

Gemeinde Maitenbeth



Bebauungsplan

„Nördlich der alten Schule“

Flurnummer 39, 39/1, und Teile der Fl.Nrn. 2 und 40, Gemarkung Maitenbeth
Landkreis Mühldorf am Inn
Fassung vom 06.07.2011, geä. am 22.07.2011, geä. am 15.6.2012, geä. am 13.7.2012
geä. 1.10.2012, geä. 30.10.2012

Auftraggeber:
Gemeinde Maitenbeth
Haager Str. 5
83558 Maitenbeth

Entwurfsverfasser:
Iohrer.hochrein
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner DASL

Bauerstraße 8, 80796 München
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29

Bearbeitung:

Ursula Hochrein, Martin Ermer

Inhaltsverzeichnis

1. PLANTEIL	3
2. TEXTEIL	4
I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
A RECHTSGRUNDLAGEN	5
B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
C HINWEISE	12
D VERFAHRENSVERMERKE	13
II BEGRÜNDUNG	14
A PLANUNGSANLASS UND - ZIELE	15
B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	16
C PLANUNGSKONZEPT	17

1. PLANTEIL

- I BEBAUUNGSPLAN**
- II ERLÄUTERENDE SCHNITTE**

2. TEXTTEIL

- I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- II BEGRÜNDUNG**

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt gem. § 2 Abs1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geä. am 12.04.2011 (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geä. am 22.04.1993 (BauNVO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geä. am 27.07.2009 (GO),
sowie der Artikel 4,6,7 und 81 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geä. am 25.02.2010 (BayBO), diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Der Bebauungsplan "Nördlich der alten Schule" tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Grundstücke. (Fl.Nrn. 39, 39/1, und Teile der Fl.Nrn. 2 und 40, Gemarkung Maitenbeth)

Fertigungsdaten:

1.Fertigung vom 06.07.2011, geä. 22.07.2011, geä. 13.7.2012, geä. 1.10.12

Ausfertigung vom 30.10.12

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung 1. – 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1. – 26. BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 **GR 100** Maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes in qm pro Bauraum, z.B. 100
- 1.3 **OKFFB 589,00** Oberkante fertiger Fußboden im EG in Meter über NN, z.B. 598,00
- 1.4 **FH max. 7,5m** Maximal zulässige Firsthöhe 7,5 m mit Ausnahme der Parzellen 11 und 12 – hier Firsthöhe max. 7,0m Die Firsthöhe ist von der angegebenen Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) im EG bis Oberkante Dachhaut zu bemessen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1  **Baugrenze**
die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten

3. nicht zutreffend

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

- 4.1  **Ga** Flächen für Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze
- GGR 45** Maximal zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze in qm pro Bauraum z.B. 45.

- 7 -

- 4.2 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze innerhalb der Grundstücksgrenze vorzuweisen, dazu zählen nicht die Stellplätze vor den gekennzeichneten Garagenflächen.
Stellplätze als offene Stellplätze sind nur anstelle der gekennzeichneten Garagen oder Carports zulässig.
Nachbarschaftlich aneinandergrenzende Nebenanlagen sind in Höhe und Dachausbildung gleich zu gestalten.
- 4.3 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.
- 4.4 Flachdach- oder Pultdach-Garagen sind extensiv zu begrünen
- 4.5 Sonstige Nebenanlagen sind pro Grundstück bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 qm bei einer maximalen Wandhöhe von 2,2m zulässig.
Wintergärten, als mind. 3-seitig verglaste Vorbauten sind bis zu einer maximalen Fläche von 12 qm Grundfläche und 2 m Tiefe, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach BayBO, außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.-10. Nicht zutreffend
11. Öffentliche Verkehrsflächen
- 11.1  verkehrsberuhigter Bereich
In den Wendehämmern ist ein Anteil von mindestens 15 % der Fläche mit gering versiegelnden Belägen, wie zum Beispiel Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder ähnlichem auszubilden.
- 11.2  Straßenbegrenzungslinie
- 11.3  Fußweg
- 11.4  Gemeinschaftsstellplatz
12. Nicht zutreffend
13. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

