Gemeinde Maitenbeth
Landkreis Mühldorf am Inn

Begründung
1. Änderung Bebauungsplan „Schellenberg“

Fassung: **vom** **12.03.2024**

83558 Maitenbeth

den, 19. März 2023

(Thomas Stark, 1. Bürgermeister)

Planverfasser:
landplan.bayern GmbH & Co.KG
Kreuz 16
83558 Maitenbeth
Telefon: 08076/6093 150
E-Mail.: info@landplan-bayern.de

1. Allgemein

Die Gemeinde Maitenbeth führt die Änderung des Bebauungsplans „Schellenberg“ auf Grund geänderter Erschließung und Bauwünschen der Grundstückseigentümer durch.

Mit dieser Satzung soll, unter Einbeziehung von Flächen im Außenbereich die Rechtsgrundlage zum Zwecke der Wohnraumschaffung, Bauland geschaffen werden. Die beplante Fläche schließt hierbei an bestehende Siedlungsstrukturen an.

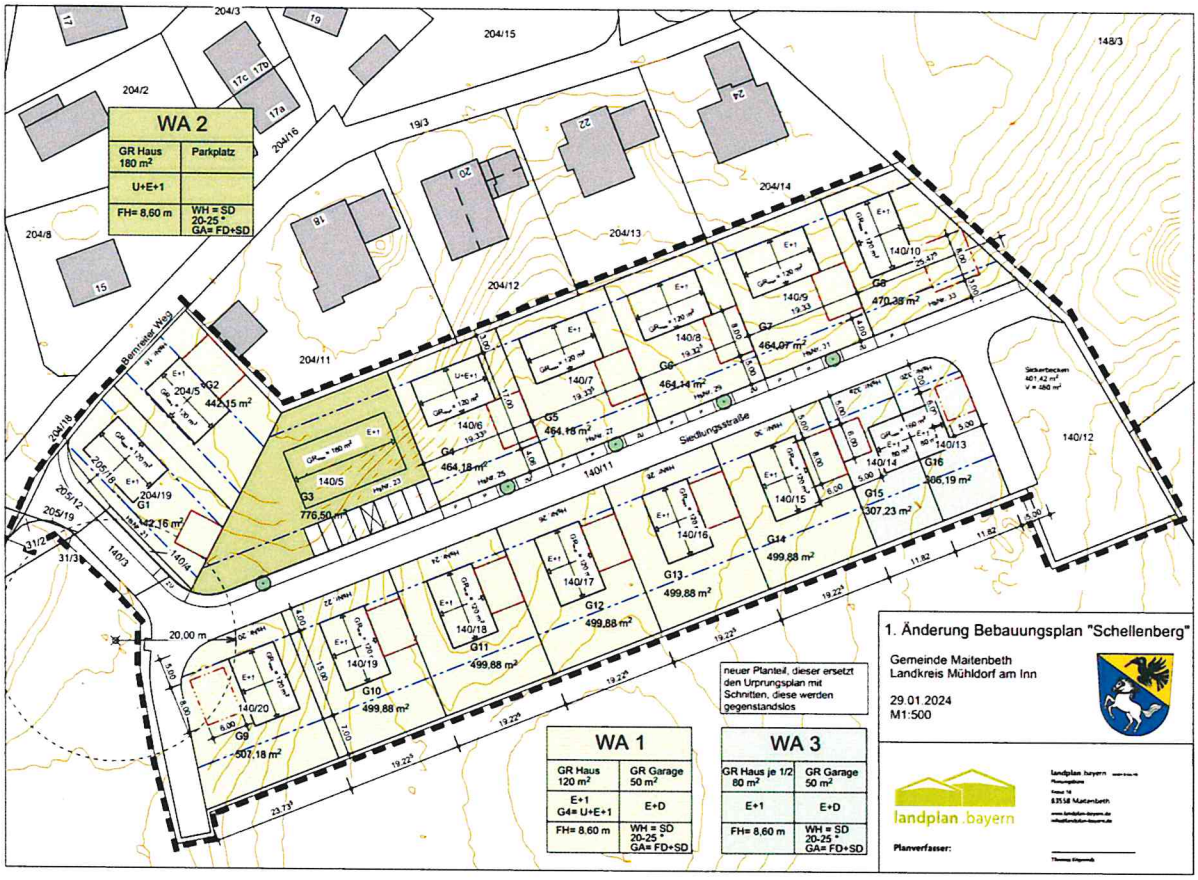
2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde und befindet sich auf einer nördlichen Teilfläche der Flur Nr. 140, Gemarkung Innach.

Die Fläche des Plangrundstückes umfasst 9.624m².

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine bestehende gewachsene Siedlungsstruktur. Die Erschließung erfolgt über den Bernreiter Weg. Das Plangebiet grenzt an die Bebauungspläne „Bernreiter Weg, 2. Änderung" und „Siedlung Straßmaier“ (nördlich), weiter westlich an den Bebauungsplan „Maitenbeth Ost“.

