A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "STADL NORD II"

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

1.1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

1.3. Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert. Die einzelnen Festsetzungen sind der Legende am Plan zu entnehmen.

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. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze bis zu max. 2,0 m überschritten werden.

2.3. Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4. Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Traufe, First- und Gestaltungsgleich auszubilden.

2.5. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen.
Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

⟷ Firstrichtung

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
= 600 m² bei Einfamilienhäusern,
= 800 m² bei Doppelhaushälften.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1. Ga Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

4.2. Auf jedem Grundstück ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz zu errichten, bei zwei Wohneinheiten ist zusätzlich ein Stellplatz zu errichten (Garagenzufahrten sind keine Stellplätze).

4.3. Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

4.4. Ga Flächen-Umgrenzung für Garagen.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Der Bodenbelag der Einfahrten ist einheitlich zu gestalten. Die erstangerichte Garage hat Vorrang.
Stauraumtiefe mind. 3,0 m.

4.5. Stellplätze, Parkplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege im Grün, sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke. Die Beläge sind im Hinblick auf einheitliche Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

5.1. Öffentlicher Spielplatz

6. - 10. entfallt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1. Straßenverkehrsfläche

11.2. V verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße

11.3. öffentlicher Fußweg

11.4. Straßenbegrenzungslinie

11.5. öffentlicher Parkplatz

12. entfallt

13. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

13.1. Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost zu errichtenden Verteilerkasten werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kasten mit der jeweiligen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.

13.2. Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

14.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

14.2. Die Dachentwässerungen sollen getrennt gesammelt werden und auf dem Grundstück versickern. Die Dachentwässerung darf nicht in die gemeinde liche Schmutzwasserkanalisation erfolgen.

14.3. Oberflächenwasser der privaten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentliche Straßen- oder Grünflächen geleitet werden.

14.4. Erschließungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

15. -16. entfallt

17. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen

17.1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

17.2. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen in den Schnitten und Ansichten die Geländehöhen bis zur Straße darzustellen.

18. - 24. entfallt

25. Bindungen für Bepflanzung

25.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen.
Dabei ist Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.2. Das Anpflanzen von baumartigen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.

25.3. ○ Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume, mit Lagefestsetzung.

25.4. + Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäßes, heimisches Laubbäume, ohne Lagefestsetzung.

25.5. Die Bepflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

26. entfallt

27. Geltungsbereich

27.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

28. Vermaßung

28.1. 50 Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m.

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.

29.1. Höhenentwicklung der Gebäude

29.1.1. Bezug zur Ziffer B 17.1:
Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

29.1.2. Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

29.1.3. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der Straßenseite des Gebäudes; die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
H = a) DH, EFH (E+1+DS) II max. 6,0 m
b) EFH-Randbereich (E+DG) II max. 4,5 m

29.1.4. Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich nach Art. 7 Abs. 4 BayBO.

29.2. Form und Gestaltung der Baukörper

29.2.1. Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5 : 4) aufweisen.

29.2.2. Die Bautiefen der Wohngebäude werden auf max. 12,0 m festgesetzt.

29.2.3. Haupt- und Nebengebäude sind als gestaltensche Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

29.3. Gestaltung des Daches

29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

29.3.2. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Dachneigung von 23 - 28°, zugelassen.
Garagendächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 23 - 28° auszubilden.

29.3.3. Die Dachflächen aneinandergebauter Häuser sind höhengleich auszuführen, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

29.3.4. Anbauten wie Garagen, Nebengebäude, Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach 1,00 m).

29.3.5. Als Dacheindeckung werden Dachziegel in naturroter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergarten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.

29.3.6. Dachgauben sind unzulässig; ausgenommen außenwandbündige Gauben (sog. Zwerchhäuser) bis zu einer max. Breite von 30% der Gebäudelänge.

29.3.7. Dachüberstände dürfen an der Traufseite 1,0 m, an der Giebelseite 1,20 m nicht überschreiten.

29.3.8. Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,50 m² Glasfläche und max. 1,0 m Breite je Fenster zulässig. Außerdem sind nur max. 2 Stück mit einem Mindestabstand von 2,0 m vom Dachrand je Dachseite zulässig.

29.3.9. Kamine müssen so angeordnet werden, daß sie in Firstnahe austreten.

29.4. Fassadengestaltung

29.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.

Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 2,00 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

29.4.2. Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überdeckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

29.4.3. Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.

29.4.4. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.

29.4.5. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.
Zulässige Sichtbrenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.

29.4.6. Holztteile dürfen nur mit transparenten Imprägnermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

29.5. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

29.5.1. Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc. nur bis max. 10 m² Grundfläche je Grundstück in einfacher Holzbauweise mit max. Traufhöhe von 2,5 m zulässig.

