

# GEMEINDE MAITENBETH

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### „MARSMEIER“

im M = 1 : 500

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Maitenbeth erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

#### SATZUNG.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden die noch zu erstellenden Lagepläne-Straßenbau, sämtl. Übersichtspläne sowie die Gebäudesschnitte für die einzelnen Grundstückspartellen.

Gefertigt am 23.10.2000  
Geändert am .....

Bebauungsplan „Marsmeier“  
(ohne Maßstab), vom 23.10.2000



#### PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO BAULEITUNGEN  
GEORG HUBER/REICHENSPURNER JOSEF  
GdbR

Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg  
Tel. 08082/94313, Telefax 08082/94315

## A) FESTSETZUNG

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1. **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung:  
siehe Festsetzungstabelle (Seite 2-3)!

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
- — — — — Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- ↔ Firstrichtung
- 2.3. Eine Überschreitung der Baugrenzen im geringfügigen Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze bis max. 1,00 m überschritten werden.
- 2.4. Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

### 3. Mindestgrößen von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 550 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern.  
Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 360 m<sup>2</sup> bei Doppelhaushälften.

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1 **[GA]** Flächenumgrenzung für GARAGEN

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereihte Garage hat Vorrang.

Sofern einseitige Grenzgaragen an öffentlichen Grund liegen, ist ein Grenzabstand von mindestens 1.0m zwingend, die Garage muß auf der grenzseitigen Baugrenze errichtet werden.

Sofern einseitige Grenzgaragen an privaten Grund liegen, ist ein Grenzabstand von 1.0m zwingend, um eine ortstypische Vordachausbildung zu ermöglichen (siehe auch Festsetzungstabelle !). Begründung: Dienstbarkeiten, welche zu Lasten des jeweiligen Nachbargrundstückes gehen würden, sind somit aufgrund von Vordachausbildungen nicht notwendig. Bei größeren Abstand als 1.0m zur Grundstücksgrenze ist die BayBO maßgebend.

- 4.2. ➡ Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,00 m

# **FESTSETZUNGSTABELLE:**

## **a) baurechtliche Festsetzungen**

| Nummer Bauparzelle | Nutzung als | max. zul. Vollgeschoße | max. zul. Geschoßfläche (m²) | max. zul. Grundfläche einschl. GA (m²) | Grundstücksgröße (ca m²) | Sonstiges                              |
|--------------------|-------------|------------------------|------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| 1                  | EH          | E+D II                 | 300                          | 200                                    | 612                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |
| 2                  | EH          | E+D II                 | 300                          | 200                                    | 586                      | Grenzanbau GA zwingend                 |
| 3                  | DHH         | E+D II                 | 185                          | 140                                    | 378                      | Grenzanbau GA zwingend                 |
| 4                  | DHH         | E+D II                 | 185                          | 140                                    | 383                      | Grenzanbau GA zwingend                 |
| 5                  | EH          | E+D II                 | 320                          | 210                                    | 700                      | Grenzanbau GA zwingend                 |
| 6                  | EH          | E+D II                 | 300                          | 200                                    | 599                      | entfällt                               |
| 7                  | EH          | E+D II                 | 320                          | 210                                    | 700                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |
| 8                  | EH          | E+D II                 | 300                          | 200                                    | 632                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |
| 9                  | EH          | E+D II                 | 320                          | 210                                    | 702                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |
| 10                 | EH          | E+D II                 | 300                          | 200                                    | 688                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |
| 11                 | DHH         | E+D II                 | 230                          | 165                                    | 472                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |
| 12                 | DHH         | E+D II                 | 230                          | 165                                    | 494                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |
| 13                 | EH          | E+D II                 | 300                          | 200                                    | 660                      | Grenzabstand Ga 1m zwingend            |
| 14                 | EH          | E+D II                 | 320                          | 210                                    | 747                      | entfällt                               |
| 15                 | EH          | E+D II                 | 300                          | 200                                    | 557                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |
| 16                 | DHH         | E+D II                 | 190                          | 145                                    | 371                      | Grenzabstand GA 1m beidseitig zwingend |
| 17                 | DHH         | E+D II                 | 190                          | 145                                    | 363                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |
| 18                 | EH          | E+D II                 | 300                          | 200                                    | 615                      | Grenzabstand GA 1m zwingend            |

