

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. .... der Gemeinde Maitenbeth

vom 09.06.1999  
geändert am 09.08.1999

für das Baugebiet: „HAAGER STR.“

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 der 1. Änderung angepaßt, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen im Flächennutzungsplan nicht für die im Bebauungsplan ersichtliche Bebauung ausgewiesen sind. Aus Gründen des dringenden Wohnbedarfs (ca. 30 Anfragen bei d. Gemeinde) wird dieser Bebauungsplan vorgezogen.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek vom 24.06.1974 - MAB1 S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan 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. 320 m nördlich des Ortskern von Maitenbeth. Im Anschluss an die bereits bebauten Grundstücke, liegt es süd-westlich entlang der Haager (Str. Richtung B 12).  
  
Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 0.38 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 geneigt.
4. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich vermutlich Kies-/Lehmgemisch. Außergewöhnliche Maßnahmen Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich. Hang- und evtl. Schichtenwasser sind abzuleiten.
5. Im Geltungsbereich grenzt südlich an vorhandene Bebauung an, südwestlich an landwirtschaftliche Flächen, nordöstlich verläuft der Geltungsbereich entlang der Haager Str. . Die Flächennutzungsplanänderung sieht eine Erweiterung des Mischgebietes bis zum bestehenden „Bolzplatz“ vor.

### C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	ca. 0.38 ha.

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

Wohngebäude als Einzelhäuser; für jedes Wohngebäude sind wegen des ländlich strukturierten 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 vollschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	ca. 0.38 ha
aufgeteilt in:	
Netto-Wohnbau land	ca. 0.34 ha
Öffentliche Flächen wie:	
Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün,	ca. 0.04 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 wird durch eine Stichstraße an die Haager Str. angeschlossen u. hat somit Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage 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 .....1999

Maitenbeth, den 06.10.99

Geändert am: 09.08.1999

Der Planverfasser:

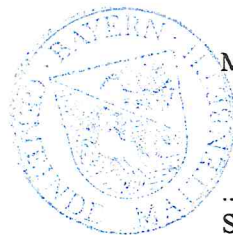
Planungsbüro - Bauleitungen  
Huber Georg / Reichenspurner Josef  
GdR Dipl.-Ing. FH  
Mühldorfer Str. 21 84419 Schwindegg  
Tel. 08082/94315 Telefax: 08082/94316  
Planungsbüro  
Huber G. / Reichenspurner Josef GdR



*Stoiber*

Gemeinde Maitenbeth  
Stoiber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 29.99 mit 3.10.99 in Maitenbeth, Rathaus Zimmer ..... öffentlich ausgelegt.



Maitenbeth, den 26.10.99

*Stoiber*

Stoiber, 1. Bürgermeister