

# GEMEINDE UNTERREIT

**TEXTTEIL**

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### WANG II

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Unterreit erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der 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**.

#### Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 07.10.1997  
Geändert am 27.10.1997

Entwurf am 04.11.1997  
Geändert Ä am 10.02.1998  
Ä2 am

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE UNTERREIT  
VOM 15.04.1997

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING.FH THOMAS SCHWARZENBÖCK  
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDGEG  
TELEFON 08082 / 942 06 - FAX 08082 / 942 07

## A) FESTSETZUNGEN

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


### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 entfällt
- 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:
- II, I+D** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30** und
- I+D** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,40** und
- II** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.4 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
- 1.5 **I+D** 1 Vollgeschosß und Dachgeschosß,  
das Dachgeschosß ist als Vollgeschosß zulässig.
- 1.6 Die Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

### 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 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan in Gebäudelängsrichtung anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- ↔ Firstrichtung
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
3. entfällt

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude



- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen.
- Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.
- Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.
- 4.2 ▼ Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 St Fläche für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:  
mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (Ergebnis auf ganze Zahl aufrunden).
- 5.-10. entfällt



## **11. Verkehrsflächen und Erschließung**

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der StVO
- 11.2 ————— entfällt
- 11.3 ————— Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 11.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
12. ————— entfällt




## **13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**

- 13.1  Trafostation
- 13.2  zu verkabelnde 20 kV Freileitung der Isar-Amperwerke-AG

## **14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser**

- 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege 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 anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1.0-1,5 m, Tiefe 2.0 m) beseitigt werden.

## **15. Öffentliche und private Grünflächen**

- 15.1  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.
- 15.2  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 15.3  Private Grünfläche als Streuobstwiese (Randeingrünung)  
Anlage und Bepflanzung erfolgen durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
16. ————— entfällt

## **17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sowie steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1\* längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen.
- 18.-21. ————— entfällt




## 22. Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen



Kinderspielplatz

23.-24. entfällt

## 25. Bindungen für Bepflanzungen

- 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigelegte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.
- 25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.
- 25.3  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume
- 25.4  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Obstbäume
- 25.5  Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen ist mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zur freien Landschaft zu erhalten.

26. entfällt

## 27. Geltungsbereich

- 27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 28. Vermaßung



Vermaßung in Metern, z.B. 4,5 m

## 29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. 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 geschlossener Flächen.

### 29.1

#### Höhenentwicklung der Gebäude:

#### 29.1.1

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (siehe Ziff. 17.1).

#### 29.1.2

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände (Bezugspunkt in Gebäudemitte) liegen.

#### 29.1.3

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:



H

- I+D max. 4,50 m,  
II max. 6,20 m.



- 29.1.4 Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden regelt sich nach der BayBO.
- 29.2 Form und Gestaltung der Baukörper**
- 29.2.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 29.2.2 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 4 : 5) aufweisen.
- 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, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.3.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:  
**I+D u. II 26 bis max. 30 Grad.**  
 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 29.3.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.3.4 Dachgauben sind unzulässig.
- 29.3.5 Quergiebel bis max. 1,25 m Vorsprung sind zulässig. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Fassadenlänge betragen, der Quergiebel-First muß mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 29.3.6 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen.  
 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.3.7 Kamine müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.
- 29.3.8 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.
- 29.3.9 Dachüberstände werden wie folgt festgesetzt:  
 an Traufseiten mind. 0,60 bis max. 1,00 m  
 an Giebelseiten mind. 0,80 bis max. 1,20 m,  
 in Verbindung mit überdeckten Balkonen bis max. 1,50 m.
- 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 1,20 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern.
- 29.4.2 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 29.4.3 Als Material für die Fassade sind nur verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.
- 29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen**
- 29.5.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.  
 Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

**29.6****Einfriedungen**

29.6.1

Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.



Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 15.2) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

29.6.2

Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

29.6.3

Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe zulässig. Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.








29.6.4

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

29.6.5

An den nordöstlichen und südöstlichen Grenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zum Feldweg Fl-Nr. 114 müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
113	Furstücknummer, z.B. 113
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 5

### Erschließungs- voraussetzungen:

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

Hinweis zu Ziff. A.14.2: Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Unterreit erlaubt.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

### Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

### Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Nr.: S.01.24.17+22

Vermessungsamt Wasserburg a. Inn, Stand: Sept. 1997

Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch den Planverfasser.

### Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



**PFLANZLISTE ZUR BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF. 25**

(Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

**GROSSBÄUME:**

Privatbereich:	Heister 2 xv., 200 - 250 cm Höhe
Öffentlicher Bereich:	Hochstämme 3xv., m.B. 14 - 16 cm STU und/oder
	Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten)
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**KLEINBÄUME:**

Privatbereich:	Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe
	Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten)
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
(wahlweise Obstbäume)	

**STRÄUCHER:**

	2xv., o.B. 100 - 150 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**HECKEN:**

	2xv., o.B. 60 - 100 cm
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche

**NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:**

Chamaecyparis	Scheinzypresse (in allen Arten)
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Thuja	Lebensbaum (in allen Arten)



**C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEB-PLANAUFSTELLUNG:****"WANG II"****1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 29.07.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.08.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Unterreit, den 16. JULI 1998

Forstmeier  
Forstmeister I. Bürgermeister

**2. BÜRGERBETEILIGUNG:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 08.12.97 bis 18.01.98 stattgefunden.

Unterreit, den 16. JULI 1998

Forstmeier  
Forstmeister I. Bürgermeister

**3. AUSLEGUNG:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.98 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.98 bis 27.04.98 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.03.98 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Unterreit, den 16. JULI 1998

Forstmeier  
Forstmeister I. Bürgermeister

**4. SATZUNG:**

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.05.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 der BayBO (Bay RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 16. JULI 1998

Forstmeier  
Forstmeister I. Bürgermeister

**5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHLDORF a.INN:**

Die Gemeinde hat den am 18.05.98 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 19.05.98 nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Unterreit, den 16. JULI 1998

Forstmeier  
Forstmeister I. Bürgermeister

**6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG:**

Das Landratsamt Mühlendorf a.Inn hat mit Bescheid vom 02.06.98 Az. 61-610/2 erklärt, daß der am 18.05.98 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Planfassung vom 10.02.98 gegen keine der Rechtsvorschriften verstoße, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen.

Mühlendorf a.Inn, den 24. Juli 1998

Blum  
Landratsamt Wimmer  
Stellv. d. Landr.

**7. BEKANNTMACHUNG:**

Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 20.06.98. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00, Donnerstag auch von 14.00 bis 18.00 Uhr) in der Geschäftsstelle der Gemeinde Unterreit zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Unterreit, den 16. JULI 1998

Forstmeier  
Forstmeister I. Bürgermeister