Im Osten begrenzt ein Waldsaum das Gebiet, der zwischen dem Planungsgebiet und der Kleinansiedlung Bernreit liegt. Im Süden des Plangebietes befindet sich leicht hügeliges Grünland, das nach wie vor, landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Dieses Gebiet wäre auch für eine spätere Erweiterung des Plangebietes geeignet. Im Westen begrenzt in einiger Entfernung der Bürgermeister-Steinweber-Weg das Gebiet. Auch hier nochmals Waldsaum und Wiesenflächen als freier Naturraum.



3. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Schellenberg“ in der Ursprungsfassung wurde am 30.07.2021 rechtskräftig. Ziel der Satzung ist die Vereinfachung der Genehmigung von Baugesuchen.

- Auswirkungen + Folgen der Planung

  Durch die Änderung im Rahmen des Bebauungsplans „Schellenberg 1. Änderung“ ergeben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 30.07.2021 keine Auswirkungen auf das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschließungskonzept des bestehenden Bebauungsplanes.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan „Schellenberg 1. Änderung“ handelt es such um eine Bebauungsplanänderung. Für den Teil der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich Änderungen und Ergänzungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2021.

Diese Änderungen sind nachfolgend aufgeführt.

Sämtliche sonstige textliche Festsetzungen des rechtskräftigen „Schellenberg“ behalten auch im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Schellenberg 1. Änderung“ ihre Gültigkeit. Eine planungsrechtliche Abwägung hinsichtlich dieser Festsetzungen hat bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplanes stattgefunden. Bezüglich der Erläuterung zu diesen

Festsetzungen wird daher auf die Begründung des Bebauungsplanes „Schellenberg“ verwiesen.

Der Ursprungsplan und die Schnitte werden durch den „neuen Planteil“ ersetzt und werden gegenstandslos.

- **Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Planteil

In der Planzeichnung wurde anstatt der 2 Vollgeschosse, das Zeichen E+1 sowie auf den Grundstücken 140/5 und 140/6 U+E+1 ergänzt. Dies wurde notwendig, um die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken besser unterteilen zu können. Im Falle der Grundstücke 140/5 und 140/6 wurde dies aufgrund der topografischen Verhältnisse und des daraus resultierenden teileweise freistehenden Kellergeschosses angepasst.

Auf der Parzelle 140/10 wurde das Baufenster der Garage in der Lage und abstand zur Grundstücksgrenze verändert, dadurch ist eine bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich.

  - Festsetzungen durch Text

Nebenanlagen gemäß BauNVO §14 und Grundflächen nach §19 Abs. 4 BauGB einschließlich der Terrassen zählen nicht zur Grundfläche des Wohnhauses. Hier werden die Terrassen nicht zur Grundfläche hinzugezogen und somit kann die angegebene Grundfläche für das Hauptgebäude verwendet werden. Hierdurch kommt es zu keinen Benachteiligungen unter den Grundstücken.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen der Garage werden abweichend zur BayBO geregelt. Die mittlere Wandhöhe von 3,00 m ist von der OK Fußboden der Garage nachzuweisen, dies ermöglicht auf Grund der topografischen Verhältnisse die Errichtung einer Garage ohne Einschränkungen oder Benachteiligungen unter den Grundstücken des Bebauungsplans.

Nebenanlagen: Wintergarten als eingeschossiger Anbau entfällt, da dieser zu einer ungewollten Anpassung der Abstandsflächen führt.

Max. zulässige Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe wurde von 7,90 m auf 8,60 m angehoben um eine bessere Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglich. Das Dachgeschoss darf aber zu keinem Vollgeschoss werden.

Höhenlage: Die Höhenlage mit festgesetzten Höhenkoten je Grundstück und Gebäude entfällt aufgrund der geänderten Höhenlage der Erschließungsstraße. Als neue Höhenlage wird die jeweilige Grundstückszufahrt angesetzt. Die Rohfußbodenoberkannte des Geschosses soll min. 25 cm über der angrenzenden Einfahrt liegen. Diese Höhenlage kann um max. 20 cm über- oder unterschritten werden.

Für das Grundstück 140/6 wird eine neue Höhenlage anhand einer Höhenkote zu NN festgesetzt, um dem Gelände topografisch angepasst zu sein.

Wasserdichte Ausführung: Die Angabe mit Rohfußbodenoberkannte im Erdgeschoss entfällt. Eine wasserdichte Ausführung ist 25 cm über dem Gelände zu gewährleisten. Dies führt zu einer Vereinfachung bei der Errichtung der Gebäude.

Abgrabungen und Aufschüttungen: Anpassung der Höhe aufgrund der topografischen Lage der Grundstücke. Zulassen von begrünten und bepflanzten Betonwänden zur Vereinfachung der Errichtung.

Dächer: Festsetzung der Dachfarbe wurde hinzugefügt, um eine einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten zu können.
Auf Garagen und Carports sind auch Satteldächer zulässig die das gleiche Erscheinungsbild wie das Hauptdach haben.
PV- und Solar- Anlagen wurden mit aufgenommen, um die Errichtung parallel zur Dachfläche festsetzen zu können.

Freiflächengestaltungsplan: Es ist ein normaler Freiflächengestaltungsplan ausreichend. Der Wortlaut qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entfällt. Dies wird mit den Festsetzungen im Bebauungsplan begründet. Eine Berechnung des Ausgleiches ist somit nicht mehr nötig.