

# BEBAUUNGSPLAN WANG

## GEMEINDE UNTERREIT

### MASZSTAB 1 : 1000



#### SATZUNG

##### 1. GELTUNGSBEREICH UND GEBIETSABGRENZUNG

----- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS -  
BEREICHES, DIE UMFASSST DIE PLAN-NR.  
68 - 70 - 71 - 85 - 87 - 89 - 90 -  
113/1 - 113/2 - 553

##### 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 ZULÄSSIG  
GRZ I + D = 0,3  
GFZ = 0,6  
GRZ II = 0,3  
GFZ = 0,6  
GARAGEN WERDEN BEI DER ERMITTLUNG  
DER GRUND- U. GESCHOSSFLÄCHEN  
NICHT MITGERECHNET.  
MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE :  
EINFAMILIENHAUS = 600 m<sup>2</sup>  
DOPPELHAUS = 450 m<sup>2</sup>  
NUR EINZEL- U. 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 EINZUHALTEN.

BAUGRENZE  
3 - 5 ABSTAND DER BAUGRENZEN ZU DEN  
GRUNDSTÜCKSGRENZEN. (MINDESTAB-  
STAND DER GEBÄUDE VON DER GRUND-  
STÜCKSGRENZE)

BAUWEISE - IM BAUGEBIET SIND HÄUSER MIT MAXIMAL ZWEI  
WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG, SOWIE DOPPELHÄUSER MIT JE 1 WOHN-  
EINHEIT JE DOPPELHAUSHÄLFTE. UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN  
UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 BAU - NVO - AUCH EIN-  
RICHTUNGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG - KÖNNEN INNERHALB DER  
BAUGRUNDSTÜCKE ZUGELASSEN WERDEN. AUSFÜHRUNG NUR IN  
HOLZ - UND GLASKONSTRUKTION. AUS BRENNBAREN BAUSTOFFEN  
HERGESTELLTE BAULICHE ANLAGEN MÜSSEN ZUR GRUNDSTÜCKS-  
GRENZE UND ZU DEN GEBÄUDEN HIN EINEN ABSTAND VON MINDESTENS  
FÜNF METERN EINHALTEN.

##### 5. BAULICHE GESTALTUNG

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

##### DACHFORM : SATTELDACH

VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG  
FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE  
IN LÄNGSRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE.  
FIRSTRICHTUNG DER NEBENGEBÄUDE  
GEMÄSS DARSTELLUNG

DER FIRST HAT IN DER MITTE ZU LIEGEN

DACHNEIGUNG HAUPTGEBÄUDE 23° - 26°  
BEIDSEITIG GLEICH GENEIGT

DACHNEIGUNG NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND ANBAU-  
TEN DEM HAUPTGEBÄUDE ANGEPAßT.

##### 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 FEST-  
GESETZT.  
DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS DARF NICHT  
MEHR ALS 30 cm ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE  
LIEGEN.  
DIE BAUKÖRPER SIND SO ZU GESTALTEN, DASS EIN GE-  
SCHLOSSENER UND RUHIGER EINDRUCK ENTSTEHT.  
DIE DACHFLÄCHEN SIND RECHTECKIG AUSZUBILDEN. DIE DACH-  
ÜBERSTÄNDE DÜRFEN MAX. 120 cm AM GIEBEL UND 100 cm  
AN DEN TRÄUFEN BETRAGEN. DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG.  
NEGATIVE DACHGAUBEN (EINSCHNITTE IN DER DACHFLÄCHE)  
SIND NICHT ZUGELASSEN.  
DACHFLÄCHENFENSTER SIND ZULÄSSIG, MAXIMALE BREITE 0,75 m,  
MAXIMALE EINZELGRÖSSE 1,00 m<sup>2</sup>, HÖCHSTENS ZWEI FENSTER  
JE DACHSEITE.

##### BAUSTOFFE UND FARBEN

FÜR AUSSENWÄNDE SIND VERPUTZTE, GESTRICHENE MAUER-  
FLÄCHEN UND FLÄCHEN MIT SENKRECHTER HOLZVERSCHALUNG ZU-  
LÄSSIG. HOLZVERSCHALUNGEN SIND HELL - BIS MITTELBRAUN  
ZU LASIEREN.  
RUNDUMVERSCHALUNGEN IM EG UND OG SIND UNZULÄSSIG.  
ALS DACHDECKUNGSMATERIAL SIND DACHPLATTEN IN ZIEGEL-  
ROTER FARBE ZU VERWENDEN.

