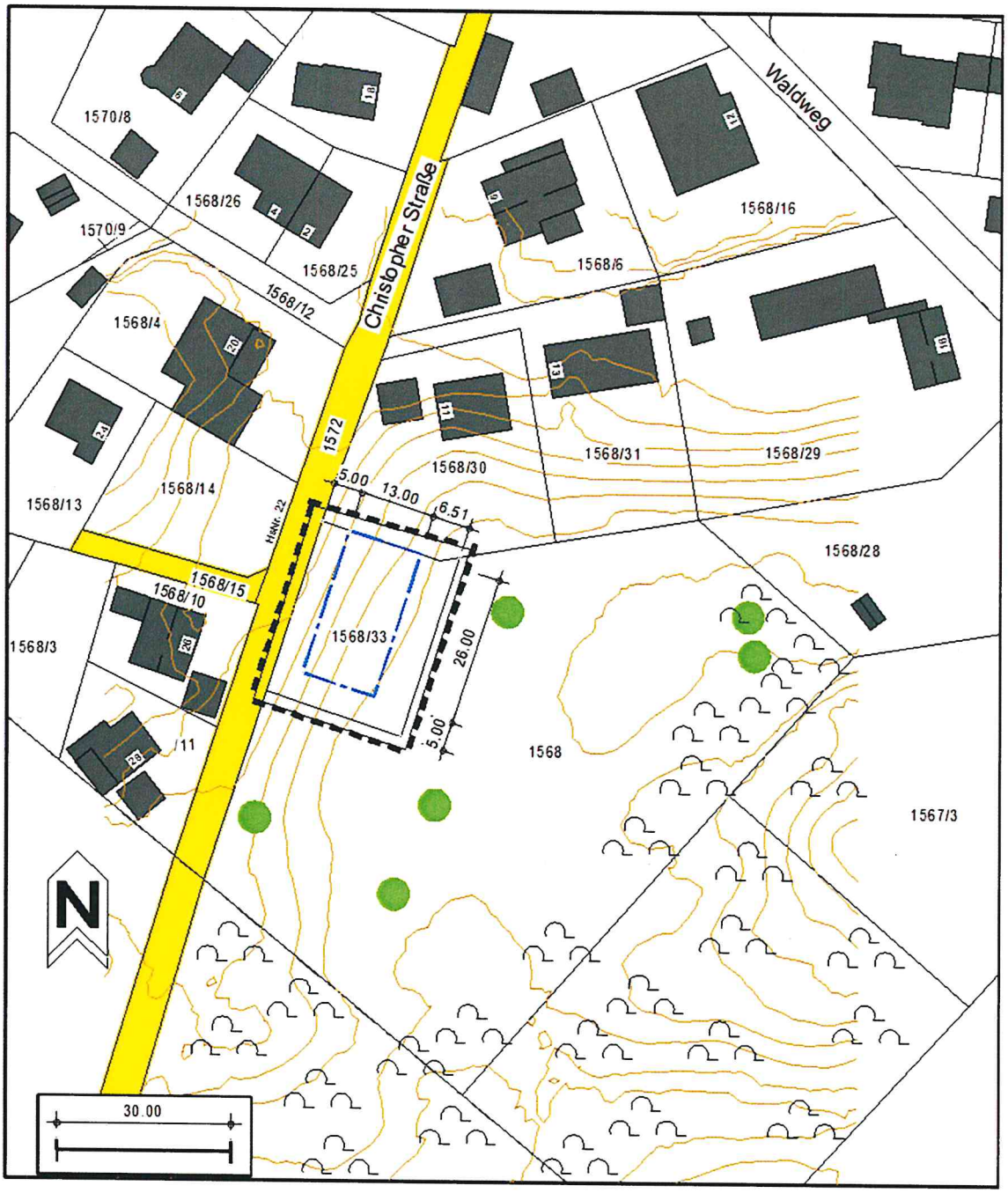
# Ergänzungssatzung
# Christopher Straße

**Präambel:**

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S.250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S.371) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 die zuletzt durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist folgende Satzung.

## § 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan (M1:1000). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.




## § 2

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach §1 können Vorhaben im Sinn des §35 Abs. 6 BauGB, die Wohnzwecken dienen sowie nicht störenden kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, nichts entgegengehalten werden.

## § 3

## Textliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

max. 2 Vollgeschosse, max. 2 Wohneinheiten.
max. Grundfläche
Wohnhaus 150 m²
Garage/Carport 50 m²
GRZ = 0,5 nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen und Balkonen zulässig, soweit die GRZ nicht überschritten wird.

3.2 Im Planungsbereich sind Satteldächer, Pultdächer, sowie für Nebenanlagen begrünte Flachdächer zulässig.

zulässige Dachneigung:
Satteldach 15-22°
Pultdach 5-12°

3.3 max. zulässige Wandhöhen von Wohngebäuden

Pultdach:
hangseitig 4,50 m, talseitig 8,20m
Satteldach:
hangseitig 4,50 m, talseitig 6,60m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.4 Für Bauvorhaben, bei denen mehr als 200m² versiegelt werden, oder bei denen mittelalte bis alte Gehölze entfernt werden sollen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (FGP) vorzulegen.

