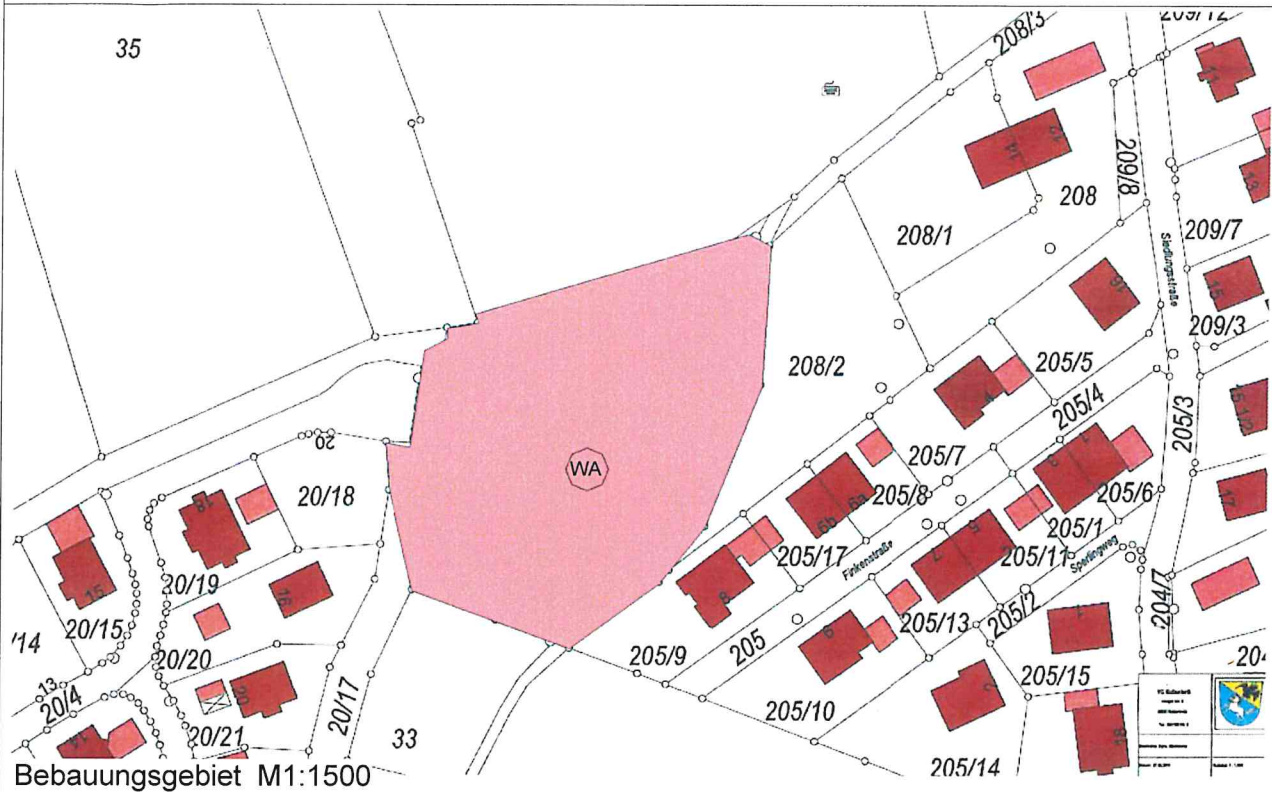


Bebauungsplan GEMEINDE MAITENBETH

"Siedlung Straßmaier 3. Änderung

VF-Akt

bek ✓
LRA ✓



Planinhalt:

- ☒ Bebauungsplan
- ☒ Plan Schnitt durch Erschließungsstraße
- ☒ Zeichenerklärung
- ☒ Textlicher Teil
- ☒ Begründung

Vorhabensträger:

Gemeinde Maitenbeth

Hr. 1. Bgm. Josef Kirchmaier

Haager Straße 5 - 83558 Maitenbeth

T: 08076 9166-0 F: 08076 9166-20

www.maitenbeth.de

poststelle@vg-maitenbeth.bayern.de



Entwurfsverfasser:

Rainer Hobmaier
3D ARCHITEKT

Alte Isen 6

84405 Dörfen

T.: 08081 / 9567-0

E-Mail: info@3-d-architekt.de

Internet: www.3-d-architekt.de



RAINER HOBMAIER
3D ARCHITEKT

Maßstab: 1 : 1500

Datum: 08.02.12

Plan Nr.: 03

Projekt Nr.: 1035

Präambel

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt aufgrund des § 13 (vereinfachtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I S. 3018), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende

Bebauungsplan

für den Bereich

B-Plan Siedlung Straßmaier, 3. Änderung

A. Festsetzungen durch Text

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 -WA Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Zulässig im Baugebiet sind alle gemäß §4 Abs. 2 BauNVO erlaubten Nutzungen, mit folgenden Einschränkungen:

- 2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 sind unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Max. GFZ, GF, Wohneinheiten, Vollgeschosse

Die Größen der Grundstücke belaufen sich auf ca. 470 bis ca. 800 m²

Daraus ergeben sich folgende Grundflächen (GF):

Wohnhaus (WH) G1 bis G3	120 m ² =GF _w
Wohnhaus (WH) G4 bis G6	150 m ² =GF _w
Garage (GA)	50 m ² =GF _g

II

Als Höchstgrenze sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2WE

Für jedes Gebäude werden max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

2.2 Bauweise

Offene Bauweise nach §22 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc., werden bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück und bis max. 3,00 m Wand Höhe auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Das Baukörperverhältnis Länge zu Breite muss deutlich längsrechteckig sein.

2.3 Maximale zulässige Firsthöhe

Maximale zulässige Firsthöhe (FaH) **7,40m**

Als First Höhe gilt das Maß von **OK-Erdgeschoß- Fertigfußboden** bis zum **Schnittpunkt der Außenkante- Umfassungsmauer (Außenwand) mit OK-Dachhaut** an der Giebelseite des Gebäudes.

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich über eine Höhenlage von ca. + 590,50 bis +596,5 0 u. NN

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude und Garagen, wurde mit der Straßenplanung und dem späteren Bau, abgestimmt. Die eingetragenen Höhen sind Bestandteil des B- Plans.

Die Höhenlagen der einzelnen Gebäude sind dem Plan zu entnehmen und vor Baubeginn mit der Abnahme des Schnurrüstes durch eine Einmessbescheinigung, nachzuweisen.

Erst nach Freigabe durch die Gemeinde, kann mit der Baumaßnahme begonnen werden.

2.5 Abstandsflächen

Zur Sicherung der Wohnqualität, der Belichtung und des Nachbarschutzes sind die eingetragenen Baufenster und die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

3. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf Grund der Hangneigung bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig, müssen jedoch in die Planzeichnungen eingetragen und vermasst werden.

Werden auf Grund der Geländesituation, Stützmauern notwendig, müssen diese als Natursteinmauer ausgeführt werden.

Etwaige Anpassungen des Geländes auf Grund der Gebäudestellung im Hang, müssen zur Sicherstellung der Höhenlage im Rahmen der Einzelbaugestaltungen, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorgelegt werden (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

3.2 Auffüllung im Bereich des tiefsten Punktes

Die Senke zwischen den Grundstücken G5 und G6 darf max. 2,30m (592,8 ü. NN) aufgefüllt werden, im Bezug zum natürlichen Geländeverlauf.

Die Auffüllung muss, auf Grund der evtl. anfallenden Oberflächenwasser, mit sickerfähigem Material erfolgen.

Die Bestandshöhe und die Auffüllung des Bereiches müssen im Eingabeplan dargestellt werden.

3.3 Dächer

3.2.1 Hauptgebäude (WH):

Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie die Dachform sind Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	15 bis 38 Grad (einheitlich für jede Dachseite)
Firstrichtung:	festgesetzt in der Planzeichnung First in Dachmitte
Dachdeckung:	Plattendeckung, Dachplatten bzw. Pfannen in rot

Für Wintergärten sind auch Glasdeckungen zulässig.

