

BEBAUUNGSPLAN STADL NORD I

GEMEINDE UNTERREIT • MASZTAB 1 : 1000



SATZUNG :

1. GELTUNGSBEREICH UND GEBIETSABGRENZUNG

----- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS -
BEREICHES. SIE UMFAST DIE PLAN NR.
602 - 603/2 - 604 - 652 - 653 - 654 - 655 -
656 - 668 - 669 - 669/1 - 670

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA | ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEMÄSS
§ 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I + D BIS ZU 2 VOLLGESCHOSSEN ZULÄSSIG
II MAXIMAL 2 VOLLGESCHOSSE
GRZ I + D = 0,3
GFZ = 0,6
GRZ II = 0,3
GFZ = 0,6
GARAGEN WERDEN BEI DER ERMITTLUNG
DER GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHEN
NICHT MITGERECHNET.
MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE :
EINFAMILIENHAUS ± 520 m²
DOPPELHAUSHÄLFTE ± 450 m²

△ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ZULÄSSIG

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE

DIE ÜBERBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE MIT AUSNAHME DER ÜBER-
BAUUNG MIT UNTERGEORDNETEN NEBENANLAGEN UND EIN-
RICHTUNGEN IST NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN SIND JEDOCH EINZU-
HALTEN

----- BAUGRENZE
3 - 5 - 6 ABSTAND DER BAUGRENZEN ZU DEN
GRUNDSTÜCKSGRENZEN (MINDEST-
ABSTAND DER GEBÄUDE VON DEN
GRUNDSTÜCKSGRENZEN)

BAUWEISE - IM BAUGEBIET SIND HÄUSER MIT MAXIMAL ZWEI
WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG, SOWIE DOPPELHÄUSER MIT JE EINER
WOHNEINHEIT JE DOPPELHAUSHÄLFTE. UNTERGEORDNETE NEBEN-
ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 BAU- NVO -
AUCH EINRICHTUNGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG - KÖNNEN INNER-
HALB DER BAUGRUNDSTÜCKE ZUGELASSEN WERDEN. AUS-
FÜHRUNGEN NUR IN HOLZ- UND GLASKONSTRUKTION, AUS BRENN-
BAREN BAUSTOFFEN HERGESTELLTE BAULICHE ANLAGEN MÜSSEN
ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE UND ZU DEN GEBÄUDEN HIN EINEN
ABSTAND VON MINDESTENS FÜNF METERN EINHALTEN.

5. BAULICHE GESTALTUNG

GBÄUDEHÖHEN:
INNERHALB DES WOHNGEBIETES DARF
DIE WANDHÖHE ZUR NATÜRLICHEN
GELÄNDEOBERKANTE
BEI I + D ± 4,50 m
BEI II ± 6,00 m
NICHT ÜBERSCHREITEN.

DACHFORM :

SATTELDACH
VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG.
FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE IN
LÄNGSRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE.
FIRSTRICHTUNG DER NEBENGEBÄUDE
GEMÄSS DARSTELLUNG.
DER FIRST MUSS IN DER MITTE LIEGEN.
HAUPTGEBÄUDE 23° - 28°
BEIDSEITIG GLEICH GENEIGT.
NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND AN-
BAUTEN DEM HAUPTGEBÄUDE ANGEPAST.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE:

BAUKÖRPER :

DER GRUNDRISS DER HÄUSER MUSS DIE FORM EINES LÄNG-
LICHEN RECHTECKS AUFWEISEN.
DER DACHFIRST MUSS IN LÄNGSRICHTUNG DES GEBÄUDES
VERLAUFEN.
DIE MAXIMALE GEBÄUDEBREITE WIRD MIT 12,00 m FESTGESETZT.
DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS DARF NICHT
MEHR ALS 30 cm ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE
LIEGEN.
DIE BAUKÖRPER SIND SO ZU GESTALTEN, DASS EIN RUHIGER
UND GESCHLOSSENER EINDRUCK ENTSTEHT.
DIE DACHFLÄCHEN SIND RECHTECKIG AUSZUBILDEN. DIE DACH-
ÜBERSTÄNDE DÜRFEN MAX. 120 cm AM GIEBEL UND 100 cm AN
DEN TRAUFSSEITEN BETRAGEN. DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG.
NEGATIVE DACHGAUBEN (EINSCHNITTE IN DIE DACHFLÄCHE)
SIND NICHT ZUGELASSEN.
JE DACHFLÄCHE SIND HÖCHSTENS ZWEI DACHFLÄCHENFENSTER
MIT EINER MAXIMALEN BREITE VON 0,75 m UND EINER MAXIMALEN
EINZELGRÖSSE VON 1,00 m² ZULÄSSIG.

BAUSTOFFE UND FARBEN :

FÜR AUSSENWÄNDE SIND VERPUTZTE, GESTRICHENE MAUER-
FLÄCHEN UND FLÄCHEN MIT SENKRECHTER HOLZVERSCHALUNG
ZUGELASSEN.
DIE HOLZVERSCHALUNGEN SIND HELL- BIS MITTELBRAUN ZU
LASIEREN.
RUNDUMVERSCHALUNGEN IM EG UND OG SIND UNZULÄSSIG.
ALS DACHEINDECKUNGSMATERIAL SIND DACHPLATTEN IN
ZIEGELROTER FARBE ZU VERWENDEN.

