

# Gemeinde Maitenbeth - Bauungsplan

## „Am Schmiedsee“ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Bebauungsplangebiet

Index:	Kommentar:	Datum:
A	Behandlung der Einwände der Träger öffentlicher Belange und Bürger zur 1. Auslegung	29.01.2021
B	Behandlung der Einwände der Träger öffentlicher Belange und Bürger zur 2. Auslegung	22.03.2021

### Vorhabensträger:

Gemeinde Maitenbeth  
 Bgm. Thomas Stark  
 Kirchplatz 9  
 83558 Maitenbeth  
 Tel. 08076 – 9166-0  
 Fax. 08076 – 9166-20  
 www.maitenbeth.de  
 poststelle@vg-maitenbeth.de



20.04.21

Datum

*H. Stark*

Unterschrift

### Entwurfsverfasser:

Andreas Gilnhammer  
 Architekt, Dipl. Ing. (FH)  
 Rückertsbichlweg 6  
 83558 Maitenbeth  
 Tel. 08076 - 887950  
 andreas@gilnhammer.de



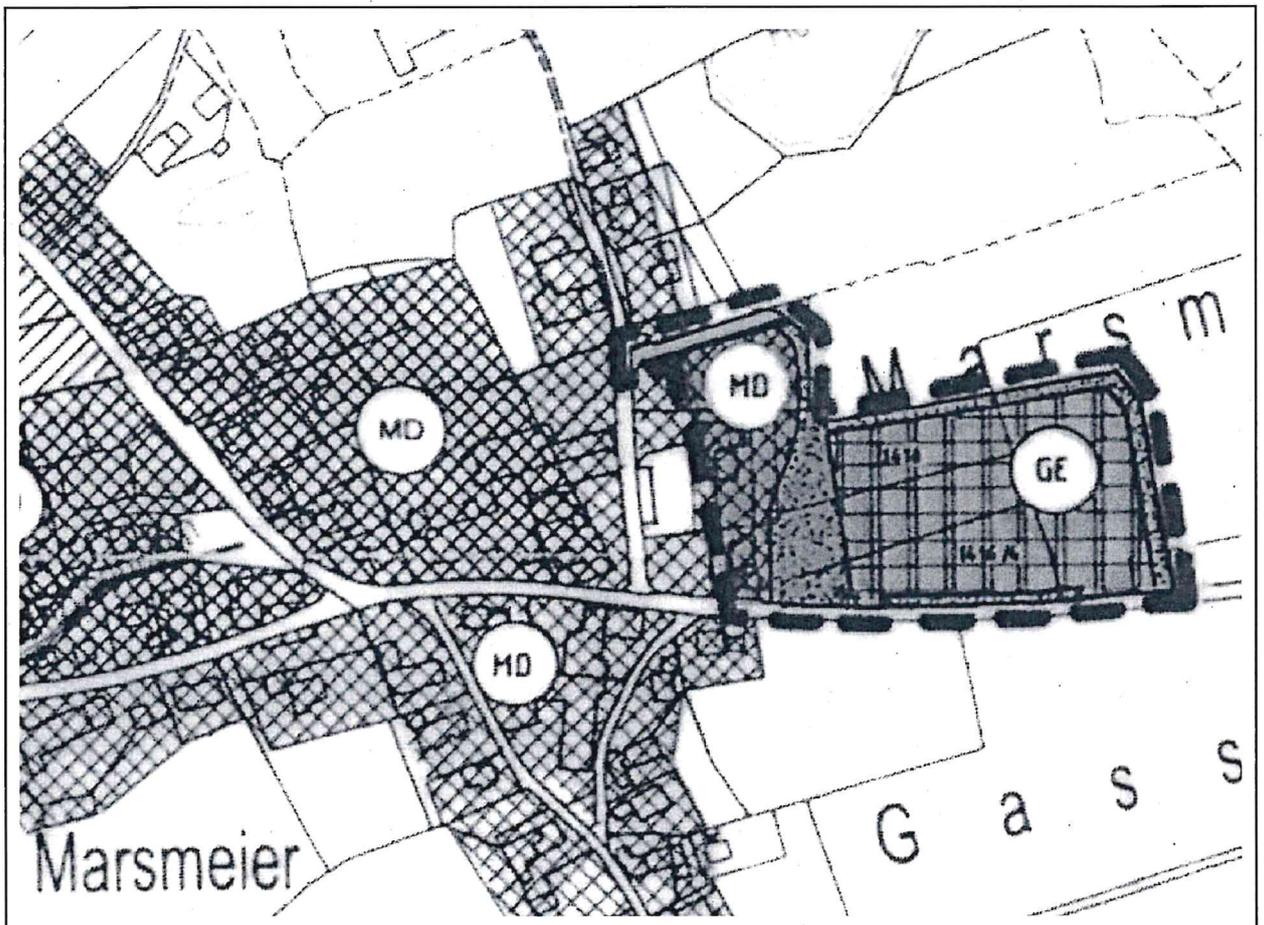
20.04.21

Datum

Unterschrift

# Gemeinde Maitenbeth Bebauungsplan

„Am Schmiedsee“  
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Derzeit gültiger Flächennutzungsplan, 6. Änderung vom 26.02.2015

# Gemeinde Maitenbeth Bebauungsplan

„Am Schmiedsee“  
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Der Bebauungsplan umfasst ganz oder teilweise die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke mit den Flurnummern 1535, 1532, 1532/1, 1532/2, 1532/5, 1532/6, 1540, 1535/1, 1537/1, 1537/2, 1536, 1536/3, 1536/4, 1536/5, 1536/6 der Gemeinde Maitenbeth, Gemarkung Innach.

Präambel:

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

## Satzung

## **Textliche Festsetzungen:**

(Stand: 22.03.2021)

Gemäß § 9 Abs.1 BauGB

Das Baugebiet teilt sich auf in einen einfachen Bebauungsplan im südlichen Bereich (ehemalige Schreinerei) und einen qualifizierten Bebauungsplan im nördlichen Teil.

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß beigefügter Tabelle (Abschnitt 11) festgesetzt.

