

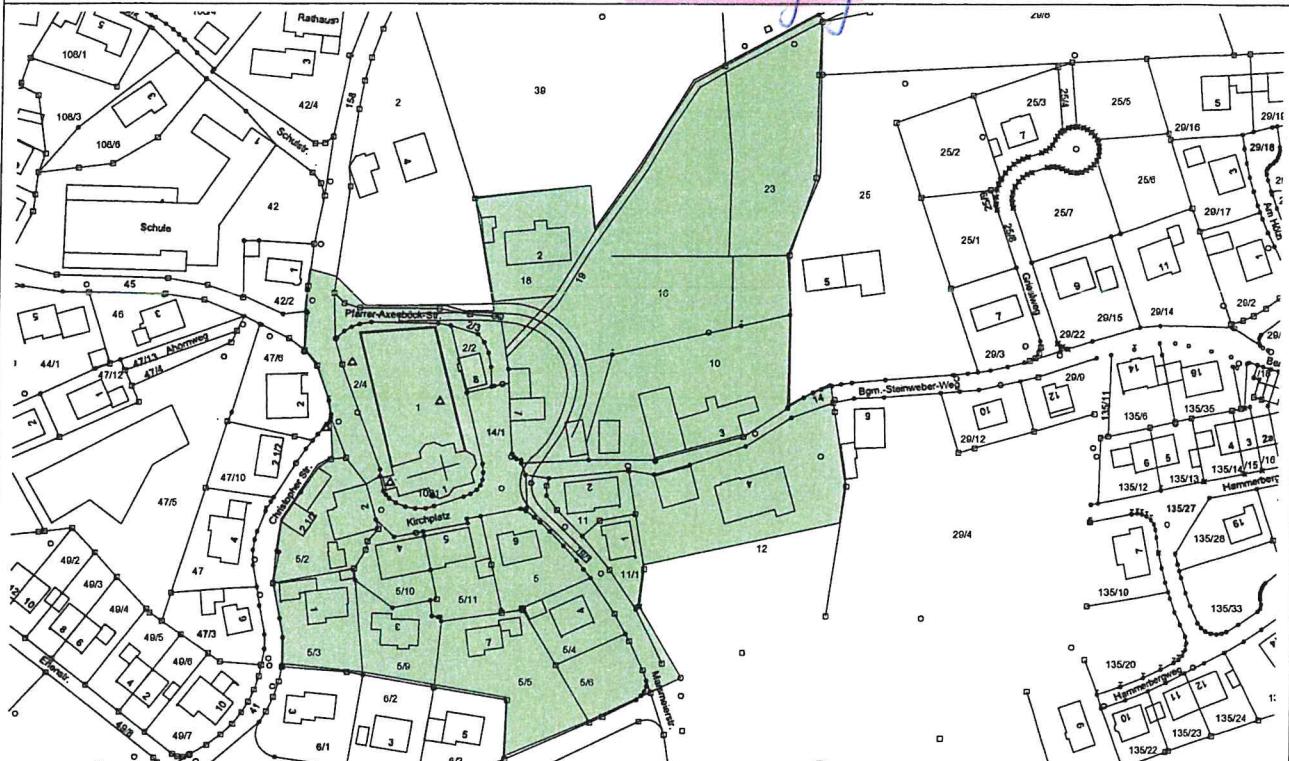
BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE MAITENBETH

"MAITENBETH-Zentrum"

VF-Akt

LRA ✓

Ausfertigung



Bebauungsgebiet M1:2500

| | |
|----------|---|
| | |
| 20.10.09 | Abwägung 2. Auslegung und Satzungsbeschluss |
| 28.07.09 | Abwägung 1. Auslegung |
| 18.03.09 | Entwurf Bebauungsplan Maitenbeth Zentrum |

Planinhalt:

| | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bebauungsplan |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Plan Schnitt bezogen auf Höhenfestpunkt |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Zeichenerklärung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Textlicher Teil |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Begründung |
| <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | |

Vorhabensträger:

Gemeinde Maitenbeth
Hr. 1. Bgm. Josef Kirchmaier



Entwurfsverfasser: Rainer Hobmaier
3D Architekt

Alte Isen 6

T.: 08081 / 9567-0

84405 Dorfen

E-Mail: info@3-d-architekten.de
Internet: www.3-d-architekten.de



RAINER HOBMAIER
3D ARCHITEKT

Haager Straße 5 - 83558 Maitenbeth
T: 08076 9166-0 F: 08076 9166-20
www.maitenbeth.de
poststelle@vg-maitenbeth.bayern.de

Maßstab: 1:1000

Datum: 20.10.09

Plan Nr.: BBP 1

Projekt Nr.: 0735

Präambel

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt gem § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 12.2008 (BGBl. IS. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 20.12. 2007 ,
diesen Bebauungsplan für das Gebiet

Maitenbeth Zentrum

als

Satzung

A. Festsetzungen durch Text

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MI Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Die Flächen teilen sich auf in die Teilgebiete MI 1 bis MI 3:

Zulässig in den Baugebietsteilflächen sind alle gemäß §6 Abs.2 BauNVO erlaubten Nutzungen, mit folgenden Einschränkungen:

- 6. Gartenbaubetriebe
 - 7. Tankstellen
 - 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2.

Für das Teilgebiet MI 1 sind darüber hinaus zu MI 2 und MI 3 folgende Nutzungen unzulässig:

- #### - 4. Sonst. Gewerbebetriebe

Ausnahmen gemäß §6 Abs. 3 sind unzulässig.

1.2 Flächen für Gemeinbedarf

Fläche für Gemeinbedarf: Kirche

zulässig sind:

Anlagen für kirchliche Zwecke

Fläche für Gemeinbedarf: Kultur und Soziales

zulässig sind:

Anlagen für Kulturelle Zwecke

Zusätzlich erlaubt in diesem Bereich zur obigen Nutzung:
Wohnen

Fläche für Gemeinbedarf: **Gemeindliche Einrichtung**
zulässig sind:

Anlagen für Verwaltung, kulturelle und soziale Zwecke
Anlagen für kirchliche Zwecke (Aussegnungshaus)
Bauhof und Wertstoffe
öffentliche WC
Technik

Fläche für Gemeinbedarf: **Gemeindeverwaltung**
zulässig sind:

Anlagen für Verwaltung, kulturelle und soziale Zwecke
Technische Anlagen zur Gebietsversorgung (z.B. Heizkraftwerk)

Ausnahmen gemäß §6 Abs. 3 sind unzulässig.

1.3 WA Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO

Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Für alle Gebietstypen gilt:

Bestehende Nutzungen sind nachzuweisen und weiterhin zu dulden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Max. GRZ, Überschreitung GRZ durch Zufahrten, Dachneigung, Wand Höhe

| MI 1 | Baugebiet |
|----------------|---------------------------------------|
| 0,4 | GRZ |
| +40% | Überschreitung gemäß §19 Abs.4 BauNVO |
| 20 -25 Grad SD | Dachneigung SD=Satteldach |
| 6,50 | Wand Höhe von Bezugspunkt |

| MI 2 | Baugebiet |
|----------------|---------------------------------------|
| 0,35 | GRZ |
| +50% | Überschreitung gemäß §19 Abs.4 BauNVO |
| 20 -25 Grad SD | Dachneigung SD=Satteldach |
| 6,30 | Wand Höhe von Bezugspunkt |

| Baugebiet | |
|---------------------|--------|
| Gemeinbedarfsfläche | Kirche |
| 0,4 | GRZ |

| | |
|---|--|
| - | <u>Überschreitung gemäß §19 Abs.4 BauNVO</u> |
| - | Dachneigung SD=Satteldach |
| - | Wand Höhe von Bezugspunkt |