FENSTER- UND TÜRÖFFNUNGEN MÜSSEN ZU EINER AUS-
GEWOGENEN GLIEDERUNG DER FASSADEN BEITRAGEN.
FENSTER SIND ALS STEHENDE RECHTECKE AUSZUBILDEN
ODER DURCH SENKRECHTE SPROSSEN HARMONISCH ZU
UNTERSCHIEDLICHEN GRÖSSEN MÜSSEN
ZUMINDEST GLEICHGEMEINTE DIAGONALEN AUFWEISEN.
VIELE VERSCHIEDENE FENSTERFORMATE SIND ZU VERMEI-
DEN. FENSTER - UND TÜRÖFFNUNGEN DÜRFEN NUR IN DER
WEISE MITEINANDER VERBUNDEN WERDEN, DASS SIE
ZUSAMMEN EIN EINHEITLICHES RECHTECK BILDEN.
RUNDBOGEN- UND SEGMENTFENSTER SIND ZULÄSSIG
(UMSCHRIEBENES STEHENDES RECHTECK)

GARAGEN, DIE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMEN -
GEBAUT WERDEN, SIND TRAUFGANGS- UND GESTALTUNGS-
GLEICH AUSZUBILDEN.

6. EINFRIEDUNG UND FREILÄCHENGESTALTUNG

ZULÄSSIG SIND NUR HOLZZÄUNE MIT LATTEN, ZWISCHEN
DEN BAUGRUNDSTÜCKEN UND ZU DEN LANDWIRTSCHAFT-
LICHEN FLÄCHEN HIN WERDEN MASCHENRAUTENWEISE
ZÄUNE MIT DURCHGEHENDER HINTERPFLANZUNG GESTATTET.
SOCKEL DÜRFEN HÖCHSTENS 15 cm HOCH SEIN. EINE
MAXIMALE GESAMTHÖHE VON 100 cm DARF NICHT ÜBER -
SCHRITTEN WERDEN.
IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND NUR 80 cm HÖHE
GESTATTET.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNG
STRASSENBELEITGRÜN
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBELEITGRÜN
STRASSENABGRENZUNG

WENDEHAMMER
(NICHT BEFAHRENE TEILBEREICHE ALS
GRÜNFLÄCHE)

SICHTDREIECKE FÜR DEN STRASSEN-
VERKEHR.
ANGABE DER SCHENKELLÄNGE IN
METERN.

INNERHALB DER SICHTDREIECKE UND SICHTLINIEN IST JEDE ART
VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG ODER ABLAGERUNG VON
GEGENSTÄNDEN ÜBER 80 cm HÖHE, GEMESSEN VON DER
STRASSENBEREICHKANTE IN FAHRBAHNMITTE, UNZULÄSSIG.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

VORGESCHLAGENE FLÄCHE DER GARAGE
FLÄCHE DES PRIVATEN STELLPLATZES
AUF DEM GRUNDSTÜCK. TIEFE MINDESTENS
5,00 m VON DER STRASSENABGRENZUNGSLINIE
GEMESSEN OFFEN LASSEN.

GARAGENWANDHÖHE MAXIMAL 2,75 m

GARAGEN DÜRFEN AUCH IN VERBINDUNG MIT DEM HAUPTGEBÄUDE
ERRICHTET ODER IN DAS GEBÄUDE INTEGRIERT WERDEN.

GARAGENZUFABRT IST PRIVATER STELLPLATZ.

DIE MÜLLBEHÄLTER SOLLN NACH MÖGLICHKEIT IM GEBÄUDE UN-
TERGEBRACHT WERDEN. ANSONSTEN SOLLN DIESE IN UNMITTEL-
BARER NÄHE IN VERBINDUNG MIT DER EINFRIEDUNG ALS VER-
PUTZTE, MIT DACHPLATTEN GEDECKTE BOXEN UNTERGEBRACHT
WERDEN. BOXEN IN SICHTBETON ODER WASCHBETON SIND UNZU-
LÄSSIG.

9. GRÜNORDNUNG

A) STRASSENBELEITGRÜN IST ALS RASENFLÄCHE ANZU -
LEGEN UND ZU UNTERHALTEN.
IN DIE ANGERFLÄCHE ZWISCHEN STRASSE UND DEN
PARZELLEN 11 - 15 SIND ORTSÜBLICHE ROBUSTE OBSTBAUM-
ARTEN ZU PFLANZEN.
(Z.B. BOSKOP, SCHÖNBERGER ZWETSCHGE, LANDSBERGER RENETTE,
KANTAPPEL, JAKOB FISCHER ODER ÄHNLICHE)

B) DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE SIND
GEMÄSS ART. 5 DER BAYER. BAUORDNUNG ALS PRIVATE
GRÜNFLÄCHE GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND PRO 200 m²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MIT MINDESTENS EINEM STANDORT-
GERECHTEN HEIMISCHEN BAUM ODER ORTSÜBLICHEN OBST-
GEBÜSCHEN NACH FREIER STANDORTWAHL, BZW. NACH
STANDORTANGABE IM BEBAUUNGSPLAN ZU VERSEHEN.
INSBESONDERE IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE BAUGRUND-
STÜCKE ZU DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN HIN MIT
HEIMISCHEN BÜSCHEN UND STRÄUCHERN EINGEGRÜNT WERDEN.
ART. 48 ABBGB IST ZU BEACHTEN.