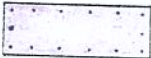
**b) technische Festsetzungen**

| Nummer<br>Bauparzelle | max. zul.<br>Wandhö-<br>e<br>ab OKFF<br>EG<br>(m) | Dachform<br>Dachneigung<br>(Grad °) | Seitenverh. d.<br>rechteckigen<br>Baukörpers<br>(1 / b) | Dachgauben<br>max.<br>Ansichts-<br>fläche 1,8 m <sup>2</sup> | Zwerchhäuser<br>max. l= 1/3 der<br>Fassadenlänge;<br>bei DHH<br>siehe unter<br>29.3.4.1 ! | Höhenlage<br>OK FFB Haus EG<br>OK FFB GA<br>(über NN)<br><b>siehe x !</b> |
|-----------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1                     | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 2                     | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 3                     | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 4                     | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 5                     | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 6                     | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 7                     | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 8                     | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 9                     | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 10                    | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 11                    | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 12                    | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 13                    | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 14                    | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 15                    | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 16                    | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 17                    | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |
| 18                    | 4.60                                              | SD<br>31°-35°                       | 7 / 5<br>u. größer                                      | ja                                                           | ja                                                                                        |                                                                           |

x – Die genau Höhenlage der Gebäude wird im Laufe des Verfahrens festgelegt, d. h. im Zuge der noch zu erstellenden Strassenplanung, welche Bestandteil des Bebauungsplanes wird (siehe auch unter Punkt 29.1).

- 4.3. Pro Wohneinheit sind **1,5 Stellplätze** auf d. Baugrundstück nachzuweisen. Auf volle Stellplatzzahl ist zu runden !

### 5. Flächen für Gemeinbedarf

- 5.1.  Gemeinbedarfsfläche (Bushaltestelle)

### 6. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

- 6.1. Wohngebäude dürfen nur als Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude u. für jede Doppelhaushälfte sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.



Einzelhaus

Jegliche Teilung auf Doppelhausgrundstücke wird nicht zugelassen !

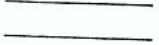
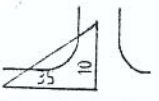
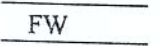
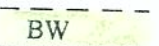


Doppelhaus

Jegliche Teilung der Grundstücke für DHH wird nicht zugelassen !

### 7.-10. entfällt !

### 11. Verkehrsflächen und Erschließung

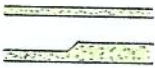
- 11.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigt.
- 11.1.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche – bereitgehaltene Verkehrsfläche zur evtl. späteren Anbindung bei Erweiterung des Wohngebietes.
- 11.2.  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- 11.3.  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Meter. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Kronen auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 11.4.  Öffentlicher Fußweg
- 11.5.  Bewirtschaftungsweg (entlang Franzosenbach)

### 12.-13. entfällt !

### 14. Flächen für Abfall- u. Abwasserbeseitigung, einschl. d. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- 14.1.  Fläche für Wertstoffinsel
- 14.2. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 14.3. Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1,0-1,5 m, Tiefe: auf sickerfähigen Grund führen!) oder – entsprechend den Vorstellungen des Wasserwirtschaftsamtes durch Entwässerungsmulden - beseitigt werden.

## 15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1.  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.
- 15.2.  Öffentliche Grünfläche mit Bewirtschaftungsweg entlang des Franzosenbaches.
- 15.3.  Öffentliche Grünflächen als Streuobstwiese (Randeingründung)  
Anlage und Bepflanzung erfolgen als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde. Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 15.4. Private Grün- und Gartenflächen - Baugrundstücke: Bepflanzungen gemäß Vorschlag der anhängenden Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B).
- 15.5.  Private Grünfläche

## 16. Wasserflächen

- 16.1.  Franzosenbach: im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt Renaturierung.

## 17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind soweit erforderlich nur im geringen Umfang zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriß als auch in den Ansichts- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen. Das abgegrabene Gelände in den Baugrundstücken ist mind. 1,50 m vor der Grundstücksgrenze auf die ursprüngliche Geländehöhe (natürliches, vorhandenes Gelände) anzugleichen.
- 17.2. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1x längs und quer) dem Bauantrag beizulegen.

## 18.-24. entfällt !

## 25. Bindungen für Bepflanzungen

- 25.1.  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume (siehe Pflanzliste) !  
Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum od. 1 Obstbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigelegte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.
- 25.2.  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Obstbäume (siehe Pflanzliste) !

- 25.3.  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume (siehe Pflanzliste) !.
- 25.4.  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Sträucher (siehe Pflanzliste) !