- 8 -

Oktober 12
121030_Maitenbeth_Festsetzungen

13.1 Für die Unterbringung der Versorgungsanlagen und -leitungen dienen die öffentlichen Verkehrsflächen

14. Versickerung von Niederschlagswasser

14.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Die Versickerung ist grundsätzlich eine Gewässerbenutzung die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörden bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die wesentlichen Anforderungen für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind:
Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern.
Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Sickerschächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.
An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 qm befestigte Flächen angeschlossen werden.
Die Versickerung erfolgt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und außerhalb von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.
Das zu versickernde Niederschlagswasser ist nicht nachteilig verändert oder mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt.
Das zu versickernde Niederschlagswasser stammt nicht von Flächen, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (ausgenommen Kleingebinde bis 20l)
Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer- Zink- oder Bleiflächen über 50 qm darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.
Auf die Detailregelungen der Verordnung und der Technischen Regeln wird verwiesen.
Bei Starkregenereignissen sammelt sich überschüssiges Regenwasser zusätzlich in der natürlichen Mulde auf öffentlichem Grund westlich von Parzelle 13.

15. Grünflächen

- 9 -

Oktober 12
121030_Maitenbeth_Festsetzungen

15.1  öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind anzulegen und dauerhaft zu begrünen, sowie fachgerecht zu pflegen. Die dargestellten Bäume sind hinsichtlich ihrer Anzahl zu pflanzen, die Lage kann verschoben werden.

15.2  Private Grünflächen
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Auf Baugrundstücken ist je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein Baum erster oder zweiter Ordnung oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Mindestens 10% der unbebauten Grundstücksfläche sind mit Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen.
Die Pflanzung ist spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Artenliste Bäume:

Größe mindestens: Halb- oder Hochstamm 3xv mB, STU 16-18

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Obstbaum

oder sonstige heimische Arten

16. nicht zutreffend

17. Aufschüttungen / Abgrabungen

17.1 Die Gebäude und ihre Nebenanlagen sind gemäß der angegebenen, geplanten Höhenkoten zu errichten. Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschosshöhe sind bis maximal 0,30m zulässig, die Firshöhe in Bezug auf die festgesetzte Erdgeschosshöhe bleibt davon unberührt.

17.2 Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage der baulichen Anlage ist durch Bestätigungen eines vom Bauherrn zu beauftragenden Bauvorlageberechtigten nachzuweisen (Einmessbescheinigung). Die Einmessbescheinigung der Schnurgerüstabnahme muss eine Woche vor Baubeginn der Gemeinde Maitenbeth vorliegen. Eine weitere Einmessbescheinigung ist unmittelbar nach Fertigstellung des fertigen Fußbodens des EG der Gemeinde Maitenbeth vorzulegen.

- 10 -

- 17.3 Das übrige Gelände ist gemäß der angegebenen, geplanten Höhenlinien anzulegen. Stützmauern aus Naturstein sind innerhalb der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
An der Grundstücksgrenze ist mit einem Mindestabstand von 1m an die angegebenen, geplanten Höhenlinien ohne Mauern anzuschließen.

18.-26. Nicht zutreffend

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

27. Bauliche Gestaltung

27.1 Dachgestaltung / Dachform:

SD Als Dachformen werden Satteldächer festgesetzt.
Die Dachneigung wird mit 20 - 38° festgesetzt.



Firstrichtung für Satteldächer gemäß Darstellung.



Firstrichtung für Satteldächer gemäß Darstellung nur in eine der angegebenen Richtungen wählbar.

Dachgauben oder Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Dachgauben oder Zwerchgiebel sind nur auf einer Dachseite auf einer maximalen Gesamtbreite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Als Dachabdeckung werden rote Dachziegel oder -pfannen, bei Wintergärten auch Glas festgesetzt.

Bei Garagen und Carports sind Sattel-, Flach- oder Pultdächer zugelassen. Die maximale Firsthöhe bei Garagen mit Satteldächern wird mit 5m festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe bei Garagen und Carports mit Flach- oder Pultdächern wird mit 3m festgesetzt.