29.5.2. Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig.
Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6. Einfriedungen

29.6.1. Bei allen Grundstücken müssen die Zäune straßenseitig um 1,00 m zurückgesetzt und zumindest auf der Hälfte der Länge mit einheimischen Sträuchern und Hecken hinterpflanzt werden.

29.6.2. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über OK Gelände ist unzulässig.

29.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
Eingangstüren und Einfahrtstore sind hohenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

29.6.4. An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind auch max. 1,00 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

30. Sonstige Hinweise

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

B ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
   Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Baugrenze
   Baugrenze
3. Verkehrsflächen
   Straßenbegrenzungslinie
   Straßenverkehrsfläche
   V Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
   Öffentliche Parkplätze
   Öffentliche- Fußweg
4. Flächen für Garagen
   Ga Garagen
5. Grünflächen
   Ortsrandeingrünung , öffentliches Grün
   Verkehrsgrün
   Öffentlicher Kinderspielplatz
6. Bepflanzung
   ○ Bäume mit Lagefestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
   + Bäume ohne Lagefestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7. Sonstige Festsetzungen
   Firstrichtung
   6,0 Maßlinie mit Maßzahl
8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
   Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer reorientierten städtebaulichen Entwicklung
   (7) Grundstücksnummer z.B. 7
   Vorhandene Wohngebäude
   Vorhandene Nebengebäude
   Vorgeschlagene Bebauung
   EFH Einfamilienhaus - pro Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
   DH Doppelhaus
   SD Satteldach
9. FESTSETZUNGSTABELLE

Gesamtes Baugebiet als WA - offene Bauweise

Baugrundstück Nr.	Nutzung als	Vollgeschosse	max. Wandhöhe, Traufe	Dachform	GRZ	GFZ
1	EFH	II (E+1+DG)	5,0 m	SD	0,3	0,4
2	EFH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,3	0,4
3	EFH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,3	0,4
4	EFH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,3	0,4
5	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
6	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
7	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
8	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
9	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
10	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
11	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
12	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
13	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
14	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
15	EFH	II (E+DG)	4,5 m	SD	0,3	0,4
16	EFH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,3	0,4
17	EFH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,3	0,4
18 a	DHH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,4	0,6
18 b	DHH	II (E+1+DG)	6,0 m	SD	0,4	0,6

SATZUNG:

Die Gemeinde Unterreit erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 98 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Flurkarte/Auszug aus der Flurkarte GK 1:2500, 1:1000, 1:500
Maßstab 1 : 1000
Vergrößerung aus 1:5000, 1:2500, 1:1000 für Jedermann nur bedingt geeignet
Gemarkung Unterreit
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk in der das Katasterkataster führenden Stelle ist gebührenpflichtig. Die Auszüge aus den Flurkarten (Karten) sind keine digitalen Karten und CD-ROM geeignet sind nur für den eigenen Bedarf fertigungsmäßig an Dritte nicht erlaubt.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
N
Wasserburg/Inn, den 20.9.04
Vermessungsamt Wasserburg
Vermessungsamtsrat

D) VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "STADL NORD II"

1. Der Gemeinderat hat am 05.09.95 die Einleitung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. des Änderungsplanes vom 05.09.95 beschlossen.

2. Der Gemeinderat hat am 16.01.96 die Änderung des Bebauungsplanes nach § 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Die Bebauungsplanänderung wurde vom 26.01.96 bis 16.02.96 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Gleichfalls ab diesem Zeitpunkt kann die Bebauungsplanänderung während der Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. ..... von jedermann eingesehen werden.

Unterreit, 16.04.96

(1. Bürgermeister)

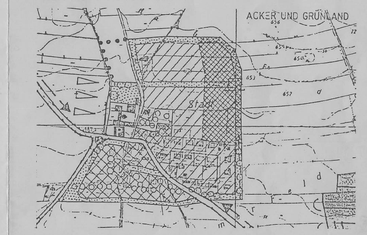
Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit ~~Bescheid~~ Schreiben vom 22.04.1996 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 et ..... im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß die Bebauungsplanänderung keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf am Inn, 22.04.1996

(Ramboldt, Landrat)

BEBAUUNGSPLAN STADL NORD II
GEMEINDE UNTERREIT
1. ÄNDERUNG

AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



AUFTRAGGEBER	GEMEINDE UNTERREIT		
	BEBAUUNGSPLAN-1. ÄNDERUNG		
MASSTAB	1 : 1000	DATUM	08.11.94
GEZEICHNET	J.S.	ergänzt	14.02.95
	geändert gemäß Beschluß vom 05.09.95		
PLANUNG	ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL.-ING FH BDA HERZOGSTR. 6 80803 MÜNCHEN TEL. 089-331801 AM EGELSEE 1 83546 AU AM INN TEL. 08073-748		