### **2. Bauweise; Baugrenze und überbaubare Grundstücksflächen:**

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie auf den Parzellen G10 und G11 des Mischgebietes (MI) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im restlichen Bereich des Mischgebietes (ehemaliges Schreinerei-Gelände) ist die Festlegung der baulichen Nutzung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Dies ist im Einzelfall über ein Baugenehmigungsverfahren zu definieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc. werden bis zu maximal 15m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück in einfacher, ortsüblicher Holzbauweise bis max. 2,50m Wandhöhe auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Die Wandlänge der Nebenanlage darf an der Grundstücksgrenze maximal 5,00m betragen. Es wird nur ein Nebengebäude pro Grundstück gestattet.

### **3. Höhenlage der Gebäude:**

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude richtet sich nach der Straßenhöhe im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschoßes der geplanten Gebäude sollte mindestens 25cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.). Lichtgräben für Keller sind nicht zugelassen.

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben!

Beim Bau der Gebäude wird eine Einmessbescheinigung durch einen Vermesser verlangt. Diese ist der Gemeinde vorzulegen.

#### **4. Stellplätze und Garagen:**

Stellplätze und Garagen sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Maitenbeth vom 27.08.2019 herzustellen. Hierin ist festgelegt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Die Stauraumtiefe (Vorplatz) der Garage (mindestens 5m) gilt hierbei nicht als Stellplatz.

Garagen sind innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen zu errichten. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Grenzgaragen sind gemäß Art. 6, Abs. 7, Nr.1 BayBO zulässig.  
Garagen, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und Dachmaterial einheitlich auszuführen.  
Die Garage des zuerst eingereichten Bauantrags ist maßgeblich.

Grundsätzlich gilt, dass versiegelte Flächen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren sind.

Der Grünstreifen an der östlichen Seite des Plangebietes zur freien Landschaft hin ist von jeglicher Bebauung durch Garagen, Stellplätze sowie sonstiger Nebenanlagen freizuhalten.