FENSTER - UND TÜRÖFFNUNGEN MÜSSEN ZU EINER AUSGE-  
WOGENEN GLIEDERUNG DER FASSADEN BEITRAGEN. FENSTER SIND  
ALS STEHENDE RECHTECKE AUSZUBILDEN, ODER DURCH SENKRECHTE  
SPROSSEN HARMONISCH ZU UNTERGLIEDERN. UNTERSCHIEDLICHE  
GRÖSSEN MÜSSEN ZUMINDEST GLEICHGEMISSTE DIAGONALEN AUF-  
WEISEN.  
VIELE VERSCHIEDENE FENSTERFORMATE SIND ZU VERMEIDEN.  
FENSTER - UND TÜRÖFFNUNGEN DÜRFEN NUR IN DER WEISE MIT-  
EINANDER VERBUNDEN WERDEN, DASS SIE ZUSAMMEN EIN EINHEIT-  
LICHES RECHTECK BILDEN.

##### 6. EINFRIEDUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

ZULÄSSIG SIND NUR HOLZZÄUNE MIT LATTEN. ZWISCHEN DEN  
BAUGRUNDSTÜCKEN UND ZU DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN  
FLÄCHEN HIN WERDEN MASCHENDRAHTGEWEBEZÄUNE MIT DURCH-  
GEMENDER HINTERPFLANZUNG GESTATET.  
SOCKEL DÜRFEN HÖCHSTENS 15 cm HOCH SEIN. EINE MAXIMALE  
GESAMTHÖHE VON 100 cm DARF NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.  
(IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND NUR 80 cm HÖHE  
GESTATET.)  
DIE ZUR STROMVERSORGUNG NOTWENDIGEN KABELVERTEILERSCHRÄNKE  
SIND AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN ZU ERRICHTEN U. SO IN DIE GARTEN-  
ZÄUNE ZU INTEGRIEREN, DASS SIE V. AUSSEN ZUGÄNGLICH SIND (S. AUCH P. 11)

##### 7. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNG  
STRASSENBELEITGRÜN  
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE  
STRASSENBELEITGRÜN  
STRASSENABGRENZUNG

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

INNERHALB VON SICHTDREIECKEN BZW. SICHTLINIEN IST JEDE ART  
VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG ODER ABLAGERUNG VON GEGEN-  
STÄNDEN ÜBER 80 cm HÖHE, GEMESSEN VON DER STRASSENÖBER-  
KANTE IN FAHRBAHNMITTE, UNZULÄSSIG.

PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN, SOWIE  
FUSS- UND RADWEGE SIND WASSERDURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN.  
(Z.B. HUMUS-, SAND-, ODER RASSENVERFUGTES PFLASTER, RASEN-  
GITTERSTEINE, SCHOTTERRASEN, GGF. AUCH SANDGESCHLÄMMTE  
KIES- ODER SCHOTTERDECKEN) DIE BELÄGE SIND DURCHWEGS  
EINHEITLICHER GESTALTUNG MIT DER GEMEINDE ABZUSTIMMEN.

##### 8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

VORGESCHLAGENE FLÄCHE DER GARAGE  
FLÄCHE DES PRIVATEN STELLPLATZES  
AUF DEM GRUNDSTÜCK. TIEFE MIND.  
5,00 m VON DER STRASSENABGRENZUNG-  
LINIE GEMESSEN. ZUR STRASSE OFFEN  
LASSEN.

GARAGENWANDHÖHE MAXIMAL 2,75 m

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

GARAGENZUFUHR IST PRIVATER STELLPLATZ

DIE MÜLLBEHÄLTER SOLLTEN NACH MÖGLICHKEIT IM GEBÄUDE  
UNTERGEBRACHT WERDEN. ANSONSTEN SOLLTEN DIESE IN UNMITTEL-  
BARER NÄHE IN VERBINDUNG MIT DER EINFRIEDUNG ALS VERPUTZTE  
MIT DACHPLATTEN GEDECKTE BOXEN UNTERGEBRACHT WERDEN.  
BOXEN IN SICHTBETON ODER WASCHBETON SIND UNZULÄSSIG.

##### 9. GRÜNORDNUNG

A) STRASSENBELEITGRÜN IST ALS RASENFLÄCHE ANZULEGEN UND  
ZU UNTERHALTEN.

B) DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE SIND  
GEMÄSS ARTIKEL 5 DER BAYER. BAUORDNUNG ALS PRIVATE  
GRÜNFLÄCHE GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND PRO 200 m<sup>2</sup> GRUND-  
STÜCKSFLÄCHE MIT MIND. EINEM STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN  
BAUM ODER ORTSÜBLICHEN OBSTGEHÖLZEN NACH FREIER STAND-  
ORTWAHL ZU VERSEHEN. IN JEDEM GARTEN IST EIN GROSS-  
KRONIGER HEIMISCHER LAUBBAUM ZU PFLANZEN.  
INSBESONDERE IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE BAUGRUND-  
STÜCKE ZU DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN HIN MIT  
HEIMISCHEN STRÄUCHERN UND BÜSCHEN EINGEGRÜNT WERDEN.  
(S. PFLANZGEBOT) ART. 48 ABOGG IST ZU BEACHTEN.