3.2.2 Nebengebäude:

Dachform:	Satteldach (SD), Pultdach (PD)
Dachneigung:	Satteldach: 15 bis 20 Grad (einheitlich für jede Dachseite) Pultdach : 5 Grad
Dachdeckung:	Plattendeckung, Dachplatten bzw. Pfannen in rot, Blecheindeckung

3.4 Dachaufbauten und – Einschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Zwerchgiebel sind möglich bei einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ und bei Dachgeschossen mit einer Kniestockhöhe bis max. 1,50m.

Zwerchgiebel sind wandbündig oder mit bis zu einer Tiefe von max. 1,25 m auszuführen, wobei die Länge des Giebels auf max. 1/3 der Gebäudelänge und die Firsthöhe auf mind. 0,50 m unter und quer zum Hauptfirst vorgeschrieben wird.

GARAGEN

4.1 Garagen

Garagen, Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig (Bauraum für Garagen).

Garagen sind nach der BayBo zu erstellen.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richten sich nach der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

Abweichend davon sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Alle Stellplätze auf den Grundstücken sind nachzuweisen.

4.3 Stauraum

Der Vorplatz der Garage, der mindestens 5 m betragen muss, gilt **nicht** als Stellplatz.

4. EINFRIEDUNGEN

5.1 Zäune:

Die Ausführung von Sockeln ist unzulässig, somit müssen Zäune unten offen sein. Eine Höhe von 0,8 m zur Straße bzw. 1,0 m zwischen den Grundstücken dürfen die Zäune nicht überschreiten.

An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind auch Hinterpflanzungen der Zäune aus heimischen Sträuchern zulässig.

Zäune sind mit einer senkrechten Unterteilung zu versehen.

Maschendrahtzäune sind nur zwischen benachbarten Grundstücksgrenzen zulässig

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen

Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Wege dürfen nicht gänzlich versiegelt werden sondern müssen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden wie z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Plätze, Gehwege und Stellflächen für PKW`s sind wasserdurchlässig auszuführen.

6.2 Öffentliche Eingrünungen:

Anpflanzung einer Streuobstwiese aus unten aufgeführten Pflanzlisten. Heimische Obstbäume (Halbstamm) und alte, lokale Sorten bzw. die Arten aus der Pflanzliste sind zu verwenden.

6.3 Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen der Grundstücksbesitzer müssen mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Je angefangene 200 m² gesamte Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße ist, für die Belichtung der Gebäude in nicht störenden, regelmäßigen Abständen, eine straßenbegleitende Begrünung in Form von heimischen Laubbäumen aus der unten angeführten Pflanzliste, zu pflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Sträucher:

Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa spec.	diverse Rosen
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualität:

Strauch, 2 xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm 90%

Heister: 2 xv, mind. 3–5 Grundtriebe, 200/250 cm 10%

Bäume (kleinwüchsige Arten sind vorzuziehen)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorgus aucuparia	Vogelbeere
Pyrus pyraster	Wildbirne

Obstbäume, nur Hoch- und Halbstamm alte lokale Sorten

Malus	Apfelbaum (in Arten)
Cydonia oblonga	Quitte
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus	Birne (in Arten)
Prunus	Pflaume (in Arten)

Negativliste für Bepflanzungen:

Chamaecyparis	Scheinzypresse (in allen Arten)
Thuja	Lebensbaum (in allen Arten)
Picea abies	Fichte

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit der geplanten Bepflanzung, der Darstellung des Geländeverlaufes und dem Anschluss zum Nachbargrundstück, beizulegen.

6. BODENDENKMÄLER UND DENKMALPFLEGE

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Gemeinde.

Die Gemeinde reicht die Meldungen an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1–2 DSchG, weiter.

11. HINWEISE

11.1 Wasserwirtschaft

Regenwasser:

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu versickern.

Nach der NWFreiV (§3) ist eine flächenhafte Versickerung auszuführen. Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Die Genehmigungsfreiheit der Anlagen ist nachzuweisen.

Die gesamte Regenwasserableitung (Entwässerung) ist im Bauantrag darzustellen.