FD Bei den zwei nordöstlichen Garagen (Parzelle 11 und 12) wird ein Flachdach festgesetzt

- 11 -

Oktober 12
121030_Maitenbeth_Festsetzungen

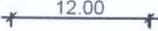
- 27.2 Einfriedungen:
Wenn die Grundstücke eingefriedet werden, so sind zur Straße hin Zäune mit senkrechter Holzlattung oder Metallstäbe mit 80cm Höhe ohne Sockel zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit senkrechter Holzlattung oder Metallstäbe oder Maschendrahtzaun bis maximal 1m Höhe ohne Sockel zulässig.
- 27.3 Private Müll- und Wertstoffcontainer:
sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind so unterzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Zusätzliche Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

 Parzellierungsvorschlag der Grundstücke

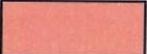
 Parzellennummer, z.B. 5

 Abmessungen in Meter, z.B. 12

 vorhandene, natürliche Höhenlinie

 geplante Höhenkote / -linie in Meter über NN, z.B. 601

 Zufahrtsrichtung Garagen / Carports

 vorgeschlagene Form der Baukörper

Bäume:

 Baum, neu zu pflanzen



Baum, nicht erhaltenswert

C HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde
Die Bauherren bzw. Grundeigentümer, sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, daß archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.
2. Altlasten:
Derzeit nicht bekannt
3. Baugrund:
Bei der Gründung sind die Hinweise des Baugrundgutachtens von Dr. Ing. A Schubert zu beachten.
Gegebenenfalls auftretendes Schichtwasser ist sofort zu fassen. Abdichtungen gegen aufstauendes Sickerwasser sind erforderlich.
4. Immissionsschutz:
Entlang der Haager Straße werden beim Wohnhaus Parzelle 1 und 13 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder –wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes – Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur
Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine
Gewähr für Maßhaltigkeit.

Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat Maitenbeth hat in der Sitzung vom 11. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. Juli 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die in der Sitzung vom 19. Juli 2011 beschlossene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 27. Juli 2011 bis einschließlich 29. August 2011 stattgefunden. Dies wurde am 26. Juli 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. Juli 2011 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27. Juli 2011 bis einschließlich 29. August 2011 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 13. Juli 2012 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 26. Juli 2012 bis einschließlich 27. August 2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18. Juli 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13. Juli 2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Juli 2012 einschließlich 27. August 2012 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 30. Oktober 2012 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 28. November 2012 bis einschließlich 23. November 2012 nach § 13a Abs. 2 i. V. m. 13 Abs. 2, § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31. Oktober 2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 4a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB).

6. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30. Oktober 2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 2. November 2012 bis einschließlich 3. November 2012 beteiligt.

7. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 4. Dezember 2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30. Oktober 2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Ausgefertigt:

Maitenbeth, den 7. Dezember 2012



Josef Kirchmaier
Erster Bürgermeister

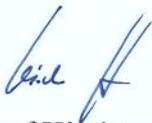


6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 7. Dezember 2012. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft 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 7. Dezember 2012



Josef Kirchmaier
Erster Bürgermeister



II BEGRÜNDUNG

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der alten Schule“

Fassung 06.07.2011, geä. 22.07.2011, geä. 15.6.2012, geä. 13.7.2012, geä. 30.10.12

Gemeinde:	Maitenbeth
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der alten Schule“
Geltungsbereich:	<p>Das Planungsgebiet wird im Westen begrenzt durch die Haager Straße und durch das Grundstück des Pfarrhofes (Fl.Nr. 2). Im Norden durch die angrenzenden Grundstücke der Flur-Nummern 40, 20/40 und 20/2. Im Osten grenzt es an die Grundstücke der Flur-Nummern 20/30 und 20/41, sowie im Süden an den Bernreiter Weg (Fl.Nr. 19) und an das Grundstück der alten Schule (Fl.-Nr. 18).</p> <p>Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich: Fl.Nrn. 39, 39/1, und Teile der Fl.Nrn. 2 und 40 Gemarkung Maitenbeth</p>
Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner DASL Bauerstraße 8, 80796 München

A PLANUNGSANLASS UND - ZIELE

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das betreffende Grundstück befindet sich im Ortskern und wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Bevor Flächen am Ortsrand für eine Siedlungserweiterung beansprucht werden, ist es für die Gemeinde Maitenbeth im Sinne eines flächensparenden Bauens wichtig, zunächst die Baulücken innerhalb des Ortskerns zu schließen um eine Zersiedelung zu vermeiden. Außerdem besteht ein großer Bedarf an neuem Wohnraum, insbesondere an Einfamilienhäusern.