PFLANZGEBOT - 5 m STREIFEN ALS DAUER-  
BEPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN  
BÄUMEN UND STRÄUCHERN.  
GEM. § 9 ABS. 1, NR. 25, BAUGB  
ZU PFLANZENDE BÄUME, BEPFLANZUNG  
MIT STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN  
ARTEN UND ORTSÜBLICHEN OBSTGEHÖL-  
ZEN, STRÄUCHER.

ÖFFENTLICHE/PRIVATE GRÜNFLÄCHE

##### 10. HINWEISE

PARZELLENUMMER  
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
AUFZUBEHENDENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE

BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

GEBÄUDESCHHEMA FÜR GPANTE  
GEBÄUDE

FLURSTÜCKSNUMMERN

GEPLANTE WASSERVERSORGUNG SIEHE GES.  
PROJEKT-  
PLÄNE  
GEPLANTE KANALISATION

HOCHSPANNUNGSLEITUNG (FREILIEG.)

AUFSCÜTTUNGSFLÄCHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER  
NUTZUNG

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

FEUERWEHR

##### VERSORGUNGSANLAGEN

FERNSEHANTENNEN WERDEN ALS GEMEINSCHAFTSANLAGE  
EMPFOHLEN BZW. SOLLTEN IM DACHRAUM UNTERGEBRACHT  
WERDEN.

EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENK-  
MALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN.  
(§ 5, ABS. 4, § 9, ABS. 6 BAUGB)

##### 11. ELEKTROVERSORGUNG

DIE HÄUSER ERHALTEN ELEKTRISCHEN  
KABELANSCHLUSS.  
VERTEILER UND HAUSANSCHLUSS-  
SCHRÄNKE SIND AUF DEN GRUND-  
STÜCKEN DER BAUHERREN IN DIE  
GARTENZÄUNE EINZUFÜGEN.  
S. AUCH PUNKT 6 !

##### 12. OBERFLÄCHENWASSER

BESTEH. SICKERGRUBEN

##### 13. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

DIE BEWIRTSCHAFTUNG ANGRENZENDER LANDWIRTSCHAFTLICHER  
NUTZFLÄCHEN ODER LANDWIRTSCHAFTLICHER HOFSTELLEN IST  
OHNE EINSCHRÄNKUNG ZU DULDEN, SOFERN DIESE NACH ORTSÜBLICHEN  
VERFAHREN UND NACH GUTER FACHLICHER PRAXIS DURCHFÜHRT  
WIRD.

##### VERFAHREN

1. DER GEMEINDERAT VON UNTERREIT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT BESCHLUSS VOM 25. Sep. 1990 U. 13. Sep. 1993 AUFGESTELLT.

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IM RAHMEN DER  
VORGEZEUGTEN BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB.  
VOM 12. Juni 1991 BIS 15. Juli 1991 VORGELEGT.

3. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄSS § 4 ABS. 2  
BAUGB. BETEILIGT.

4. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT DER BEGRÜNDUNG WURDE  
GEM. § 3, ABS. 2 BAUGB. IN DER ZEIT VOM 22. Juni 1993  
BIS 22. Juli 1993 IM RATHAUS IN UNTERREIT ÖFFENTLICH  
AUSGELEGT.

5. DER GEMEINDERAT VON UNTERREIT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN  
AM 03. Aug. 1993 GEMÄSS § 10 BAUGB. ALS SATZUNG  
BESCHLOSSEN.

UNTERREIT, DEN 13. Sep. 1993  
28. Nov. 1993 FORSTMEIER  
1. BÜRGERMEISTER

6. GENEHMIGUNGSVERMERK DES LANDRATSAMTES MÜHLDORF  
Der Landratsamt Mühlhof a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1  
Baupl. angeordnet. Mit Bescheid vom 12.10.1993 Az. 1.61-610/2 Sg. 35/4 a. d.  
wurde die Genehmigung bei Beachtung einer Auflage erteilt.

Mühlhof a. Inn, den 26.01.1994

7. DER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT DEM GENEHMIGUNGSVERMERK AM  
28. Dez. 1993 GEMÄSS § 12 BAUGB. ORTSÜBLICH BEKANNT GE-  
MACHT UND MIT DIESER BEKANNTMACHUNG RECHTSVERBINDLICH.

UNTERREIT, DEN 28. Dez. 1993  
28. Dez. 1993 FORSTMEIER  
Erster Bürgermeister

AUFGESTELLT: 20. Feb. 1991  
HAIDEN, DEN 20. Feb. 1992  
DER ARCHITEKT

GEORG A. HAJEK, ARCHITEKT  
TANNENSTR. 2, 89556 GARS+HAIDEN  
TEL. 08073/575 - FAX 08073/3713

ERGÄNZT: 10. Mai 1991  
HAIDEN, DEN 03. Dez. 1991  
DER ARCHITEKT

16. Apr. 1992  
06. Aug. 1992  
26. Mai 1993  
23. Aug. 1993  
24. Nov. 1993