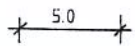
## 26. Abgrabungen und Stützmauern für Straßenkörper

Vor Parzellierung der Baugrundstücke sind Straßenbaupläne vorzulegen. Straßenausbau- und Höhenpläne werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 27. Geltungsbereich

- 27.1.  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 28. Vermaßung

 Vermaßung in Meter, z.B. 5.0 m

## 29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bau-GB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkon und Freisitz
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

### 29.1. Höhenentwicklung der Gebäude

- 29.1.1. Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben ! (siehe Ziff. 17.1)
- 29.1.2. Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen der vorherrschenden Geländegegebenheiten auf die max. zulässige Oberkante Erdgeschoß- Fertigfußbodenhöhe über NN, durch die Ergänzung der Festsetzungstabelle nach Fertigstellung der Straßenpläne, festgelegt. Die Abnahme des Schnurgerüstes muß rechtzeitig vor Baubeginn - auf Anmeldung des Bauherren - erfolgen. Die festgelegten Höhen von EG- Böden bzw. Decken müssen nach Fertigstellung der Rohböden bzw. EG-Rohdecke - auf rechtzeitige Anmeldung des Bauherrn auf ihre Einhaltung nachgeprüft werden (vor Weiterbau !);
- Die Schnurgerüstabnahme und die Höhenfestlegung der Gebäude ist durch die Gemeinde oder einem Beauftragten abzunehmen !  
Dabei ist auf die Höhenfestpunkte, welche nach erfolgter Straßenplanung zu bestimmen sind, Bezug zu nehmen (siehe unter 29.1.5 !).

- 29.1.3. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit OK-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:  
E+D: max. 4,60m.  
Bei außenwandvorstehenden bzw. außenwandbündigen Zwerchhäuser sind die angegebenen Wandhöhen nicht bindend.

- 29.1.4. Die Wandhöhe von Garage und Nebengebäude regelt sich nach der BayBO.

- 29.1.5.  Höhenfestpunkte, nach denen die Höhenlagen der Gebäude festzulegen sind.  
**Höhenfestpunkt 1: siehe unter 29.1.2 !**

## **29.2. Form und Gestalt der Baukörper**

- 29.2.1. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- DHH, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereicherte DHH hat Vorrang, jedoch wird eine Abstimmung mit d. jeweiligen Nachbarn angeraten !
- 29.2.1.1 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.

## **29.3. Gestaltung des Daches**

- 29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.3.2. Die Dachneigung wird von 31 bis max. 35 Grad bei E+D festgesetzt. Die Dachneigung der Garagen ist entsprechend d. Dachneigung der Wohngebäude auszuführen.
- Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 29.3.3. Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Neben dieser Festsetzung sind auch Glasdächer (Wintergärten) zulässig.
- 29.3.4. Zwerchhäuser werden so definiert, daß sich diese aus der Außenwandfläche nach oben entwickeln oder max. 1.0m vorspringen. Außenwandvorstehende bzw. außenwandbündige Zwerchhäuser sind ab einer Dachneigung von 31 Grad zulässig. Dabei darf die Zwerchhausbreite max. 1/3 der Fassadenlänge betragen, der Zwerchhausfirst muß mind. 1.00 m unter dem Hauptgebäudefirst liegen. Die Dachneigung d. Zwerchhäuser ist der des Hauptdaches anzugleichen.
- 29.3.4.1 Je Doppelhaus kann nur 1 Zwerchhaus errichtet werden. Dieses ist symmetrisch auf der teilenden Grundstücksgrenze zw. den beiden DHH zu errichten, d. h. je DHH ist somit max. 1/2 Zwerchhaus möglich. Beidseits der Grundstücksgrenze ist das Zwerchhaus absolut bau- u. materialgleich auszuführen, dies ist vor Einreichung der Planung mit d. jeweiligen Nachbarn abzustimmen !
- 29.3.5 Dachgauben (max. 2 Stück je Dachfläche, Ansichtsfläche max. 1,8 m<sup>2</sup>) sind nur ab einer Dachneigung von 31 Grad zulässig.

- 29.3.6. Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen ( max. 2 Stück pro Dachfläche). Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Auf Dachflächen dürfen entweder nur Zwerchgiebel bzw. Gauben od. nur liegende Dachflächenfenster Anwendung finden. Eine Mischung aus beidem ist auf ein und derselben Dachfläche unzulässig (ausgenommen Dachausstiegsluken).
- 29.3.7. Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.

#### **29.4. Fassadengestaltung**

- 29.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.  
Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern.  
Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
- 29.4.2. Balkone sind in Holz oder als leichte Stahlkonstruktion auszuführen.  
Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 29.4.3. Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 29.4.4. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.  
Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, leichter Stahlkonstruktion oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.5. Holzschalungen sind mit stehender Verbretterung auszuführen.