#### **5. Bauliche Gestaltung:**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgelegt, mit Verweis auf BayBO Art 83 (6).

Für das Hauptgebäude sind sowohl Sattel- als auch Pultdächer zulässig. Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 20° bis 30° zulässig, bei Pultdächern eine Dachneigung von 10° bis max. 15°. Bei Satteldächern ist ein mittig angeordneter First sowie eine einheitliche Dachneigung vorzusehen. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen kann frei gewählt werden.

Für die Garagen sind begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Pultdächer sowie Satteldächer zulässig.

Erdgeschossige Anbauten an das Gebäude sind als begrünte Flachdachkonstruktionen bis zu einer Größe von maximal 50m<sup>2</sup> zulässig, sofern dabei die maximal zulässige Grundfläche gemäß der Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Neben dieser Festsetzung sind auch Glasdächer für Wintergärten zulässig.

Dachaufbauten wie Dachgauben sind nicht zulässig. Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 26° und nur auf einer Seite des Daches zulässig. Diese müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Zwerchgiebel sind wandbündig oder mit bis zu einer Tiefe von max. 1,25m auszuführen, wobei die Länge des Giebels auf max. 1/3 der Gebäudelänge und die Firsthöhe auf mindestens 0,50m unter und quer zum Hauptfirst vorgeschrieben wird.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer werden neben roten oder braunen Ziegeln auch Dachplatten oder Dachpfannen zugelassen.

## 6. Einfriedungen:

Eine Ausführung von Sockeln ist unzulässig. Somit müssen Zäune unten offen sein und eine Durchlässigkeit für Kleintiere von mind. 10 cm aufweisen. Eine Höhe von 0,8m zur Straße bzw. 1,0m zwischen den Grundstücken dürfen die Zäune nicht überschreiten. Diese sind vorzugsweise als offene Holz- bzw. Stahlzäune herzustellen.

An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind anstatt der Holz- bzw. Stahlzäune auch max. 1,0m hohe Maschendrahtzäune zulässig. Vorrangig, anstelle von Zäunen sind Bepflanzungen aus heimischen Sträuchern erwünscht.

Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Wege dürfen nicht gänzlich versiegelt werden, sondern müssen mit sickerfähigen Belägen versehen werden.

## 7. Grünordnung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die privaten Grünflächen sowie die Ortsrandeingrünungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 300m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sind nicht zulässig. Als Pflanzperiode werden Herbst oder Frühjahr bestimmt. Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

Pflanzen/ Gehölzauswahl:

Heimische Stäucher:

- |      |                    |                         |
|------|--------------------|-------------------------|
| - Cs | Cornus sanguinea   | roter Hartriegel        |
| - Ca | Corylus avellane   | Waldhasel               |
| - Ee | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| - Lv | Ligustrum vulare   | Liguster                |
| - Cm | Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |

- |      |                  |                     |
|------|------------------|---------------------|
| - Ps | Prunus spinosa   | Schlehe             |
| - VI | Viburnum lantana | wolliger Schneeball |
| - Cb | Carpinus betulus | Hainbuche           |
| - Sa | Sambucus nigra   | Holunder            |

Heimische, großkronige Laubbäume:

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| - Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| - Betula pendula      | Sandbirke    |
| - Fagus sylvatica     | Rotbuche     |
| - Prunus avium        | Vogelkirsche |
| - Quercus robur       | Stieleiche   |
| - Tilia cordata       | Winterlinde  |

Heimische, kleinkronige Laubbäume

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| - Acer campestre   | Feldahorn     |
| - Carpinus betulus | Hainbuche     |
| - Alnus incana     | Weißerle      |
| - Malus sylvestris | Wildapfel     |
| - Prunus mahaleb   | Steinweichsel |
| - Pyrus pyraeaster | Wildbirne     |
| - Sorbus arla      | Mehlbeere     |

Obstbaum, Hochstamm, alte lokale Sorten

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen zu (landwirtschaftlichen) Nachbargrundstücken wird auf die Art. 47ff. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) hingewiesen.