C) ZU PFLANZENDE BÄUME, BEPFLANZUNG
MIT STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN
ARTEN UND ORTSÜBLICHEN OBSTBAUM-
ARTEN, STRÄUCHER.
OBSTBÄUME : S UNTER PUNKT A
KLEINKRONIGE BÄUME : VOGELBEERE, ELSBEERE,
FELDAHORN, HAINBUCHE
GROSSKRONIGE BÄUME : SPITZAHORN, EICHE,
WINTERLINDE, ESCHEN
STRÄUCHER : HASELNUS, WOLLIGER SCHNEE-
BALL, GEMEINER SCHNEEB, HUND-
ROSE, SCHLEHE, WEISSDORN, SAL-
WEIDE, BLUTHARTRIEDEL, KORNEL-
KIRSCH, WILDE BIRNE, PFAFFEN-
HÜTCHEN, FAULBAUM, HECKENKIRSCH,
HIMBEERE, HOLONDER, ECHTE BROMB.

D) BESTEHENDE BÄUME (OBSTANGER)
E) ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

10. HINWEISE

1 - 28 PARZELLENNUMMERN
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZE
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
GEBÄUDESCHHEMA FÜR GEPLANTE
GEBÄUDE
FLURSTÜCKSNUMMERN
GEPLANTE KANALISATION
GEPLANTE WASSERVERSORGUNG
HOCHSPANNUNGSLEITUNG OBERIRD.
HOCHSPANNUNGSLEITUNG UNTERIRD.
TRAFOSTATION

SIEHE GESOND.
PROJEKT -
PLÄNE

VERSORGUNGSANLAGEN

FERNSEHANTENNEN WERDEN ALS GEMEINSCHAFTSANTENNE
EMPFOHLEN, BZW. SOLLTEN IM DACHRAUM UNTERGEBRACHT
WERDEN.

DENKMALPFLEGE

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN, DIE BEI DEN BAUARBEITEN
ZUTAGE TRETEN, UNTERLIEGEN DER GESETZLICHEN MELDE-
PFLICHT.

EINGRÜNTUNG

UM EINE BEEINTRÄCHTIGUNG DER ANGRENZENDE LAND-
WIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKE ZU VERMEIDEN, IST
ART. 48 ABBGB ZU BEACHTEN.

11) ELEKTROVERSORGUNG

DIE HÄUSER ERHALTEN ELEKTRISCHEN KABELANSCHLUSS.
VERTEILER - UND HAUSANSCHLUSS- SCHRÄNKE SIND AUF
DEM GRUNDSTÜCK DER BAUHERRN IN DIE GARTENZÄUNE
EINZUFÜGEN.

VERFAHREN :

- DER GEMEINDERAT VON UNTERREIT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN
MIT BESCHLUSS VOM 25. Sep. 1991 AUFGESTELLT.
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IM RAHMEN DER
VORGEZOGENEN BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB.
VOM 01. Aug. 1991 BIS 05. Sep. 1991 VORGESTELLT.
- DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄSS § 4, ABS. 2
BETEILIGT.
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT DER BEGRÜNDUNG WURDE
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB. IN DER ZEIT VOM 02. Jan. 1992
BIS 03. Feb. 1992 IM RATHAUS UNTERREIT ÖFFENTLICH
AUSGELEGT.
- DER GEMEINDERAT VON UNTERREIT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN
AM 06. Feb. 1992 GEMÄSS § 10 BAUGB. ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN.

UNTERREIT, DEN 17. Feb. 1992

Forstmeier
FORSTMAYER
1. BÜRGERMEISTER

6. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gem. § 11
BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 21.04.1992 Az.:
Sg. 35/4 B wurde die Genehmigung und Beachtung einer Auflage er-
teilt.
Mühldorf a. Inn, den 16.05.1992
Hambold
Landrat

7. DER BEBAUUNGSPLAN WURDE IM DEM GENEHMIGUNGSVERMERK
AM 06. Mai 1992 GEMÄSS § 12 BAUGB. ORTSÜBLICH BEKANNT
GEMACHT UND MIT DIESER BEKANNTMACHUNG RECHTSVERBÜNDLICH.

UNTERREIT, DEN 02. Juli 1992

Forstmeier
Erster Bürgermeister

AUFGESTELLT: 09.07.91
HAIDEN, DEN
DER ARCHITEKT

ERGÄNZT: 09.12.91
HAIDEN, DEN
DER ARCHITEKT

GEORG A. HAEK - ARCHITECT
Tannenberg 2, 8061 GARSCHEN
Telefon 08073-576