#### **29.5. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen**

- 29.5.1. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig; hierbei dürfen jedoch eine max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie eine Firsthöhe von 3,0 m ab OK Gel. nicht überschritten werden.
- 29.5.2. Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.  
Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

#### **29.6. Einfriedungen**

- 29.6.1. entfällt
- 29.6.2. Die Einfriedung sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern und Stützmauern die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 29.6.4. An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind statt d. Holzzäune (siehe 29.6.3) auch max. 1,00 m hohe Maschendraht-einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

## **B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**



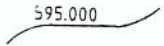
Bestehende Grundstücksgrenze



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Höhenschichtlinie, z.B. 595,000 NN

1523

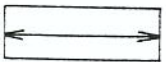
Flurstücknummer, z.B. 1523



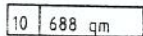
Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Parzellen-Nummer, z.B. 10 / ca.-Grundstücksgröße

### **Erschließungsvoraussetzung:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, - integriert in den Gartenzäunen - aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern ausgeschlossen ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

**Immissionen:**

- 1.) Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblicher Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- 2.) Parzellen 15, 17 u. 18: durch den naheliegenden, vom Grundstückseigentümer geplanten Parkplatz können Immissionen ausgehen !

**Kartengrundlage:**

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
 Nr.: NO 1-17.19  
 Vermessungsamt Wasserburg  
 Ergänzung des Baubestandes erfolgt durch den Planverfasser.

**Maßentnahme:**

Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Falls bei der Vermessung Differenzen auftreten sind diese auszugleichen.

**PFLANZLISTE ZUR BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF: 15 u. 25**  
(Standortsgemäß, heimischer Laubbäume und Sträucher)

**GROSSBÄUME:**

|                       |                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Privatbereich:        | Heister 2 xv., 200-250 cm Höhe                                                                          |
| Öffentlicher Bereich: | Hochstämme 3xv., m.B. 14-16 cm STU und / oder Obstbäume:<br>Halbstamm od. Hochstamm (alter Lokalsorten) |
| Acer platanoides      | Spitzahorn                                                                                              |
| Acer pseudoplatanus   | Bergahorn                                                                                               |
| Betula pendul         | Sandbirke                                                                                               |
| Fagus silvatica       | Rotbuche                                                                                                |
| Fraxinus excelsior    | Gem. Esche                                                                                              |
| Quercus robur         | Stieleiche                                                                                              |
| Tilia cordata         | Winterlinde                                                                                             |

**KLEINBÄUME:**

|                                           |                                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Privatbereich                             | Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe          |
|                                           | Obstbäume: Hochstamm (alter Lokalsorten) |
| Acer campestre                            | Feldahorn                                |
| Alnus glutinosa                           | Schwarzerle                              |
| Carpinus betulus                          | Hainbuche                                |
| Prunus avium                              | Vogel-Kirsche                            |
| Sorbus aucuparia<br>(wahlweise Obstbäume) | Gem. Eberesche                           |

**STRÄUCHER:**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
|                   | xv., o.B. 100 -150 cm |
| Cornus mas        | Kornelkirsche         |
| Cornus sanguinea  | Echter Hartriegel     |
| Corylus avellana  | Haselnuß              |
| Prunus spinosa    | Schlehdorn            |
| Rhamnus frangula  | Faulbaum              |
| Salix caprea      | Sal-Weide             |
| Sambucus nigra    | Holunder              |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder      |
| Viburnum lantana  | Wolliger Schneeball   |

**HECKEN:**

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
|                  | xv.; o.B. 60 - 100 cm |
| Acer campestre   | Feldahorn             |
| Carpinus betulus | Hainbuche             |
| Fagus silvatica  | Rotbuche              |

**NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Chamaecyparis     | Scheinzypresse (in allen Arten) |
| Ligustrum vulgare | Liguster                        |
| Taxus baccata     | Eibe                            |
| Thuja             | Lebensbaum (in allen Arten)     |

# **Verfahrensvermerke zur Bebauungsaufstellung "Marsmeier"**

## **1. Aufstellungsbeschluß**

Die Gemeinde Maitenbeth hat in der Sitzung vom 14.12.1999 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 17.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

## **2. Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 06.09.2000 bis 6.10.2000 stattgefunden.

## **3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.09.2000

## **4. Billigungsbeschluß und Auslegung**

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.10.2000 wurde am 24.10.2000 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6.11.2000 bis 6.12.2000 öffentlich ausgelegt.

## **5. Satzungsbeschluß**

Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.12.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.10.2000 als Satzung beschlossen.

Maitenbeth, den 15.12.2000

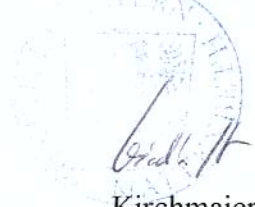


Kirchmaier  
1. Bürgermeister

## **6. Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 19.12.2000. Der Bebauungsplan wird seit dieser Zeit zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Gemeinde Maitenbeth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Maitenbeth, den 16.12.00



Kirchmaier,  
1. Bürgermeister