

Bebauungsplan "MAITENBETH OST"

Gemeinde Maitenbeth
Landkreis Mühldorf

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 20. JUNI 1985
Nr. _____

**EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -**

Planfertiger :



Ingenieurbüro Hauptmann Dipl.-Ing. Günther E. M. Hauptmann
Hauptbüro 82 Rosenheim

Erstellt: Rosenheim, den 18.03.1985

Haindl

Index	Dat.	Gez.	Art der Änderung	Geprüft
a	04.06.85	<i>Ege</i>	Ergänzung gemäß Satzungsbeschluss vom 04.06.85	<i>Kai</i>
b	18.07.85	<i>Ege</i>	Änderung gemäß Genehmigungsbescheid vom 09.07.85	<i>Kai</i>

Präambel:

Die Gemeinde Maitenbeth erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. IS 2256, ber. S 3617) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 26. Oktober 1982 (BVBl. S 901), des Art. 7, Abs. 1, Satz 1 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02.07.1982 (GVBl. S 419 ber. S 1032), der Verordnung über die Festsetzung im Bebauungsplan in der gültigen Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. IS. 1763), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne in der gültigen Fassung, den Bebauungsplan für das Gebiet " Maitenbeth Ost " als

S A T Z U N G

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maitenbeth, den ...05.06.1985.....
(Die Gemeindeverwaltung)

Festsetzung durch Text:

1.) Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2.) Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Gemäß § 19 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenze des Geltungsbereiches liegt.

2.2 Mindestgröße der Baugrundstücke:

bestehende Grundstücke:

Einzelhäuser: 430 m²

Doppelhäuser: 210 m²

neue Grundstücke:

Einzelhäuser: 460 m²

3.) Gestaltung:

3.1 Baugrundrißform:

Als Baugrundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/4 länger ist als die Breitseite.

3.2 Gebäudeabmessungen:

Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

bei I	maximal 3,50 m
bei I + DG	maximal 4,30 m
bei II	maximal 5,80 m
bei II + DG	maximal 7,00 m (für bestehende Gebäude)
Wandhöhe Hanggeschoß (HG)	maximal 2,75 m

3.3 Höhenlage:

Die Höhenlage der Gebäude muß auf die angrenzende Erschließungsstraße Bezug nehmen.

Die Oberkante Kellerdecke (Rohfußboden) darf nicht höher als maximal 30 cm über der anliegenden Straßenmitte liegen. Bei eventuell auftretenden Zweifeln entscheidet die Gemeinde zusammen mit der Bauaufsichtsbehörde über die Höhenlage der Gebäude.

3.4 Dachform:

Satteldächer
Dachgaube, sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte
sind unzulässig.

3.5 Dachneigung:

21° - 23°, beidseitig gleich

3.6 Dacheindeckung:

Die Dächer sind mit hartem, rotem Deckmaterial einzudecken.

3.7 Dachüberstände:

Dachüberstände betragen bei allen Hauptgebäuden an der Giebelseite 0,80 - 1,00 m, an der Traufe 1,00 - 1,20 m.

3.8 Windfänge:

Windfänge und Pfettenbretter aus Blech sind unzulässig. Kunststoffe wie Eternit und dergleichen dürfen nur in einer den Pfettenbrettern und Windläden entsprechenden Größe und Ausführung verwendet werden.

3.9 Mauerflächen:

Alle sichtbaren Mauerflächen sind mit einem einfachen Kellenwurf zu versehen. Zier- und verkünstelte Putze aller Art sind untersagt.

3.10 Wandverkleidungen:

Wetterschutzverkleidungen sollen in Holz sein. Bei Anbringung von Wetterschutzverkleidungen anderer Art ist diese dem Farbton des übrigen Aussenputzes anzupassen. Welltafelverkleidungen, Natursteinimitationen, Kunststoff- und Faserzement-Platten, Glasbausteine u. ä. sind als Fassadengestaltung nicht zugelassen.

3.11 Nebengebäude:

Nebengebäude sind mit Satteldach und harter Dacheindeckung zu errichten. Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Dachvorsprünge sind am Giebel bis zu 0,50 m und an der Traufe bis zu 0,7 m möglich. Der Außenputz der Nebengebäude ist dem Putz des Hauptgebäudes anzupassen.

4.) Fernsprechanschluß:

Die Installation von Leerrohren für einen Fernsprechanschluß muß von der Grundstücksgrenze in das Gebäude und im Gebäude vom Keller bis zum obersten Geschoß vorgesehen werden. Der Mindestdurchmesser des Rohres im Erdboden muß 50 mm betragen.

5.) Abstandsflächen:

5.1 Für den Bebauungsplan gelten die Vorschriften über die Abstandsflächen der Art. 6 und 7 der BayBO.

5.2 Ein Mindestabstand von 10 m zum Waldrand darf durch die Bebauung nicht unterschritten werden. Beim Bau von offenen Kaminen ist folgendes zu beachten: Für Häuser, die näher als 50 m am Wald stehen, ist der Schutz der Kamine mit Prallblechen gegen Funkenflug vorzusehen. In Häusern, die weniger als 25 m Abstand zum Wald haben, wird der Bau und Betrieb von offenen Kaminen nicht zugelassen.