Der Gemeinderat hat daher am 11.05.2011 beschlossen den Bebauungsplan „Nördlich der alten Schule“ aufzustellen.

Planungsziele

Städtebauliche Ziele

- Schließen einer Siedlungslücke im Ortskern
- Eingliederung des Neubaugebietes in das Ortsbild unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der umgebenden Wohnbebauung und der Blickbeziehungen auf das Pfarrhaus, die Kirche und das alte Schulhaus

Politische Ziele

- Schaffen von neuem Wohnraum insbesondere an Einfamilienhäusern für Einheimische, aufgrund eines erhöhten Bedarfes

Landschaftsplanerische Ziele

- Vermeiden einer Zersiedelung der umgebenden Landschaft, die durch eine Erschließungen von neuem Bauland am Ortsrand stattfinden würde
- Schonen des Bestandsgeländes hinsichtlich der Topographie
- Sicherstellen einer guten Durchgrünung
- Fußläufige Vernetzung zum Ortskern

B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Örtliche Gegebenheiten

Bestandssituation

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von knapp 9000 qm und befindet sich im Ortskern. Es wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt und ist nahezu vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen.

Wesentliches Merkmal ist die Topographie, mit einem Hanggefälle Richtung Norden. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt des Geländes liegt bei etwa 11m, was einem durchschnittlichen Gefälle von 12 % entspricht. Im Nord-Westen des Gebietes befindet sich eine starke Senke.

Als Gehölzbestand sind 2 Lärchen auf dem entsprechenden Teil des Flurstückes Nr. 2 vorhanden. Sie sind Teil einer Baumreihe entlang der Straße.

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet wird von der Haager Straße im Westen erschlossen.

Umgebende Nutzungen

Im Westen des Gebietes liegt die Haager Straße sowie das Grundstück des Pfarrhauses, wobei ein Teil des kirchlichen Eigentums, ca. 330 qm, ebenfalls in die Planung miteinbezogen wird.

Im Norden und Osten des betreffenden Gebietes befinden sich bereits Grundstücke mit Einfamilienhäusern. Südlich des Gebietes liegt eine lediglich landwirtschaftlich genutzte Hangwiese, die teilweise mit Streuobst bestanden ist, sowie das Grundstück der alten Schule, wobei das ehemalige Schulgebäude derzeit ebenfalls bewohnt wird.

C PLANUNGSKONZEPT

Bebauungskonzept

Grundkonzept der Bebauung ist die Bildung von Hofsituationen. Dabei formiert sich der Hauptteil der Gebäude um einen der 2 Wendehämmer, in dessen Mitte ein Straßenbaum steht, der das Hofthema aufgreift.

Dabei ist es wichtig, dass die Gebäudefassaden möglichst nahe an dem gemeinschaftlichen Hof angrenzen, um die räumliche Umgrenzung zu stärken.

Die Gebäudehöhen sind durch eine maximale Firsthöhe auf 7,5m bzw. 7,0 m begrenzt. Dies ist notwendig um an der Hanglage die tiefergelegenen Grundstücke nicht übermäßig zu beschatten und um Blickbeziehungen zu den örtlichen Besonderheiten wie der Kirche, den Pfarrhof und dem alten Schulhaus, nicht zu behindern.

Als Dachformen werden Satteldächer mit rotem Ziegel mit der Möglichkeit von Dachgauben oder Zwerchgiebeln festgesetzt. Diese Festsetzungen sind notwendig, damit sich das Neubaugebiet in die bestehenden ortstypischen Bauweisen einpasst. Auch die Einfriedungen sollen sich an dem Vorbild der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen orientieren und durch die Vermeidung von Sockeln Wanderbewegungen von Kleintieren zulassen.

Dabei ist die Überbauung pro Grundstück auf 100 bzw. 120 qm begrenzt um die Abflussregulation am Hang zu optimieren und den ursprünglichen Wiesen-Charakter teilweise zu erhalten.

