

**Gemeinde Maitenbeth
Landkreis - Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk - Oberbayern**



Begründung zur Ergänzungssatzung

„Hauser Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

FERTIGUNGSDATEN:

Haag, den 09.04.2015

Planverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Bernd Furch Dipl.Ing.(FH)
Hauptstraße
83527 Haag

Inhaltsverzeichnis

A.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
1.0	Grundlage	1
2.0	Ziel und Zweck	2
B.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	2
1.0	Großräumige Betrachtung	3
2.0	An den Geltungsbereich angrenzende Nutzungen	3
3.0	Lage des Bebauungsgebietes	3
4.0	Topographie	3
5.0	Baugrund / Altlasten	3
6.0	Größe des Planungsgebietes	3
7.0	Natur-, Landschaftschutzgebiete, Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Naturdenkmäler usw.	3
C.	Erläuterung der Planungsinhalte und der Festsetzungen	4
1.0	Baugebietsausweisung	4
2.0	Hinweise zu Planung und Planungsziel	4
3.0	Textliche Festsetzungen	4
D.	Erschließungsvoraussetzungen	4
1.0	Erschließungsstraße	4
2.0	Wasserversorgung	4
3.0	Entwässerung	4
4.0	Energieversorgung	5
5.0	Müllbeseitigung	5

Begründung zur Einbeziehungssatzung

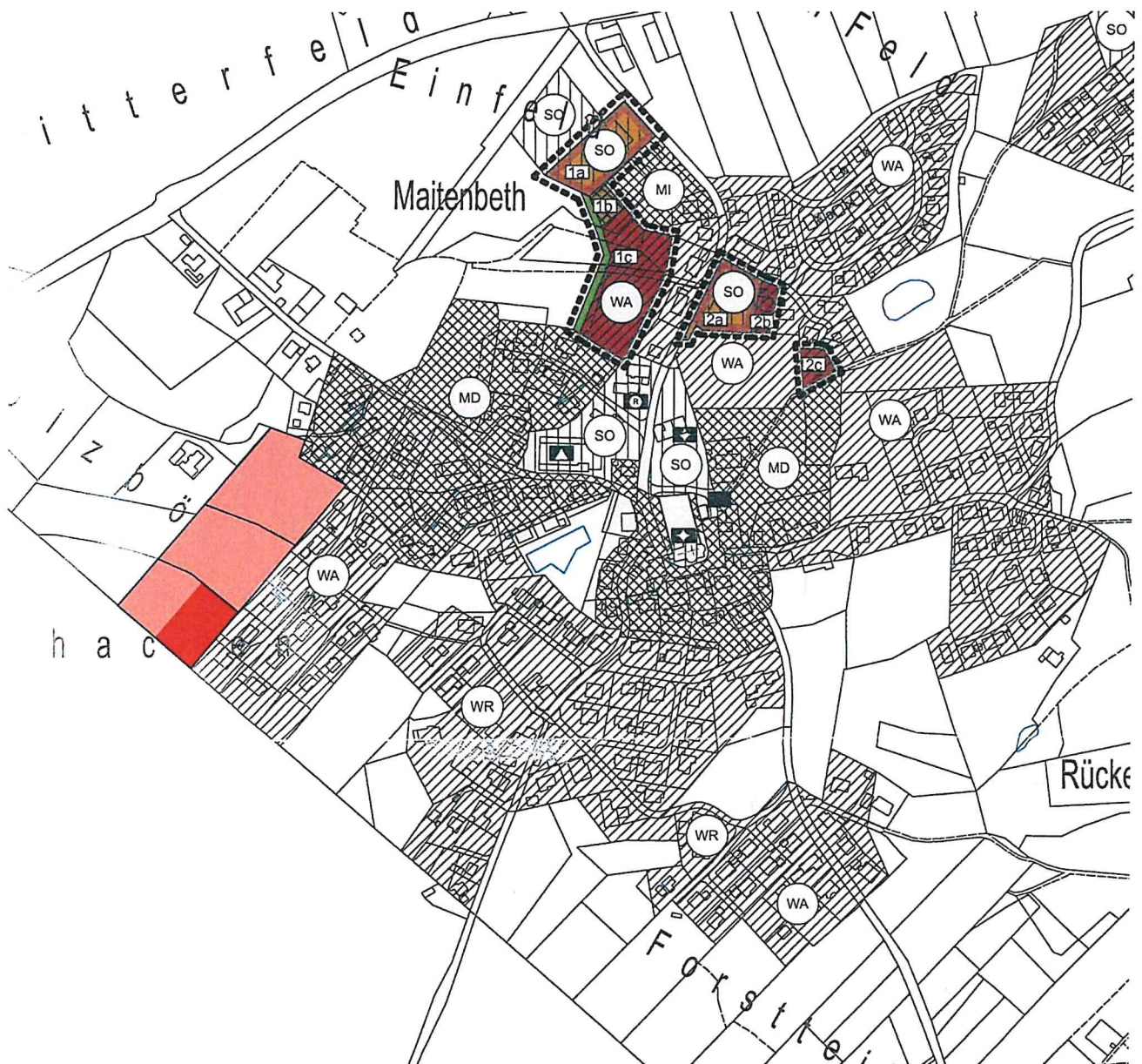
" Hauser Straße "

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.0 Die Einbeziehungssatzung wurde auf Grundlage des § 34, Abs. 4 Satz 3 BauGB, sowie des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Maitenbeth entwickelt.