6.) Einfriedungen:

6.1 Zäune:

Die Zäune sind so unauffällig wie möglich auszuführen. Straßeneinfriedungen sind als durchlaufende Holzzäune auszuführen. Die Einfriedungssäulen sind 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante der Latten. Die Holzlatten sind vor der Einfriedungssäule hinwegzuführen.

Sockel für Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als farblich unauffällige Maschendrahtzäune mit Stahlrohr- oder Winkeleisenstützen auszubilden. Die Maschendrahtzäune sind mit bodenständigen Gewächsen wie Hainbuche, Liguster (keine Thuja) zu hinterpflanzen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,10 m innerhalb der Erschließungsgebiete im Bereich der nördlichen bzw. südlichen Stichstraßen 0,8m nicht überschreiten. Im Stauraumbereich sind Einfriedungen längs der Straße nicht zulässig.

7.) Freizuhalten Flächen:

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Lagerung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Die Grundstücksecken aller sonstigen Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind an jeder Seite auf 10,0 m Tiefe wie im Bereich der Sichtdreiecke freizuhalten.

8.) Grundstücksgestaltung:

8.1 Terrassen:

Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.

8.2 Natursteinmauern:

Natursteinmauern sind in fachgerechter Weise ohne Ausziehen der Fugen mit Zementmörtel herzustellen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von Wasserleitungsrohren o. ä. für die Terrassenbrüstungen sind untersagt.

8.3 Auffüllungen und Abgrabungen:

Bei eventuellen Auffüllungen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

8.4 Vorplätze:

Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

8.5 Stützmauern:

Sichtbare Stützmauern sind nicht zugelassen.

9.) Stellplätze und Garagen:

9.1 Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der für die Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig (gemäß § 12 Abs. 2). Auf Grundstücken, bei denen keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind diese innerhalb des Hauptgebäudes unterzubringen.

9.2 Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t (gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 der BauNVO).

10.) Eingrünung:

10.1 Pflanzgebot:

Es ist pro 150 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum zu pflanzen, wie z. B. Obstgehölze (Halbstämme), Feldahorn, Spitz- oder Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Linde, Vogelbeere, Lärche und Kiefer.

Entlang der Straßen sind Bäume (Hochstämme) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm anzupflanzen.

10.2 Erhaltungsgebot:

Sämtliche bestehenden Bäume und Sträucher, die innerhalb des Geltungsbereiches eingezeichnet sind, dürfen nicht abgeholzt werden.

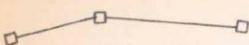
Die Pflicht zur sachgemäßen Bewirtschaftung der Forstwirtschaftsflächen im Rahmen des Bayer. Waldgesetzes bleibt unberührt.

Hinweise

Es wird auf die Emission durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen



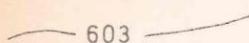
bestehende Baukörper



bestehende Grundstücksgrenze



vorgesehene Grundstücksteilung

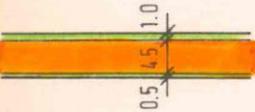
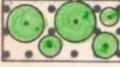


Höhenschichtlinie mit Höhenangabe

29 / 14

Angabe der Flurstücknummer

Festsetzung durch Planzeichen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
GRZ	GFZ
Baumassenzahl	Bauweise
WA	allgemeines Wohngebiet (§ 54 Baunutzungsverordnung)
HG+I+DG	Hanggeschoß + 1 Vollgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß zulässig
I, II	1 bzw. 2 Vollgeschoße
HG+I	Hanggeschoß + 1 Vollgeschoß
GRZ	Grundflächenzahl (Verhältnis der höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche)
GFZ	Geschoßflächenzahl (Verhältnis der höchstzulässigen Geschoßfläche zur Grundstücksfläche)
	nur Einzelhäuser (mit Einliegerwohnung) zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
ab	abweichende Bauweise (die maximale Länge bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume darf 95 Meter nicht übersteigen) Baugrenze (die nicht überschritten werden darf)
	
	Öffentliche Verkehrsflächen mit Angabe der Fahrbahnbreite und Bankettbreite
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Parkfläche
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
	öffentliche Grün fläche
	Flächen für Forstwirtschaft
	Anpflanzung von Bäumen Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen Sträuchern
	Flächen für Garagen
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Verfahrensvermerke

- a) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.1984 hat in der Zeit vom 17.12.1984 bis 31.01.1985 stattgefunden.

Maitenbeth

18. Juni 1985

....., den
(Gemeinde)



Hoiber

.....
(Bürgermeister)

- b) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.05.1984 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.05.1984 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 04.04.1985 bis 17.05.1985 öffentlich ausgelegt.

Maitenbeth

18. Juni 1985

....., den
(Gemeinde)



Hoiber

.....
(Bürgermeister)

- c) Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 04.06.1985 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 04.06.1985 als Satzung beschlossen.

Maitenbeth

18. Juni 1985

....., den
(Gemeinde)



Hoiber

.....
(Bürgermeister)

- d) Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan "Maitenbeth Ost" mit Bescheid vom 09.07.1985 Az 61-610/2 gemäß § 11 Satz 1 BBauG i. V. m. § 3 DelVO/StBauFG genehmigt.

Mühldorf a. Inn

15. Nov. 1985

....., den
(Sitz der Genehmigungsbehörde)



Rambold

e) Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 19.07.1985 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in *..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. * den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.



Maitenbeth, den 20. Aug. 1985
(Gemeinde)

Hoiber
(Bürgermeister)