

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "STADL NORD II"

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

1. Art und Maß der Nutzung

- Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

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

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksstellen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 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.
- Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- Doppelhaushalten müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsgleich auszubilden.
- Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Eingezeichneten 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,
= 330 m² bei Doppelhaushälften.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
- Je EFH und DH-Hälfte sind 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
- Flächen-Umgrenzung für Garagen.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die erstengerechte Garage hat Vorrang. Stauraumtiefe mind. 3,00 m.

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

5.1. Öffentlicher Spielplatz

6. - 10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1. Straßenverkehrsfläche
- 11.2. verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße
- 11.3. öffentlicher Fußweg
- 11.4. Straßenbegrenzungslinie
- 11.5. öffentlicher Parkplatz

12. entfällt

13. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

- Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost zu errichtenden Verteilerkasten werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderseite dieser Kästen mit der gegenseitigen Flucht der Zaunsockel bündig absteht.

- 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 rasenverlegtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgesiebte Kies- oder Schotterdecke). Die Belege 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 gemeindliche 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. entfällt

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 Geländeformen bis zur Straße darzustellen.

18. - 24. entfällt

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 Laubbäum 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 blauenadeligen 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 standortgemäße, heimische Laubbäume, ohne Lagefestsetzung.
- 25.5. Die Bepflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

- 27.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

28. Vermaßung

- 28.1. 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,
 - geeignetes Satteldach,
 - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freistufen,
 - 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 II (E+1+DG) 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 Breiten der Baukörper werden wie folgt begrenzt:

DH max. 11,00 m
EFH max. 9,00 m

- 29.2.3. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische 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 aneinandergebaute Häuser sind höhengleich auszuführen, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

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

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

- 29.3.6. Dachgauben sind unzulässig; ausgenommen außenwandbündige Gauben (sog. Zwerchhäuser) bis zu einer max. Breite von 2,50 m.

- 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 Firstnähe austreten.

- 29.4. Fassadengestaltung

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

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

- 29.4.3. Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überkettbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte aufweisen.

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

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

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

- 29.4.7. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.

- 29.4.8. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.

- 29.4.9. Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln 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, Holzbojen 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.

- 29.5.3. 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 Holzzaune mit Latting (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe über Straßenebene auszubilden.

- 29.6.4. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

- 29.6.5. An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind auch max. 1,00 m hohe Maschendraht-Einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzaune zulässig.

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

- 29.6.7. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die örtliche Landwirtschaft ohne Einschränkung zu dulden.

- 29.6.8. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die örtliche Landwirtschaft ohne Einschränkung zu dulden.

- 29.6.9. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die örtliche Landwirtschaft ohne Einschränkung zu dulden.

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Baugrenze

- 2.1. Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- 3.1. Straßenbegrenzungslinie
- 3.2. Straßenverkehrsfläche
- 3.3. Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
- 3.4. Öffentliche Parkplätze
- 3.5. Öffentlicher Fußweg

4. Flächen für Garagen

- 4.1. Garagen

5. Grünflächen

- 5.1. Ortsrandeinzengrün, öffentliches Grün
- 5.2. Verkehrsgrün
- 5.3. Öffentlicher Kinderspielplatz

6. Bepflanzung

- 6.1. Bäume mit Lagefestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.2. Bäume ohne Lagefestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1. Firstrichtung
- 7.2. Maßlinie mit Maßzahl

8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- 8.1. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer vorordneten städtebaulichen Entwicklung
- 8.2. Grundstücknummer z.B. 7
- 8.3. Vorhandene Wohngebäude
- 8.4. Vorhandene Nebengebäude
- 8.5. Vorgeschlagene Bebauung
- 8.6. EFH Einfamilienhaus
- 8.7. DH Doppelhaus
- 8.8. SD Satteldach

9. FESTSETZUNGSTABELLE

Gesamtes Baugebiet als WA - offene Bauweise

Baugrundstück Nr.	Nutzung als	Vollgeschosse	max. Wandhöhe, Traufhöhe	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

Flächeninhalt des Baugebietes: 1.100.000 m²

Vergrößerung aus 1:5.000 (zur Veranschaulichung nur bedingt geeignet)

Gemarkung: Unterreit

Verdichtungsgrad: 1:1.000

Verdichtungsgrad: 1:1.000

Verdichtungsgrad: 1:1.000

Verdichtungsgrad: 1:1.000

Verdichtungsgrad: 1:1.000

Verdichtungsgrad: 1:1.000

Verdichtungsgrad: 1:1.000

Verdichtungsgrad: 1:1.000

Verdichtungsgrad: 1:1.000

C - VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG: STADL NORD II

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 08.11.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.12.94 ortsüblich bekannt gemacht.
Unterreit, den 24.05.95
Forstmeister, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILNahme:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes, hat in der Zeit vom 06.12.94 bis 06.01.95 öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wurde am 20.02.95 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Unterreit, den 24.05.95
Forstmeister, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.95 bis 03.04.95 öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wurde am 20.02.95 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Unterreit, den 24.05.95
Forstmeister, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.05.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 der BayDO (BayRS 2132-14) als Satzung beschlossen.
Unterreit, den 24.05.95
Forstmeister, 1. Bürgermeister

5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN:

Die Gemeinde hat den am 09.05.95 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 24.05.1995 nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Unterreit, den 24.05.1995
Forstmeister, 1. Bürgermeister

6. UNBEDINGTE KOSTENERKLÄRUNG:

Das Landratsamt Mühlendorf a. Inn hat mit Beschluß vom 02.06.95 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.95 gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstoßen, vorausgesetzt, daß die Gemeinde befolgt die in diesem Beschluß näher bezeichneten Auflagen.
Mühlendorf a. Inn, den 2.9.02.95
Landratsamt Mühlendorf a. Inn