

Präambel:

Die Gemeinde Maitenbeth erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. IS. 2256, ber. S 3617) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 26. Oktober 1982 (BVBl. S 901), des Art. 7, Abs. 1, Satz 1 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02.07.1982 (GVBl. S 419, ber. S 1032), der Verordnung über die Festsetzung im Bebauungsplan in der gültigen Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. IS. 1763), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne in der gültigen Fassung, den Bebauungsplan für das Gebiet Siedlung Straßmaier als

S A T Z U N G

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maitenbeth, den

(Die Gemeindeverwaltung)

Festsetzung durch Text:

1.) Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2.) Mindestgröße der Baugrundstücke:

650 m² für Einzelhäuser
620 m² für Doppelhaushälften
(Ausnahme bei bestehenden Grundstücken.)

3.) Gestaltung:

3.1 Baugrundrißform:

Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/4 länger ist als die Breitseite.

3.2 Gebäudeabmessungen:

Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

bei I maximal 3,80 m

bei I + DG maximal 4,30 m

bei I	maximal	3,80 m
bei I + DG	maximal	4,30 m
bei II	maximal	5,80 m
Wandhöhe Hanggeschoß	maximal	2,75 m

Gebäudetiefe, gemessen in Richtung der Hangneigung bei den Nordhanggrundstücken 9.00 bis maximal 10.00 m

3.3 Höhenlage:

Der Erdgeschoß-Fußboden bei den Hauptgebäuden darf bei annähernd ebenem Gelände nicht höher als 30 cm über dem höchsten Geländeschnitt liegen.

3.4 Dachform:

Satteldächer
Dachgaube, sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.5 Dachneigung: 22° - 25°

3.6 Dacheindeckung:

Die Dächer sind mit rotem Deckmaterial einzudecken.

3.7 Dachüberstände:

Dachüberstände betragen bei allen Hauptgebäuden an der Giebelseite 0,80-1,00m, an der Traufe 1,00-1,20 m

3.8 Windfänge:

Windfänge und Pfettenbretter aus Blech sind unzulässig. Kunststoffe wie Eternit und dergleichen dürfen nur in einer den Pfettenbrettern und Windläden entsprechenden Größe und Ausführung verwendet werden.

3.9 Mauerflächen:

Alle sichtbaren Mauerflächen sind mit einem einfachen Kellenwurf zu versehen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind untersagt.

3.10 Wandverkleidungen:

Wetterschutzverkleidungen sollen in Holz sein. Bei Anbringung von Wetterschutzverkleidungen anderer Art ist diese dem Farbton des übrigen Aussenputzes anzupassen. Welltafelverkleidungen, Natursteinimitationen, Kunststoff- und Faserzement-Platten, Glasbausteine u. ä. sind als Fassadengestaltung nicht zugelassen.

3.11 Nebengebäude:

Nebengebäude sind mit Satteldach und harter Dacheindeckung zu errichten. Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Dachvorsprünge sind am Giebel bis zu 0,50 m und an der Traufe bis zu 0,7 m möglich. Der Außenputz der Nebengebäude ist dem Putz des Hauptgebäudes anzupassen.

4.) Immissionsschutz:

Schlaf- und Kinderzimmer sind bei den Grundstücken am Nordhang zur B 12 an der südlichen Gebäudenseite anzuordnen.

5.) Fernsprechanschluß:

Die Installation von Leerrohren für einen Fernsprechanschluß muß von der Grundstücksgrenze in das Gebäude und im Gebäude vom Keller bis zum obersten Geschoß vorgesehen werden. Der Mindestdurchmesser des Rohres im Erdboden muß 50 mm betragen.

6.) Abstandsflächen:

6.1 Für den Bebauungsplan gelten die Vorschriften über die Abstandsflächen der Art. 6 und 7 der BayBO.

6.2 Ein Mindestabstand von 15 m zum Waldrand darf durch die Bebauung nicht unterschritten werden. Beim Bau von offenen Kaminen ist folgendes zu beachten: Für Häuser, die näher als 50 m am Wald stehen, ist der Schutz der Kamine mit Prallblechen gegen Funkenflug vorzusehen. In Häusern, die weniger als 25 m Abstand zum Wald haben, wird der Bau und Betrieb von offenen Kaminen nicht zugelassen.

7.) Einfriedungen:

7.1 Zäune:

Straßeneinfriedungen sind als durchlaufende Holzzäune mit waage- oder senkrechten Latten auszuführen. Die Einfriedungssäulen sind 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante der Latten. Die Holzlatten sind vor der Einfriedungssäule hinwegzuführen. Sockelmauerwerk darf nur aus Beton bis ca. 30 cm über Gelände errichtet werden. Sockel für Einfriedungen die nicht straßen- seitig sind, sind unzulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als farblich unauffällige Maschendrahtzäune mit Stahlrohr- oder Winkeleisenstützen auszubilden. Die Maschendrahtzäune sind mit bodenständigen Gewächsen wie Hainbuche, Liguster (keine Thujen) zu hinterpflanzen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,10 m nicht überschreiten.

7.2 Beweglicher Zaun

Im Bereich eines 5 Meter breiten Streifens entlang des Waldrandes (Grenze zu Fl.Nr. 31) ist die Einzäunung so zu errichten, daß auf Anforderung des angrenzenden Waldbesitzers die gesamte Einfriedung einschließlich Stützen entfernt werden kann. Der Zaun darf in diesem Bereich nicht mit einer Hecke hinterpflant werden.