Baugebiet

| <u>Gemeinbedarfsfläche</u> | <u>Gemeindliche Einrichtung</u> |
|----------------------------|--|
| 0,4 | GRZ |
| - | <u>Überschreitung gemäß §19 Abs.4 BauNVO</u> |
| - | Dachneigung SD=Satteldach |
| 6,50 | Wand Höhe von Bezugspunkt |

| <u>Gemeinbedarfsfläche</u> | <u>Kultur und Soziales</u> |
|----------------------------|--|
| 0,4 | GRZ |
| - | <u>Überschreitung gemäß §19 Abs.4 BauNVO</u> |
| - | Dachneigung SD=Satteldach |
| 4,50 | Wand Höhe von Bezugspunkt |

Baugebiet

| <u>Gemeinbedarfsfläche</u> | <u>Gemeindeverwaltung</u> |
|----------------------------|--|
| 0,4 | GRZ |
| +40% | <u>Überschreitung gemäß §19 Abs.4 BauNVO</u> |
| 20 -25 Grad SD | Dachneigung SD=Satteldach |
| 4,50 | Wand Höhe von Bezugspunkt |

| <u>MI 3</u> | <u>Baugebiet</u> |
|----------------|--|
| 0,25 | GRZ |
| +50% | <u>Überschreitung gemäß §19 Abs.4 BauNVO</u> |
| 20 -25 Grad SD | Dachneigung SD=Satteldach |
| 7,80 | Wand Höhe von Bezugspunkt |

| <u>WA 1</u> | <u>Baugebiet</u> |
|----------------|--|
| 0,30 | GRZ |
| +50% | <u>Überschreitung gemäß §19 Abs.4 BauNVO</u> |
| 20 -25 Grad SD | Dachneigung SD=Satteldach |
| 6,10 | Wand Höhe von Bezugspunkt |

2.2 Bauweise

Offene Bauweise nach §22 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser müssen an ihren Berührungsflächen profilgleich errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc., werden bis max. 12 m² Grundfläche je Grundstück und bis max. 3,00 m Wand Höhe auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Sind bei Bestandsgebäuden andere Maße und Höhen vorhanden, wie im Bebauungsplan vorgeschrieben, gelten diese als gesicherter Bestand.

Bei baulichen Veränderungen (z.B. durch Anbau, Umbau, Teilabbruch, Dachstuhlerneuerung) sowie bei vollständigen Ersatzbauten für bestehende Gebäude, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maitenbeth Zentrum“ maßgebend.

8

2.3 Maximal zulässige Wand Höhe

Als Wand Höhe gilt das Maß von

OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer (Außenwand) mit OK-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude und Garagen, richtet sich nach den Angaben in den jeweiligen Grundstücken. Die Lage der EG Decke (OK Fertigfußboden) ist zu NN angegeben.

Bei Gebäuden in Hanglage ist zusätzlich die Höhe Fertigboden UG angegeben.

Die Höhenlage der Bestandsgebäude und –Garagen, richtet sich nach der Fertigbodenhöhe bei der Haupteingangstüre des betreffenden Gebäudes. Vor Abbruch eines Bestandsgebäudes ist diese Höhe gesichert zu erhalten.

Der Gemeinde muss von der Bauherrschaft, ein amt. Vermessungsnachweise über die Höhe vorgelegt werden. Erst nach Freigabe durch die Gemeinde, kann mit der Baumaßnahme begonnen werden.

Der Höhenfestpunkt, nach dem sich die Höhenlage der Gebäude richtet:

Punktnummer: 1021 bei N00011714 (Ortskern bei Kirche) 609,26 ü.NN

2.4 Sockelhöhe

Als Höhe Fertigboden für Gebäude wird festgelegt:
max. 0,20m über OK angrenzende Straße.

Bei Ersatzbauten ist die Höhe des Bestandshauses durch amt. Vermessung nachzuweisen und für einen Ersatzbau zu sichern.

