

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. .... der Gemeinde Maitenbeth

vom 06.10.1998  
geändert am .....1998

für das Baugebiet: **„BREITMÖSL“**

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 .....1998, geändert am .....1998 u. am .....1998, **wird im Rahmen der nächsten Änderung angepaßt**, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen im Flächennutzungsplan nicht für die im Bebauungsplan ersichtliche Bebauung ausgewiesen sind. Aus Gründen des dringenden Wohnbedarfs (ca. 30 Anfragen bei d. Gemeinde) wird dieser Bebauungsplan vorgezogen.
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

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m nordöstlich des Ortskern von Maitenbeth, zwischen Maitenbeth u. der Bundesstraße B 12. Es grenzt an bereits vorhandene Baugebiete an. Zum Norden hin grenzt das Baugebiet bestehende landwirtschaftl. Fläche an, ebenso zum Süden, nach Osten an Waldflächen und nach Westen an bestehende Bebauung.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 3.5 ha.

2. Anlagen und Einrichtungen , wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden etc, sind in unmittelbarer Nähe (Ortskern) 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.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im süd-westlichen Bereich ein kleines landwirtschaftliches Gehöft vorhanden. Die Landwirtschaft wird nicht mehr ausgeübt.  
Im südlichen Bereich befindet sich ein kleiner Weiher mit einem kleinen Baumbestand.

### C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	3.5 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

Wohngebäude als Einzelhäuser; für jedes Wohngebäude sind wegen des ländlich strukturierten Gebietes nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

01 U+I geschoßige Wohngebäude mit ca. 02 Wohnungen und ca. 02 Garagenstellplätzen.

21 E+D geschoßige Wohngebäude mit ca. 42 Wohnungen und ca. 42 Garagenstellplätzen.

09 E+I geschoßige Wohngebäude mit ca. 18 Wohnungen und ca. 18 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 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 195 Personen mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	ca. 3.20 ha
aufgeteilt in:	
Netto-Wohnbauland	ca. 1.80 ha
...Gemeinbedarfsflächen	ca. 0.07 ha
Öffentliche Flächen wie:	
Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün,	
Öffentl. Wege	ca. 0.45 ha
Öffentl. Grünflächen	ca. 0.27 ha
Private Grünflächen	ca. 0.62 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 erhält über eine neue Siedlungserschließung zur Haager-Straße (=Straße von der Ortsmitte zur B12) Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Mittbachgruppe.

3. Die Abwässer 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 .....1998.

Maitenbeth, den .....

Geändert am: .....1998

Der Planverfasser:

.....  
Planungsbüro  
Huber G. / Reichensperner Josef GdbR

.....  
Gemeinde Maitenbeth  
Stoiber, 1. Bürgermeister

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

Maitenbeth, den .....

.....  
Stoiber, 1. Bürgermeister