

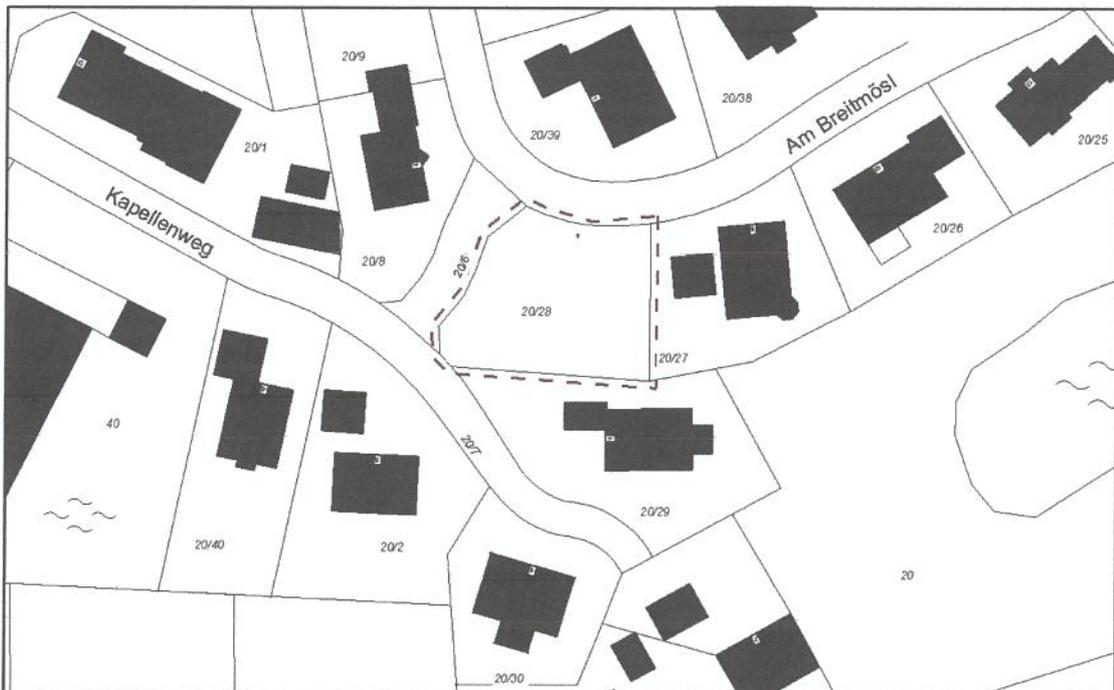


# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

## Bebauungsplan „Breitmösl“ 4. Änderung -vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB-

Bebauungsplan Breitmösl	vom 06.10.1998
1. Änderung Bebauungsplan Breitmösl	vom 18.02.2003
2. Änderung und 1 Erweiterung Bebauungsplan Breitmösl	vom 06.06.2006
3. Änderung Bebauungsplan Breitmösl	vom 23.05.2011



Fassung vom 07.01.2014

**Vorhabensträger**  
**Gemeinde Maitenbeth**  
**Haager Str. 5**  
**83558 Maitenbeth**  
Tel.: 08076/9166-0  
Fax.: 08076/9166-20  
E-Mail.: [poststelle@vg-maitenbeth.bayern.de](mailto:poststelle@vg-maitenbeth.bayern.de)  
Homepage.: [www.maitenbeth.de](http://www.maitenbeth.de)

  
.....  
Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister

**Entwurfsverfasser:**  
**landplan.bayern GmbH & Co. KG**  
**Innach 8**  
**83558 Maitenbeth**  
Tel.: 08076/889696  
Fax.: 08076/889695  
E-Mail.: [info@landplan-bayern.de](mailto:info@landplan-bayern.de)  
Homepage.: [www.landplan-bayern.de](http://www.landplan-bayern.de)

  
.....  
Thomas Köpernik



# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

## Bebauungsplan „Breitmösl“ 4. Änderung - vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB-

### 1. Präambel

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diese vereinfachte 4. Änderung des Bebauungsplanes als

### S a t z u n g.

### 2. Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Breitmösl“ in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert am 23.05.2011

#### 2.1 Anlass der Planung:

Die Gemeinde Maitenbeth befindet sich im Bereich der Endmoränen. Die typische Moränenlandschaft mit sehr bewegten Konturen prägt das Landschaftsbild und daher sind ebene Grundstücke im Gemeindebereich kaum zu finden.