2.5 Abstandsflächen

Zur Sicherung der Wohnqualität, der Belichtung und des Nachbarschutzes sind die eingetragenen Baufenster und die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

3. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Etwaige Anpassungen des Geländes auf Grund der Gebäudestellung im Hang, müssen zur Sicherstellung der Höhenlage im Rahmen der Einzelbaugestattungen, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorgelegt werden (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

3.2 Dächer

3.2.1 Hauptgebäude (WH):

| | |
|------------------------|---|
| Dachform: | Satteldach (SD) |
| Dachneigung: | 20 bis 25 Grad (einheitlich für jedes Gebäude) |
| Firstrichtung: | festgesetzt in der Planzeichnung |
| | First in Dachmitte |
| Dachflächenausbildung: | rechteckig |
| Dachdeckung: | Plattendeckung, Dachplatten bzw. Pfannen in rot |

Für Wintergärten sind auch Glasdeckungen zulässig.

3.2.2 Nebengebäude:

| | |
|------------------------|---|
| Dachform: | Satteldach (SD) |
| Dachneigung: | 20 bis 25 Grad (einheitlich für jedes Gebäude) |
| Dachflächenausbildung: | rechteckig |
| Dachdeckung: | Plattendeckung, Dachplatten bzw. Pfannen in rot |

Die Neigungen von Haupt und Nebengebäuden können voneinander abweichen.

3.3 Dachaufbauten und - Einschnitte

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

Zwerchgiebel sind möglich bei einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ und bei Dachgeschossen mit einer Kniestockshöhe bis max. 1,50m.

Zwerchgiebel sind wandbündig oder mit bis zu einer Tiefe von max. 1,25 m auszuführen, wobei die Länge des Giebels auf max. 1/3 der Gebäudelänge und die Firsthöhe auf mind. 0,50 m unter und quer zum Hauptfirst vorgeschrieben wird.

4. GARAGEN

4.1 Garagen

Garagen, Stellplätze und öffentliche Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig.

Garagen sind nach den Vorgaben des Art.6 BayBO zu errichten.

Zusammengebaute Grenzgaragen müssen gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze für die verschiedenen Nutzungsarten richten sich nach der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

Abweichend davon sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Alle Stellplätze auf den Grundstücken sind nachzuweisen.

Hierbei sind die Stellplätze für Besucher gesondert aufzuführen und nachzuweisen.

4.3 Stauraum

Der Vorplatz der Garage, der mindestens 5 m betragen muss, gilt nicht als Stellplatz.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 zulässig sind:

Die Ausführung von Sockeln ist unzulässig, somit müssen die Zäune unten offen sein. Eine Höhe von 0,8 m zur Straße bzw. 1,0 m zwischen den Grundstücken dürfen die Zäune nicht überschreiten.

An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind auch Hinterpflanzungen der Zäune aus heimischen Sträuchern zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen

Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Wege dürfen nicht gänzlich versiegelt werden sondern müssen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden wie z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Plätze, Gehwege und Stellflächen für PKWs sind wasserdurchlässig auszuführen.

Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht entsprechend DIN 18030 zu gestalten.

Bei Reihenstellplätzen muss nach 5 Stellplätzen, ein Baum 1. Ordnung gepflanzt werden. Die Flächen sind wasserdurchlässig zu halten.

Zu Wegen und Straßen müssen Grünstreifen von mind. 50cm Breite, als Abgrenzung zu den Stellplätzen, erstellt werden. Bepflanzungen dürfen 50cm Höhe nicht überschreiten.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Weggefallene Gehölze sind zu ersetzen. Vom ursprünglichen Standort darf, unter Berücksichtigung der neuen Gebäudestellungen, nur gering abgewichen werden.

Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Bei Ansaaten ist Saatgut nach Rasensaatgutmischung (RSM), Typ Landschaftsrassen zu verwenden. Wiesenflächen müssen möglichst artenreich (z.B. Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

Folgende Bäume sind zu verwenden:

Baum 1. Ordnung:

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg- Ahorn |
|---------------------|-------------|

| | |
|---------------------|--------------------|
| Linde | |
| Eiche | |
| Kastanie | |
| Buche | |
| Salix alba | Silber- Weide |
| crataegus laevigata | Rot – und Weißdorn |

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18

Entlang den Erschließungsstraßen sind folgende Bäume zu pflanzen:

Baum 2. Ordnung:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Acer platanoides | Spitz- Ahorn |
| Betula pendula | Sand- Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winter- Linde |
| crataegus laevigata | Rot – und Weißdorn |

Der Wurzelbereich ist in einer Baumscheibe dauerhaft vor Verdichtung zu schützen. Die Baumscheibe ist anzusäen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18

Heimische Bäume und Sträucher müssen, so weit es geht, erhalten bleiben.

Für Rand –und Multifunktionsstreifen zwischen Grundstücksgrenzen und Straßenflächen sind folgende Befestigungsarten vorgeschrieben:

- Schotterrasen
- Rasengittersteine
- Wassergebundene Decke

Anmerkung:

Der Bereich um die Kirche wird von den Grünfestsetzungen ausgenommen und muss im Rahmen der Städtebauförderung oder im Zuge der Dorferneuerung, gestaltet werden.

6.3 Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen der Grundstücksbesitzer müssen mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Je angefangene 300 m² gesamte Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

Wiesenflächen müssen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

Die Pflanzungen erfolgen durch die Grundstückseigentümer.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| | |
|--------------------|------------------------|
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Rosa arvensis | Feld- Rose |
| Rosa glauca | Hecht- Rose |

| | |
|-----------------|----------------|
| Rosa majalis | Zimt- Rose |
| Salix aurita | Ohr- Weide |
| Salix nigricans | Schwarze Weide |

Mindestpflanzqualität:
 Strauch, 2 xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm 90%
 Heister: 2 xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 200/250 cm 10%

| | |
|---|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Obstbäume Halbstamm, Hochstamm alte lokale Sorten oder Gehölzepflanzen. | |

Die im Geltungsbereich als zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand bezeichneten Bereiche, sind zu schützen, zu pflegen und bei Verlust neu zu pflanzen.

Negativliste für Bepflanzungen:

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Chamaecyparis | Scheinzypresse (in allen Arten) |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Taxus baccata | Eibe |
| Thuja | Lebensbaum (in allen Arten) |
| Picea abies | Fichte |
| Albies | Tanne |

7. SICHTFELDER

7.1 Gekennzeichnete Sichtdreiecke

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Zäune, Wälle, Stützmauern und nicht fest verbundene Gegenstände, die sich nicht mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind bei einem Astansatz ab 2,50m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig. Der genaue Standort ist aber mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Ausbau der Ortsdurchfahrt Gemeinde Maitenbeth, wurde vom Ingenieurbüro Steger und Partner ein Immissionsgutachten vom 20.11.2008 (3320/B1/mec) erstellt.

Für den Umbau oder Neubau von Gebäuden, ist dieses Gutachten als Grundlage zu verwenden.

Für das unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Bereich Gemeinbedarfsfläche Kultur und Soziales, ist die Beachtung dieses Gutachtens besonders wichtig, da für dieses Gebäude nach wie vor ein Wohnrecht besteht. Sollte diese Wohnnutzung aufrecht erhalten werden, muss bei der denkmalpflegerischen Erneuerung des Gebäudes hier besonders im Bereich der Außenwände und Fenster die Berücksichtigung der im Gutachten geforderten Maßnahmen berücksichtigt werden.

Eine Verschlechterung für diese Gebäude in Hinblick auf die Schallimmission entsteht nicht, da der neue Verlauf der Straße weiter vom Gebäude entfernt liegt.

Das Gutachten ist ebenso für Neu- und Umbauten maßgebend.

9. VERKEHRSFLÄCHEN

9.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Für den öffentlichen Bereich um die Kirche (Kirchplatz), ist vorgesehen:

M öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Märkte und andere öffentliche Veranstaltungen (Kirchplatz)

Für die öffentliche Verkehrsfläche Neubau Marsmeierstr. existiert eine neue Straßenplanung mit veränderter Straßenführung zur Entschärfung der Situation um die Kirche.