Abwasser:

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

11.2 Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, wird ausdrücklich hingewiesen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu dulden.

11.3 Sonnenenergienutzung und regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert.

Zur Förderung des Umweltschutzes und der Agenda 21 sollten Faktoren wie z.B. Südorientierung und optimierte Dachneigungen für solare Nutzung, bedacht werden.

11.5 Abfallentsorgung

Mülltonnen sind an der betreffenden Abfuhrstrecke der Müllsammelfahrzeuge oder beim Sammelplatz für Mülltonnen, bereitzustellen.

Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.

11.6 Altlasten

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend die Gemeinde zu informieren.

11.7 Bodengutachten

Die Gemeinde hat zum Zeitpunkt der Entwicklung des Bebauungsplanes ein Bodengutachten (25.08.2010 von Crystal Geotechnik GmbH) mit vier abgeteuften Rammkernbohrungen erstellen lassen.

Das Gutachten gibt Aufschluss über die Trag- und Sickerfähigkeit des Bodens und kann von Bauwerbern zu Planungszwecken eingesehen werden.

11.8 Immissionsschutz

Entlang der zur Bundesstraße B12 gelegenen ersten Baureihe (G1 bis G3) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

für allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags und 45dB(A) nachts um bis zu 5,4 dB(A) überschritten.

Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes auch ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da davon ausgegangen werden kann, dass die Bundesstraße B12 durch den Neubau der Autobahn A94 so sehr entlastet wird, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Neubau eingehalten werden können. Es wird jedoch empfohlen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Südseite der Gebäude anzuordnen.

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08. Februar 2012 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23. Februar 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08. Februar 2012 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. März 2012 bis einschließlich 04. April 2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23. Februar 2012 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 08. Februar 2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. Februar 2012 bis einschließlich 04. April 2012 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10. April 2012 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08. Februar 2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:

Maitenbeth, den 11. April 2012



Josef Kirchmaier
Erster Bürgermeister



6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 11. April 2012. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth, Rathaus 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).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Maitenbeth, den 11. April 2012

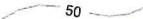


Josef Kirchmaier
Erster Bürgermeister



Legende:

Festsetzungen

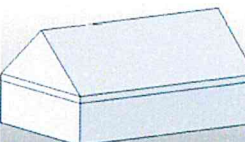
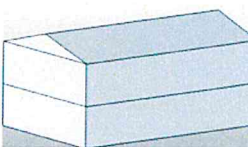
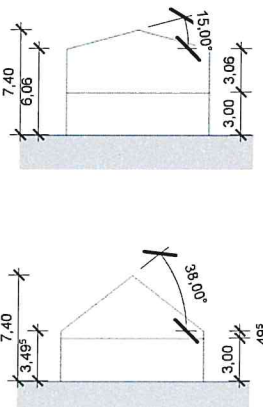
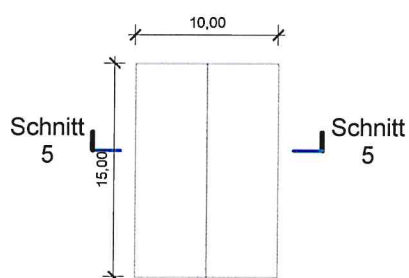
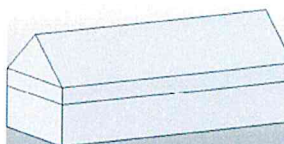
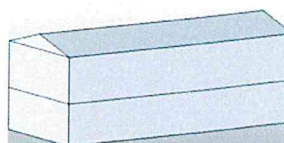
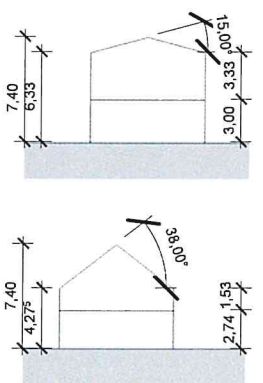
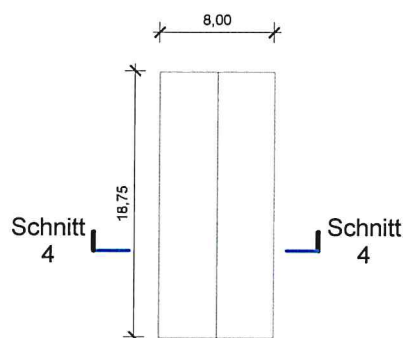
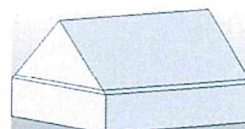
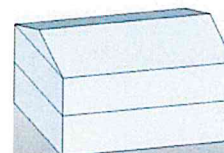
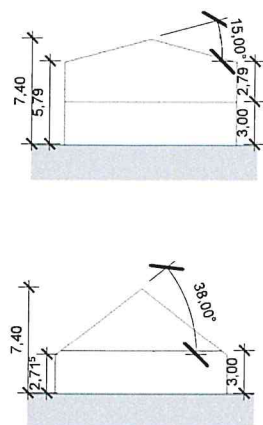
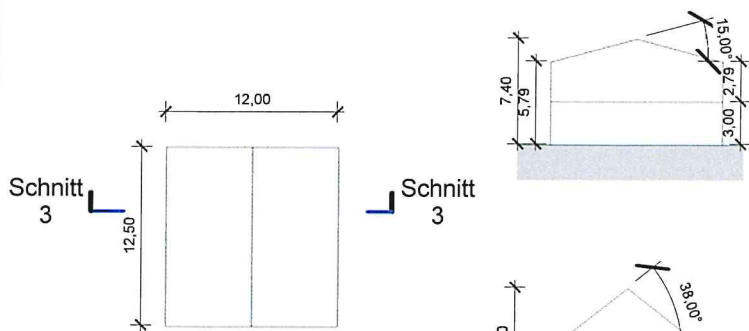
GFw	= bebaubare Grundfläche Wohnhaus
GFg	= bebaubare Grundfläche Garage
	= Firstrichtung
	= Neubau
GA	= Garage
WH	= Wohnhaus
	= Maßkette
2WE	= 2 Wohneinheiten max.
II	= 2 Vollgeschosse
FaH	= 7,4m max. Firsthöhe
SD 20°-25°	= Satteldach mit 20° - 25° Dachneigung
	Fläche für Garage und Nebengebäude
	Baugrenze
	Geltungsbereich
	Grenze Grundstück
	Höhenlinien
	Erschließungsstraße öffentlich
	Erschließungsstraße öffentlich
	Fuß und Instandhaltungsweg
	Gasleitung
G1 - G6	Bereich Grundstücke
	Streuobstwiese (im Norden Straßenbegleitend)
	Baum zu pflanzen

Alle Maße sind bei einer Bestellung vor Ort durch den Auftragnehmer zu prüfen. Abweichungen sind dem Architekturbüro unverzüglich mitzuteilen

Rainer Hobmaier 3D Architekt Alte Iken 5 T.: 09081 / 9567-0 E-Mail: info@3d-architekt.de Internet: www.3d-architekt.de	PROJEKT	PLANINHALT	PLAN	DATUM	MASSTAB	GEZ	PRJ.-NR.	INDEX
	Siedlung Straßmeier	Zeichenlegende	04	08.02.12		TP	1035	



RAINER HOBMAIER
3D ARCHITEKT



Alle Maße sind bei einer Bestellung vor Ort durch den Auftragnehmer zu prüfen. Abweichungen sind dem Architekturbüro unverzüglich mitzuteilen

Rainer Hobmaier 3D Architekt Alte Iken 5 T.: 06081 / 95957-0 E-Mail: info@3d-architektur.de Internet: www.3d-architektur.de RAINER HOBMAIER 3D ARCHITEKT	PROJEKT Siedlung Straßmeier	PLANINHALT Häuser Varianten	PLAN 09	DATUM 08.02.12	MASSTAB 1 : 500	GEZ LH	PRJ.-NR. 1035	INDEX 0
--	---	---	-----------------------	------------------------------	-------------------------------	----------------------	-----------------------------	-----------------------