

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „MARSMEIER“

für das Baugebiet: „MARSMEIER“

der Gemeinde Maitenbeth

vom 23.10.2000

geändert am 2000

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Planverfasser: Planungsbüro Bauleitungen
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdbR
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Telefon 08082/94313 - Fax 08082/94315

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Maitenbeth vom 24.06.1983, wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB angepaßt, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen im Flächennutzungsplan nicht für die im Bebauungsplan ersichtliche Bebauung ausgewiesen sind.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek vom 24.06.1974 - MAB1 S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
 - a.) Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
 - b.) Mit diesem Bebauungsplan soll der dringende Wohnbedarf - aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde - für Einheimische abgedeckt werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 750 m südöstlich des Ortskernes von Maitenbeth, u. gehört zum Ortsteil Marsmeier. Innerhalb des Ortsteils Marsmeier grenzt es im Osten an die Maitenbether Straße an, im Süden an den zu renaturierenden Franzosenbach; westlich wird es durch einen öffentlichen Grünstreifen begrenzt, im Norden grenzt es an bestehende landwirtschaftl. Fläche an.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,43 ha.

2. Anlagen und Einrichtungen, wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden etc, sind in der Nähe (Ortskern v. Maitenbeth) vorhanden u. somit in geringer Entfernung zum Gebiet des Bebauungsplanes.
3. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist leicht hügelig.
4. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich Kies-/Lehmgemisch. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich. Hang- und evtl. Schichtenwasser sind abzuleiten.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
MD Dorfgebiet § 5 BauNVO	ca. 1.43 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

Wohngebäude als Einzel- u. Doppelhäuser; für jedes Wohngebäude als auch für jede Doppelhaus-hälfte sind wegen des ländlich strukturierten Gebietes nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

18 E+D - geschoßige Wohngebäude mit ca. 26 Wohnungen und ca. 36 Garagenstellplätzen.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 2,5 Personen/Wohnung, werden dann ca. 65 Personen mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	ca. 1.430 ha
aufgeteilt in:	
Netto-Wohnbauland	ca. 1.026 ha
Öffentl. Flächen, wie	
Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün	ca. 0.180 ha
Öffentl. Wege (FW, BW)	ca. 0.047 ha
Gemeinbedarfsflächen (Bushaltestelle)	ca. 0.001 ha
Flächen für Abfallentsorgung	ca. 0.011 ha
Öffentl. Grünflächen	ca. 0.068 ha
Wasserflächen (Franzosenbach m. Bachbett)	ca. 0.072 ha
Private Grünflächen	ca. 0.013 ha

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, Finanzierung

1. Das Baugebiet hat durch d. besteh. Brandstätter Str. als auch durch die besteh. Maitenbether Str. Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Mittbachgruppe.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Maitenbeth.
Der Anschluß ist bei Baubeginn sofort möglich, Kanalnetz im Trenn-System.
Die Oberflächenwässer sind zur Versickerung zu bringen (Siehe Festsetzungen!).
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des „EVU-Kraftwerke Haag“.
Der Anschluß ist bei Baubeginn sofort möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher nicht erforderlich.

G. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Schwindegg, den 23.10.2000

Maitenbeth, den 16.12.00

Geändert am:

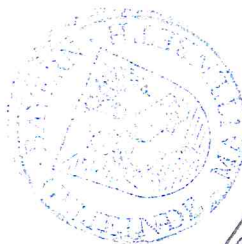
Der Planverfasser:

Planungsbüro - Bauleitungen:
Huber Georg / Reichenspurner Josef
GdBR

Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082754313 Telefax 08062795515

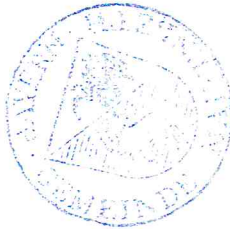
Planungsbüro

Huber G. / Reichenspurner Josef GdBR



Gemeinde Maitenbeth
Kirchmaier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 6.11.00 mit 6.12.00 in Maitenbeth, Rathaus Zimmer öffentlich ausgelegt.



Maitenbeth, den 16.12.00

G. Kirchmaier

Kirchmaier, 1. Bürgermeister