Der Bgm. Steinweber Weg mündet in die Marsmeierstraße. In diesem Bereich sorgt eine veränderte Straßenführung für eine Entschärfung der momentanen Situation.

Im Bereich des MI 1 ist ein geplanter Straßenverlauf im B-Plan mit eingezzeichnet, der für eine Optimierung der Verkehrssituation empfehlenswert ist.

Im Bereich der neuen Bebauung auf Flur Nr. 5/5 wird zur Wahrung der Erschließung des dann entstehenden Grundstückes in zweiter Reihe, eine

p private Verkehrsfläche: Eigentümerweg

festgelegt:

Diese Erschließungssicherung ist für die Flur Nr. 5/5 und deren Neubebauung sowie einer evtl. Zufahrt für die Garage der Flur Nr. 5/6 gedacht.

9.2 Leitungsrechte

Für die Abwassersammelleitung im Bereich WA 1 (Eichenstraße) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeräumt. Die Rechte sind ausschließlich für die Wartung und Instandhaltung der Grundleitung.

10. BODENDENKMÄLER UND DENKMALPFLEGE

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Vorab wird das Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig über geplante Baumaßnahmen im Gebiet des Geltungsbereiches von der Gemeinde informiert.

Der Antragssteller hat im Bereich von Denkmälerflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

11. HINWEISE

11.1 Wasserwirtschaft

Regenwasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist möglichst flächig zu versickern. Das Oberflächenwasser des Grundstückes hat der Besitzer durch bauliche Maßnahmen auf seinem Grundstück zu versickern und dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke läuft (nach BayBO).. Die gesamte Regenwasserleitung (Entwässerung) ist im Bauantrag darzustellen.

In Abstimmung und mit Einverständnis der Gemeinde Maitenbeth kann anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser auch über eine gemeindliche Regenwasserleitung abgeleitet werden.

Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Die Genehmigungsfreiheit der Anlagen ist nachzuweisen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

Im Bereich der Flurnummern 5/3, 5/9, 5/5, 6/1, 6/2, 6/3 (WA 1) verläuft entlang der Grenze ein öffentlicher Abwasserkanal in ca. 6,0m Tiefe. Bei den Aushubarbeiten für Neubauten im Bereich der Trassenführung ist dies zu berücksichtigen. Die Gemeinde gibt hier gerne Auskunft über Lage und Tiefe der Sammelleitung.

11.2 Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, wird ausdrücklich hingewiesen.

11.3 Telekommunikation

Bei der Straßenplanung im Bereich des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Im Bereich des Vorplatzes Bauhof ist ein Platz für einen Verteilerkasten vorzusehen.

11.4 Sonnenenergienutzung und regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert.

Zur Förderung des Umweltschutzes und der Agenda 21 sollten Faktoren wie z.B. Südorientierung und optimierte Dachneigungen für solare Nutzung, bedacht werden.

11.5 Abfallentsorgung

Mülltonnen sind an der betreffenden Abfuhr Strecke der Müllsammelfahrzeuge oder beim Sammelplatz für Mülltonnen, bereitzustellen.

Ein Anspruch auf Befahren von Privatstraßen besteht auch dann nicht, wenn eine ausreichende Dimensionierung zum Wenden des Müllfahrzeugs vorhanden ist. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.

11.6 Altlasten

Im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend die Gemeinde zu informieren.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21. August 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, dieser Beschluss wurde mit Beschluss vom 3. Dezember 2008 geändert. Diese Beschlüsse wurden am 27. August 2007 und am 8. Dezember 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 14. April 2009 bis einschließlich 15. Mai 2009 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. April 2009 bis einschließlich 15. Mai 2009 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 28. Juli 2009 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 17. August 2009 bis einschließlich 18. September 2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 6. August 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. August 2009 bis einschließlich 18. September 2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20. Oktober 2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20. Oktober 2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 23. Dezember 2009. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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 23. Dezember 2009



Josef Kirchmaier
Erster Bürgermeister