8.) Freizuhaltende Flächen:

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Lagerung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Bebauung, Einfriedung, Lagerung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Die Grundstücksecken aller sonstigen Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind an jeder Seite auf 10,0 m Tiefe wie im Bereich der Sichtdreiecke freizuhalten.

9.) Grundstücksgestaltung:

9.1 Terrassen:

Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.

9.2 Natursteinmauern:

Natursteinmauern sind in fachgerechter Weise ohne Ausziehen der Fugen mit Zementmörtel herzustellen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von Wasserleitungsrohren o. ä. für die Terrassenbrüstungen sind untersagt.

9.3 Auffüllungen und Abgrenzungen:

Bei eventuellen Auffüllungen und Abtragungen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

9.4 Vorplätze:

Vorplätze müssen planiert und befestigt werden. Garagenzufahrten sind mit Gartenplatten oder Betonsteinpflaster oder grauen Bitumendecken herzustellen.

9.5 Stützmauern:

Stützmauern sind nicht zugelassen.

10.) Stellplätze und Garagen:

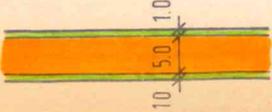
- 10.1 Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der für die Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig (gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO). Auf Grundstücken, bei denen keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind diese innerhalb des Hauptgebäudes und zwar talseitig unterzubringen.

Die Garagenzufahrten müssen eine Stauraumtiefe von mindestens 5 m haben und dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

- 10.2 Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t (gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 der BauNVO).

Festsetzung durch Planzeichen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
GRZ	GFZ
Baumassenzahl	Bauweise

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung)
HG+I+DG	Hanggeschoß + 1 Vollgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß zulässig
II	2 Vollgeschoße
HG+I	Hanggeschoß + 1 Vollgeschoß
GRZ	Grundflächenzahl (Verhältnis der höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche)
GFZ	Geschoßflächenzahl (Verhältnis der hochzulässigen Geschoßfläche zur Grundstücksfläche)
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (die nicht überschritten werden darf)
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Forstverwaltung
	öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Fahrbahnbreite und Bankettbreite
	Straßenbegrenzungslinie
	private Grünfläche



private Grünfläche



Fläche für Landwirtschaft.



Eingrünung durch

Bäume
Sträucher



Fläche für Garage



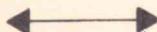
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



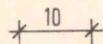
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(wird straßenseitig durch die Straßenbegrenzungslinie ersetzt)



Firstrichtung



Maßangaben (in Metern)

Hinweise

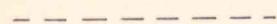
Es wird auf die Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.



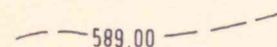
bestehende Baukörper



bestehende Grundstücksgrenze



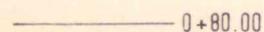
vorgesehene Grundstücksteilung



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

208

Angabe der Flurstücksnummer



Geländeschnitt mit Profil - km gemäß Anlage

Eingangstore können in Schmiedeeisen ausgeführt werden. Der Anstrich soll in einem dunkleren Brauntönen erfolgen.

eu-

n sind
cken

Verfahrensvermerke

- a) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.1983 hat in der Zeit vom 03.05.1983 bis 06.06.1983... stattgefunden.

Maitenbeth

....., den 14.06.1984
(Gemeinde)



Störbe

.....
(Bürgermeister)

- b) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ...30.03.1983 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 21.04.1983 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.1983 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 19.01.1984 bis 28.02.1984 öffentlich ausgelegt.

Maitenbeth

....., den 14.06.1984
(Gemeinde)



Störbe

.....
(Bürgermeister)

- c) Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ..29.05.1984.. den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom ..28.05.1984.. als Satzung beschlossen.

Maitenbeth

....., den 14.06.1984
(Gemeinde)



Störbe

.....
(Bürgermeister)

- d) Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan " Siedlung Straßmaier " mit Bescheid vom 03.09.1984 Az 39.35/4 me... gemäß § 11 Satz 1 BBauG i. V. m. § 3 DelVO/StBauFG genehmigt.

Mühldorf a. Inn....., den 07. Nov. 1984
(Sitz der Genehmigungsbehörde)



Rambold

.....
Rambold



Rambold

Rambold
Landrat

e) Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am
gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs-
plan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienststunden in zu jedermanns Einsicht be-
reitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft
gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist
hingewiesen worden.

....., den
(Gemeinde)

MU

.....
(Bürgermeister)

**EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Plänzentrale -**

Planfertiger :



Ingenieurbüro Hauptmann Dipl.-Ing. Günther E. M. Hauptmann
Hauptbüro 82 Rosenheim.

Rambold
Erstellt : Rosenheim, den 28.03.1983

Änderung	Index	Dat.	Gez.	Art der Änderung	Geprüft
	a	18.11.83	<i>Egger</i>	Geltungsber., Firstrichtung, Baugrenze u. Bepflanzung neu eingez.	<i>Hai</i>
	b	25.04.84	<i>Egger</i>	Gebäudeabmessungen, Festsetzungen für Zäune u. Stellplätze geänd.	<i>Hai</i>
	c	28.05.84 28.05.84	<i>Egger</i>	Festsetzung für beweglichen Zaun geändert	<i>Hai</i>