Es ist außerdem notwendig, dass die angegebenen Erdgeschoßhöhen eingehalten werden, um das ursprüngliche Gelände vor zu starken Eingriffen zu schützen.

Verkehrerschließung

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von der Haager Straße mit einer 5m breiten Fahrbahn. Diese spaltet sich anschließend in zwei Straßen auf, die jeweils in einem Wendehammer münden. Innerhalb des geplanten Siedlungsgebietes handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Zone.

Parksituation

Auf den Wendehämmern sind Gemeinschaftsstellplätze vorhanden, die in Winter auch als Schneelagerplatz dienen sollen. Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem betreffenden Grundstück nachgewiesen werden, um Parkmöglichkeiten entlang der Fahrbahn für Besucher frei zu halten.

Wege-Beziehungen

Da die Straßen im neuen Siedlungsgebiet verkehrsberuhigt sind, können sie gefahrlos auch von Fußgängern und Radfahrern ge-

nutzt werden. Darüber hinaus werden von den Wendehämmern aus Wegverbindungen zu den nächstgelegenen Wegen geschaffen um innerhalb der Siedlung und insbesondere zum Ortskern für eine zusätzliche Vernetzung zu sorgen.

Technische Infrastruktur

Die Gebäude im Planungsgebiet werden an die zentrale Wasserversorgung, die Stromversorgung, an das örtliche Telefonnetz sowie an das Kanalnetz angeschlossen. Das Niederschlagswasser ist, auf dem eigenen Grundstück durch entsprechende Einrichtungen zu versickern.

Geplante Nutzung

Allgemeines Wohngebiet mit 13 Parzellen mit jeweils einem Einzelhaus und einer Doppelgarage

Fläche der 13 Parzellen: **6 971 qm**
davon maximal überbaut Wohngebäude: **1 480 qm**

Öffentlichen Straßenverkehrsfläche: **1 293 qm**
Öffentliche Fußwege: **120 qm**
Öffentliche Grünfläche: **436 qm**

Gesamtfläche: ca. 8 800 qm

Grünordnung

Topographie

Die Gemeinde Maitenbeth hat sich auf einer Jungmoräne (Bodeninformationssystem Bayern) angesiedelt und ist schon von weitem sichtbar. Die besondere Topographie von Maitenbeth ist somit ein Erbe der Würmeiszeit und deshalb soll der Eingriff in das bestehende Gelände möglichst gering gehalten werden. Aus diesem Grund darf von den angegebenen Erdgeschoßhöhen nur geringfügig abgewichen werden und an die geplanten Höhenlinien muss vor der Grundstücksgrenze ohne Mauern angeschlossen werden.

Wassermanagement

Das anfallende Hangwasser sowie das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird auf den privaten Grünflächen entwässert. Dabei sollen extensive Dachbegrünungen auf Flach- oder Pultdachgaragen den Niederschlag puffern. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über Sickerschächte versickert.

Große Teile des Neubaugebietes bleiben unversiegelt und tragen somit zur Abflussregulation bei.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind möglichst gering zu versiegeln um den oberflächigen Wasserabfluß zu reduzieren.

Bepflanzung

Die Wendehämmer sollen mit einem Großbaum bepflanzt werden um die Hofsituation zu stärken und die gemeinschaftliche Platzfläche aufzuwerten.

Auf den privaten Grünflächen sind je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Baum ersten oder zweiter Ordnung oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Außerdem müssen mindestens 10% der unbebauten Grundstücksfläche mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden um eine gute Durchgrünung zu gewährleisten und um gleichzeitig das Kleinklima zu verbessern.

Ziel ist es unter anderem, dass auch das Siedlungsgebiet einen wertvollen Raum für die natürliche Fauna darstellt.

Für die vorgeschriebenen Bepflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden.

Die Dachflächen von Fläch- oder Pultdachgaragen müssen extensiv begrünt werden, um die anfallenden Niederschlagswässer zu puffern.

Landkreis Mühldorf a. Inn,
Gemeinde Maitenbeth

7. Dezember 2012



.....
gez. Kirchmaier, 1. Bürgermeister