- 2.0** Die Einbeziehungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Einbeziehungssatzung soll eine Grundlage für die Aufstellung einer weiteren
Bauleitplanung über die Flur-Nr. 82/2, 82 und 78 geschaffen werden.



B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1.0 Großräumige Betrachtung

Die Gemeinde Maitenbeth liegt direkt an der Bundesstraße B 12 München – Passau.

2.0 An den Geltungsbereich angrenzende Nutzungen

Nördlich und westlich, an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich eine Landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Osten grenzt eine reine Wohnnutzung an, im Süden ein Waldgebiet.

3.0 Lage des Bebauungsgebietes

Das Bebauungsgebiet wird wie folgt, umgrenzt:

Im Norden durch eine Landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Süden durch ein Waldgebiet.

Im Osten durch die Westgrenze der Grundstücke der Hauser Straße.

Im Westen durch eine Landwirtschaftliche Nutzfläche

4.0 Topographie

Das Gelände steigt kontinuierlich von Norden nach Süden. Der Höhenunterschied im Geltungsbereich beträgt 8,45m.

Dem Lageplan liegen Systemschnitte mit einem genauen Höhenaufmaß in Form von Höhenlinien bei.

5.0 Baugrund / Altlasten

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Aufgrund der Hanglage wird empfohlen, vor Baubeginn bzw. im Zuge der Planungen eine Baugrunduntersuchung, sowie eine Beweissicherung für die angrenzenden bebauten Grundstücke durchzuführen.

Das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich ist der Gemeinde nicht bekannt.

6.0 Größe des Planungsgebietes

Die Größe des Planungsgebietes umfasst das, innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches, liegende Flurstück: 82/2, mit der Gemarkung Maitenbeth. Das Flurstück hat eine Größe von 5060,64 m²

7.0 Natur-, Landschaftschutzgebiete, Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Naturdenkmäler usw.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art.8 Abs. 1-2 DschG

C. Erläuterung der Planungsinhalte und der Festsetzungen

1.0 Baugebietsausweisung

Die im beigefügten Kartenausschnitt gekennzeichnete Fläche wird

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen

Die Baugebietsausweisung erfolgt nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB.

2.0 Hinweise zu Planung und Planungsziel

Die Gemeinde Maitenbeth liegt am Rande des Großraums München. Wegen der außergewöhnlichen Nachfrage nach Wohnraum und den stark gestiegenen Immobilien- und Mietpreisen in München und Umgebung macht sich auch in Maitenbeth verstärkt die Nachfrage nach kleineren Mieteinheiten, insbesondere für junge einheimische Bürger bemerkbar. Für diese Nachfragen verfügt die Gemeinde Maitenbeth derzeit über keine entsprechenden Angebote an kleineren, preisgünstigen Wohnungen, was junge einheimische Bürger vielfach zur Abwanderung **in Nachbargemeinden** zwingt. Aus den genannten Gründen befürwortet die Gemeinde Maitenbeth die vorgesehene Art der Bebauung.

- 2.1** Als Bebauung sind 2-geschoßige Einzelhäuser, mit ausbaubarem Dachgeschoß vorgesehen. Ein Tausch der beiden Parzellen ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll, da es sich bei dem Grundstück mit dem **Haus A** um das wesentlich größere handelt und hier eine Bebauung mit mehr Wohneinheiten, verbunden mit mehr Stellplätzen, möglich ist. Auch würde ein Tausch eine wesentlich höhere Grundstücksfläche nach sich ziehen und somit die Straßenanbindung für weitere Baugebiete erschweren.

- 2.2** Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich eine geordnete und effiziente Bebauung, sowie eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Geländeänderungen werden beim Bau der Erschließungsstraße und der Gebäude nur im notwendigen Ausmaß und so naturschonend wie möglich vorgenommen.

- 2.3** Die einzelnen Grundstücke sind nach dem Erstellen der Gebäude mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

- 2.4** Die Straße wird im Bereich der Grundstückszufahrten 5,00m breit ausgeführt; im Zufahrtsbereich von der Gemeindestraße, ebenfalls, 5,00m.

3.0 Textliche Festsetzungen

siehe Ergänzungssatzung Textteil

D Erschließungsvoraussetzungen

1.0 Erschließungsstraße

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit temporärem Wendehammer.
Eine ungehinderte Zufahrt zu den anschließenden Nutzflächen ist auch für überbreite landwirtschaftliche Fahrzeuge zu gewährleisten.

2.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Gebiet der Gemeinde Maitenbeth übernimmt der Zweckverband der Mittbachgruppe. An geeigneter Stelle wird ein Hydrant gemäß DVGW Regelwerk W 405 errichtet.

3.0 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt durch die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Maitenbeth. Das Kanalnetz ist ein reines Schmutzwassersystem. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

4.0 Energieversorgung

Der Geltungsbereich wird durch die Kraftwerke Haag i. Ob. mit Strom versorgt.

5.0 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Mühldorf am Inn.

Diese Begründung wurde mit der Einbeziehungssatzung gem. § 3 BauGB vom 09.02.2015 bis 16.03.2015 in Maitenbeth öffentlich ausgelegt.

Maitenbeth, den 7.8.15



1. Bürgermeister