## 8. Niederschlagswasser

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist gemäß NWFreiV möglichst flächig zu versickern. Das Oberflächenwasser des Grundstückes hat der Besitzer durch bauliche Maßnahmen auf sein Grundstück zu versickern und dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke läuft (siehe BayBO).

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten. Die gesamte Regenwasserableitung ist in einem Entwässerungsplan darzustellen.

## 9. Erschließung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrtsstraße (G13) für die Parzelle G12 sowie die Zufahrt (Überfahrt) über den Bachlauf zu Parzelle G10 wird von den Grundstücksbesitzern als private Zufahrt erstellt. Für diese Grundstücke ist von den Grundstücksbesitzern auf privatem Grund und direkt angrenzend zur öffentlichen Straße eine geeignete und ausreichend große Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter zu planen und zu errichten.

## 10. Hinweise:

Bebauung:

Die Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik ist zulässig und wünschenswert.

Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Ausführung der Außenbeleuchtung sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich ist auf die Verwendungen insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten.

Landwirtschaft:

Die Bewirtschaftung und Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

Denkmalpflege:

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

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Zu Starkregenrisiken wird auf die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums hingewiesen ([www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)).

Weiterhin wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

([www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf))  
Der Abschluß einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### Vorsorgender Bodenschutz:

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Weiterhin ist das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19638.

#### Emissionen aus naheliegenden Gewerbebetrieben:

Der ordnungsgemäße Betrieb und das ordnungsgemäße Wirtschaften von Gewerbebetrieben in der unmittelbaren Nähe oder innerhalb des Planungsgebietes ist uneingeschränkt zu dulden. Dies gilt insbesondere auch für die betriebsüblichen Emissionen wie Lärm, Geruch etc. und Verkehr.

#### Bodengutachten:

Im Zuge der Bauleitplanung wurde durch ein Ingenieurbüro ein Bodengutachten erstellt. Bauherren und Planern wird empfohlen, dieses vor Planungsbeginn einzusehen.

#### Maßentnahme:

Die Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, für die Maßhaltigkeit besteht keine Gewähr. Sollten bei der Vermessung Differenzen auftreten sind diese auszugleichen.

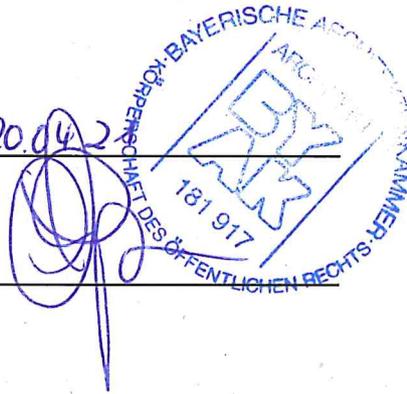
**11. Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung:**

Nr.	Fläche	Art	Einzel-/ Doppelhaus	max. zulässige Grundfläche Hauptgebäude	max. zulässige Geschosßfläche	max. Firsthöhe Hauptgebäude Sattel	max. Firsthöhe Hauptgebäude Pult	max. zulässige Grundfläche Garage	max. Firsthöhe Garage Sattel	max. Attikahöhe Garage oder Anbau	Garagenform
G01	878,5 m <sup>2</sup>	WA	ED	180 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	80 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G02	474,8 m <sup>2</sup>	WA	E	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	50 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G03	477,9 m <sup>2</sup>	WA	E	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	50 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G04	474,4 m <sup>2</sup>	WA	E	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	50 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G05	456,2 m <sup>2</sup>	WA	E	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	50 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G06	481,4 m <sup>2</sup>	WA	E	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	50 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G07	515,0 m <sup>2</sup>	WA	E	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	50 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G08	514,6 m <sup>2</sup>	WA	E	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	50 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G09	502,9 m <sup>2</sup>	WA	E	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	50 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G10	741,9 m <sup>2</sup>	MI	E	180 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	80 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G11	950,9 m <sup>2</sup>	MI	E	180 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	80 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G12	739,7 m <sup>2</sup>	WA	E	180 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	80 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G14	997,4 m <sup>2</sup>	WA	E	180 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	80 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G15	724,0 m <sup>2</sup>	WA	E	180 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	7,8 m	7,1 m	80 m <sup>2</sup>	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach

**Entwurfsverfasser:**

Andreas Gilnhammer  
Architekt, Dipl. Ing. (FH)  
Rückertsbichlweg 6  
83558 Maitenbeth  
Tel. 08076 - 887950  
andreas@gilnhammer.de

Maitenbeth, 20.04.21  
Ort Datum  
Unterschrift



**Anerkannt durch:**

Gemeinde Maitenbeth  
Kirchplatz 9  
83558 Maitenbeth  
Tel. 08076 – 9166-0  
Fax. 08076 – 9166-20  
poststelle@vg-maitenbeth.de

Maitenbeth, 20.04.21  
Ort Datum

H. Müller  
Unterschrift

## Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen:

	<p>Art der baulichen Nutzung                  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                  Bauweise</p>
	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                  (Festsetzung)</p>
	<p>Nutzungstrennlinie (Festsetzung)</p>
	<p>Baugrenze Hauptgebäude (Festsetzung)</p>
	<p>Baugrenze Garage (Festsetzung)</p>
	<p>Verkehrsfläche (Festsetzung)</p>
	<p>zu pflanzender Baum (in der Lage                  veränderbar)</p>
	<p>Grundstücksbegrenzung (Hinweis)</p>
	<p>Abbruch Bestandsgebäude</p>
	<p>Höhenlinien des bestehenden Geländes                  (Hinweis)</p>
	<p>Sichtdreieck (Festsetzung)                  mit Angabe der Schenkellänge in Meter</p>
	<p>Bebauungsvorschlag (Hinweis)</p>
	<p>bestehende Bebauung (Hinweis)</p>
	<p>Bachlauf (Hinweis)</p>
	<p>verrohrter Bach Bestand (Hinweis)</p>

## **Begründung zum Bebauungsplan „Am Schmiedsee“**

für das Baugebiet „Am Schmiedsee“ der Gemeinde Maitenbeth, umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken mit den Flurnummern 1535, 1532, 1532/1, 1532/2, 1532/5, 1532/6, 1540, 1535/1, 1537/1, 1537/2, 1536, 1536/3, 1536/4, 1536/5, 1536/6 der Gemarkung Innach.

Entwurfsverfasser:

Andreas Gilnhammer  
Architekt, Dipl. Ing. (FH)  
Rückertsbichlweg 6  
83558 Maitenbeth  
Tel. 08076 - 887950  
andreas@gilnhammer.de

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, erfolgt die Bebauungsaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs 3. Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Maitenbeth in der für den Ortsteil Marsmeier maßgeblichen 6. Änderung vom 26.02.2015 wird gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB bei einer späteren Änderung des Flächennutzungsplanes berichtigt.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
- Mit diesem Bebauungsplan soll der dringende Wohnbedarf – aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde – im Ansiedlungsmodell abgedeckt werden.

Die letzte Ausweisung eines Baugebietes liegt 10 Jahre zurück. In den vergangenen 9 Jahren ist die Einwohnerzahl um 6% gestiegen, was einem durchschnittlichen Zuwachs von 13 Einwohnern pro Jahr entspricht. Nach Ansicht der Gemeinde Maitenbeth und gestützt durch die Bevölkerungsprognose für den Großraum München wird sich diese Entwicklung fortsetzen und eher beschleunigen. Als westlichste Gemeinde des Landkreises Mühldorf wird die Gemeinde Maitenbeth bereits heute dem Großraum München zugerechnet.

Maitenbeth liegt direkt an der B12 und ist mit der Buslinie 9410 gut an München angebunden. Ein großer Teil der erwerbstätigen Einwohner pendelt an einen Arbeitsplatz in München und im Münchner Umland.

Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Maitenbeth wurden im Zuge des Verfahrens überprüft und stehen zum derzeitigen Planungsstand für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Bei der Festlegung der Grundstücksgrößen für das allgemeine Wohngebiet (WA) wurden die Grundstücksgrößen so gewählt, dass das ortstypische Erscheinungsbild bewahrt, aber ein Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten werden konnte.

### **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

Das Planungsgebiet liegt ca. 850m südöstlich des Ortskernes von Maitenbeth und gehört zum Ortsteil Marsmeier.

Innerhalb des Ortsteils Marsmeier grenzt es im Süden an die Brandstätter Straße. Im Norden und Osten grenzt es an die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen an und im Westen an Wohnbebauung. Der Rückertsbichlweg ist die zentrale Erschließungsstraße für das Planungsgebiet.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 18.121 m<sup>2</sup>.

Die neu hinzukommenden Baugrundstücke (ohne öffentlicher und privater Erschließungsstraße und Bachlauf) haben eine Gesamtfläche von ca. 7.229 m<sup>2</sup>

Anlagen und Einrichtungen wie Kirche, Grundschule, Kindergarten, Versorgungsläden, etc. sind in der Nähe im Ortskern von Maitenbeth vorhanden und somit in geringer Entfernung zum Gebiet des Bebauungsplanes.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf.

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich von ca. 549,00m bis ca. 552,0m über Normalnull (NN).

### **C. Geplante bauliche Nutzung:**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit einer Fläche von ca. 18.121 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Baugebiet sind Wohngebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen.

#### **D. Bodenordnende Maßnahmen:**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

#### **E. Erschließung:**

Das Baugebiet hat durch die bestehende Brandstätter Straße als auch durch den Rückertsbichlweg Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes der Mittbachgruppe.

Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Maitenbeth. Der Anschluss ist bei Baubeginn sofort möglich. Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (siehe Festsetzungen).

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag. Der Anschluss ist bei Baubeginn sofort möglich.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.

#### **F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan nach § 180 Abs. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

#### **G. Weitere Erläuterungen:**

Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, ein bestehendes landwirtschaftliches Anwesen wird abgerissen. Altlasten sind in der Gemeinde nicht bekannt.

Maitenbeth, den 20.04.21

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Maitenbeth  
Kirchplatz 9  
83558 Maitenbeth  
Tel. 08076 – 9166-0  
Fax. 08076 – 9166-20  
poststelle@vg-maitenbeth.de



Unterschrift

**Entwurfsverfasser:**

Andreas Gilnhammer  
Architekt, Dipl. Ing. (FH)  
Rückertsbichlweg 6  
83558 Maitenbeth  
Tel. 08076 - 887950  
andreas@gilnhammer.de



Unterschrift

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Maitenbeth öffentlich ausgelegt.

Maitenbeth, den <sup>180</sup> 20.04.21



Thomas Stark, 1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke zur Bauungsplanaufstellung „Am Schmiedsee“

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2019 die Aufstellung des  
Bauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Maitenbeth, den 20.04.2021



*Th. Stark*  
Thomas Stark  
Erster Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschließlich 12.06.2020 Gelegenheit zur  
Stellungnahme gegeben.

Maitenbeth, den 20.04.2021



*Th. Stark*  
Thomas Stark  
Erster Bürgermeister

### 3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bauungsplanes wurde in der Fassung vom 31.03.2020 mit der  
Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird,  
in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschließlich 12.06.2020 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 04.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Maitenbeth, den 20.04.2021



*Th. Stark*  
Thomas Stark  
Erster Bürgermeister

### 4. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
in der Zeit vom 10.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 Gelegenheit zur  
Stellungnahme gegeben.

Maitenbeth, den 20.04.2021



*Th. Stark*  
Thomas Stark  
Erster Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 29.01.2021 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 10.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Maitenbeth, den 20.04.2021



*Th. Stark*

Thomas Stark  
Erster Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Maitenbeth, den 20.04.2021



*Th. Stark*

Thomas Stark  
Erster Bürgermeister

**7. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24.04.2021. 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 20.04.2021



*Th. Stark*

Thomas Stark  
Erster Bürgermeister