3.5 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Zaunhöhe zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern. Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

3.6 Oberflächenbefestigungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit großer Fuge).

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

3.8 Stellplätze regeln sich nach der Satzung der Gemeinde.

3.9 Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Die Pflanzqualität hat mindestens folgende Vorgaben zu erfüllen:
- zertifizierte, gebietsheimische Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland"
- Stammumfang 12-14 cm
- 3x verpflanzt
- Hochstämme

Alternativ können Obsthochstämmen in folgender Qualität gepflanzt werden: --
Stammumfang 10-12 cm
- 2x verpflanzt
- Hochstämme
- alte lokaltypische Sorten

Die im Plan dargestellten 6 "Ausgleichsbäume" (007) sind, solange der Eingriff wirkt, zu erhalten. Ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind, durch eine fachgerechte Bodenvorbereitung, durch Gießen und Mulchen und ggfs. Schutz gegen Wildverbiss in ihrem Aufwuchs zu unterstützen und dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte sind so weit erforderlich durchzuführen.
Für Beleuchtungen im Außenbereich wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel, mit geringstmöglichem Blauanteil und ohne Streuwirkung des Lichtes empfohlen (Art. 11a BayNatSchG).
Flächen, die nicht überbaut werden, sind als Grünflächen anzulegen und sollten nach Möglichkeit mit gebietsheimischen Pflanzen bestückt werden.

3.10 Wasserdichte Ausführung der Gebäude zum Schutz vor Starkregenereignissen.

Das Gebäude (Keller, Leitungsdurchführungen, Kellerlichtfenster usw.) soll bis mind. 25 cm über dem angrenzenden Gelände wasserdicht ausgeführt werden.

Lichtgräben sind so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zufließen kann.

Für wild ablaufende Oberflächenwässer aus Starkregenfällen sind geeignete Maßnahmen zur Ableitung zu treffen.

3.11 Festsetzung durch Planzeichen

| | | |
|---|---|---|
| 001 | | Räumlicher Geltungsbereich dieser Satzung |
| 002 | | Baugrenze |
| 003 | | öffentliche Verkehrsfläche |
| 004 | | vorhandene Bebauung |
| 005 | | bestehende Grundstücksgrenze |
| 006 | | bestehende Gehölze (sind zu erhalten) |
| 007 | | bereits gepflanzte Ausgleichsbäume |
| 008 | | 1m Höhenschichtlinien gemäß digitalem Geländemodell des Vermessungsamtes |
| 009 | 1376 | bestehende Flurnummern gemäß amtlicher Flurkarte |

## § 4
## Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz

  Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis zu Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Wasserwirtschaft

  Im Ortsteil Maitenbeth ist das Gelände teilweise stark bewegt. Aufgrund der Hanglage ist vermehrt bei Starkregen mit „wild“ abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen- und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. In der Planung der einzelnen Gebäude ist dies zu berücksichtigen.

  Zugänge, Kellerschächte und sonstige Öffnungen sind so zu errichten, dass ein Eindringen von Regenwasser aus Starkregenereignissen ausgeschlossen ist.

  Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am

Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit notwendig auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, usw.).

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller geplant werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bei der Entwässerung des Plangebiets ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Dabei sind nachteilige Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger zu vermeiden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu berücksichtigen.

Weitere Informationen für Bauherrn und Planer können der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums entnommen werden. (www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

Außerdem wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf hingewiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Abwasser

  Das Gebäude muss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

- Niederschlagswasserbeseitigung

  Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde Maitenbeth auf dem Grundstück zu versickern. Es wird empfohlen eine Zisterne zum Rückhalt und Nutzung des Regenwassers einzubauen.

- Vorsorgender Bodenschutz

  Zum Schutz des Bodens vor physikalischen oder stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie Hinweise der DIN 19639 zu beachten.

## B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Maitenbeth, 18.03.2024

Planverfasser:

landplan.bayern GmbH & Co. KG
Planungsbüro
Kreuz 16 | 83558 Maitenbeth
Tel. +49 (0) 80 76 60 93 - 150
www.landplan-bayern.de · info@landplan-bayern.de

landplan.bayern GmbH & Co.KG
Kreuz 16
83558 Maitenbeth

Maitenbeth, 19. März 2024

Th. Stark

Thomas Stark
Erster Bürgermeister
Gemeinde Maitenbeth

# Verfahrensvermerke
# Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.5.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2.6.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Maitenbeth, den 13.03.2024 –Siegel– Thomas Stark, 1. Bürgermeister

## 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 13.12.2023 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2023 bis einschließlich 29.1.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Maitenbeth, den 13.03.2024 –Siegel– Thomas Stark, 1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2023 bis einschließlich 26.1.2023 beteiligt.

Maitenbeth, den 13.03.2024 –Siegel– Thomas Stark, 1. Bürgermeister

## 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.3.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.3.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Maitenbeth, den 13.03.2024 –Siegel– Thomas Stark, 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Maitenbeth, den 13.03.2024

– Siegel –

Thomas Stark, 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 8.4.2023. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Maitenbeth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Maitenbeth, den 15. April 2023

– Siegel –

Thomas Stark, 1. Bürgermeister