Gleichzeitig besteht der Bedarf nach Baumöglichkeiten für Menschen mit körperlichen Behinderungen und Personen die im Treppensteigen eingeschränkt sind. Um diesen Personen die Möglichkeit zu schaffen ein Eigenheim zu errichten und selbständig darin wohnen zu können, sowie den Garten zu bewirtschaften sind ebene Baugrundstücke nötig. Weiter ist es notwendig ebenerdige und eingeschossige Wohngebäude errichten zu können. Da das Plangebiet gute Bedingungen für die genannten Erfordernisse umfasst und der Bedarf an einem behinderten gerechten Wohngebäude vorhanden ist, wird eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.



# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

## 2.2 Lage und Umgriff:

Das Gebiet des Planungsraums beschränkt sich auf die Flurnummer 20/28, Gemarkung Maitenbeth.

## 2.3 Rechtliche und planerische Ausgangslage:

Um eine rechtliche Grundlage für die unter 2.1 genannte Bebauung zu erreichen ist eine Änderung des Bebauungsplans nötig. Weitere Bereiche außerhalb der Parzelle 19 (Flurnummer 20/28) werden nicht berührt.

## 2.4 Planungsziele

Schaffung von Bauland, das eine behindertengerechte Bebauung zulässt.

## 2.5 Umweltprüfung und Flächennutzungsplan

Die geplante Nutzung „Wohnen“ bleibt unverändert. Negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Somit sind eine Änderung des Flächennutzungsplans und eine Umweltprüfung nicht notwendig.



# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

## Festsetzungstabelle:

### a) Baurechtliche Festsetzungen:

Nummer Bauparzelle	Nutzung als	max. zul. Vollgeschosse	max. zul. Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	max. zul. Grundfläche	Grundstücksgröße	Sonstiges
1	EH	E+D	260	170	499	Grenzanbau GA zwingend
2	EH	E+D	260	155	444	Grenzanbau GA zwingend
3	EH	E+D	260	165	474	entfällt
4	EH	E+I	285	180	560	entfällt
5	EH	E+I	285	180	570	entfällt
6	EH	E+I	270	180	516	Grenzanbau GA 1m zwingend
7	EH	E+I	300	190	611	Grenzanbau GA 1m zwingend
8	EH	E+I	280	180	542	entfällt
9	EH	E+I	285	180	591	entfällt
10	EH	E+I	265	175	532	entfällt
11	EH	E+I	320	210	793	entfällt
12	EH	E+I	295	190	602	entfällt
13	EH	E+D	270	170	529	Grenzanbau GA 1m zwingend
14	EH	E+D	280	180	556	Grenzanbau GA 1m zwingend
15	EH	E+D	300	200	550	Grenzanbau GA 1m zwingend
16	EH	E+D	295	190	592	Grenzanbau GA 1m zwingend
17	EH	E+D	280	180	579	Grenzanbau GA 1m zwingend
18	EH	E+D	300	190	597	entfällt
19	EH	E	300	245	602	entfällt
20	EH	E+D	310	200	648	entfällt
21	EH	E+D	320	200	680	entfällt
22	EH	E+D	310	200	672	entfällt



# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

23	EH	E+D	300	190	575	entfällt
24	EH	E+D	275	180	553	entfällt
25	EH	E+D	275	180	556	entfällt
26	EH	E+D	240	155	452	Grenzanbau GA 1m zwingend
27	EH	E+D	250	170	496	Grenzanbau GA 1m zwingend
28	EH	E+D	280	180	571	entfällt
29	EH	E+D	320	210	770	entfällt
30	EH	E+I	280	150	571	Garage im UG
31	EH	E+D	300	190	720	Grenzanbau GA 1m zwingend
32	EH	E+D	330	215	703	Grenzanbau GA 1m zwingend
33	EH	E+1	230	150	1203	entfällt



# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

Festsetzungstabelle:

b) technische Festsetzungen:

Nummer Bau-parzelle	max. zul. Wandhöhe ab OK FF EG/UG Traufe (m)	Dachform Dachneigung (Grad)	Seitenverh. d. rechteckigen Baukörpers (l/b)	Dachgauben max. Ansichtsfläche 1,8 m <sup>2</sup>	Zwerchhäuser max. l=1/3 der Fassadenlänge	Höhenlage OK FFB Haus EG OK FFB GA/UG (über NN)
1	4.20 /-	SD 33 - 35	7/5 und größer	ja	ja	594.00 593.90
2	4.20 /-	SD 33 - 35	7/5 und größer	ja	ja	593.80 593.90
3	4.20 /-	SD 33 - 35	7/5 und größer	ja	ja	593.70 593.50
4	5.90 /-	SD 33 - 35	7/5 und größer	nein	nein	594.00 594.00
5	5.90 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	nein	nein	593.40 593.20
6	5.90 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	nein	nein	592.40 592.10
7	5.90 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	nein	nein	591.20 591.20
8	5.90 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	nein	nein	590.40 590.50
9	5.90 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	nein	nein	590.80 590.80
10	5.90 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	nein	nein	591.90 592.00
11	5.90 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	nein	nein	591.00 591.00
12	5.90 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	nein	nein	591.00 591.00
13	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	591.00 591.00
14	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	592.60 591.80
15	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	593.50 593.10
16	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	594.50 594.30



# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

17	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	595.70 595.50
18	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	595.50 595.20
19	3.40 /-	SD 18-22	7/5,20 und größer	nein	nein	594.50 594.50
20	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	594.50 594.30
21	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	596.00 596.00
22	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	594.60 594.30
23	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	592.50 592.00
24	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	591.40 591.20
25	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	592.70 593.00
26	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	594.20 594.50
27	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	595.00 595.00
28	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	594.60 594.60
29	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	594.90 594.50
30	-/ 5.90	SD 25 - 28	7/5 und größer	nein	nein	597.75 595.00
31	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	594.50 594.20
32	4.20 /-	SD 25 - 28	7/5 und größer	ja	ja	594.45 594.20
33	5.60 /-	PD 8 - 10	7/5 und größer	-	-	596,13 595,80



# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

Abgesehen von den nachfolgenden Änderungen/Ergänzungen ist der Textteil-Festsetzungen von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan in der Fassung vom 06.10.1998 mit seinen Änderungen vom 18.02.2013, 06.06.2006 und 23.05.2011 fort.

Bebauungsplan Breitmösl	vom 06.10.1998
1.Änderung Bebauungsplan Breitmösl	vom 18.02.2003
2.Änderung und 1 Erweiterung Bebauungsplan Breitmösl	vom 06.06.2006
3.Änderung Bebauungsplan Breitmösl	vom 23.05.2011

## Änderungen der Festsetzung:

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

#### 1.2 Flächenumgrenzung für Garagen

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den gekennzeichneten Flächen zugelassen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und –material einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereicherte Garage hat Vorrang. Einseitige Garenzgaragen: siehe unter Punkt 29.3.8!

Änderung: Für Parzelle Nr. 19 ist der Bau einer integrierten Garage im Wohnhaus zulässig.

#### 1.3 Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,00 m

Änderung: Für Parzelle Nr. 19 ist eine Stauraumtiefe von 3,00 m ausreichend, Voraussetzung ist, dass das Garagentor mit Funkfernbedienung zu öffnen ist.

### 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 Einzeichnungen im Bebauungsplan in Gebäudelängsrichtung anzuordnen. Dies gilt auf für die Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Festsetzung nicht betroffen.

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.

Änderung: Für Parzelle Nr. 19 werden die Baugrenzen entsprechend beiliegendem Plan geändert. Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.



# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

## 3. Form, Lage und Gestalt der Baukörper

3.1 Der Grundriss der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 7:5) aufweisen

Änderung: Für Parzelle Nr. 19 ist ein Seitenverhältnis 7: 5,20 zulässig

3.2 Die Höhe von OFF EG wird angepasst. Um die ebenerdige Bebaubarkeit des Grundstücks zu erreichen wurde die Höhenlage so festgesetzt, dass möglichst von allen Seiten eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit entsteht.

Änderung: OFF EG und Garage + 594,50 ü NN. Die ursprünglich geplante Firsthöhe ü.NN wird weiterhin eingehalten.

## 4. Gestaltung des Daches

4.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.

Änderung: Für Parzelle Nr. 19 ist eine Drehung der Firstrichtung um 90 Grad zulässig jedoch immer in Längsrichtung des Gebäudes.

4.2 Die Dachneigung wird von 25 bis max. 28 Grad bei U+I u. E+I, sowie von 33 bis max. 35 Grad bei E+D festgesetzt.

Änderung: Für Parzelle Nr. 19 wird eine Dachneigung von 18-22 Grad festgesetzt.



# Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

## Verfahrensvermerke Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Maitenbeth hat in der Sitzung vom 07.01.2014 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ~~14.1.14~~ <sup>14.2.14</sup> ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 07.01.2014 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~14.2.14~~ <sup>14.2.14</sup> bis ~~17.3.14~~ <sup>17.3.14</sup> öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ~~6.2.14~~ <sup>6.2.14</sup> ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~23.1.14~~ <sup>23.1.14</sup> bis ~~28.2.14~~ <sup>28.2.14</sup> beteiligt.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ~~11.3.14~~ <sup>11.3.14</sup> die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.01.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 5. Ausgefertigt:

Maitenbeth, ~~01.04.2014~~ <sup>01.04.2014</sup>

  
Josef Kirchmaier  
Erster Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ~~19.3.2014~~ <sup>19.3.2014</sup>. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen VG 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/die Bebauungsplanänderungen tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Maitenbeth, ~~01.04.2014~~ <sup>01.04.2014</sup>

  
Josef Kirchmaier  
Erster Bürgermeister