

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„REITER FELD“

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. 91 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:

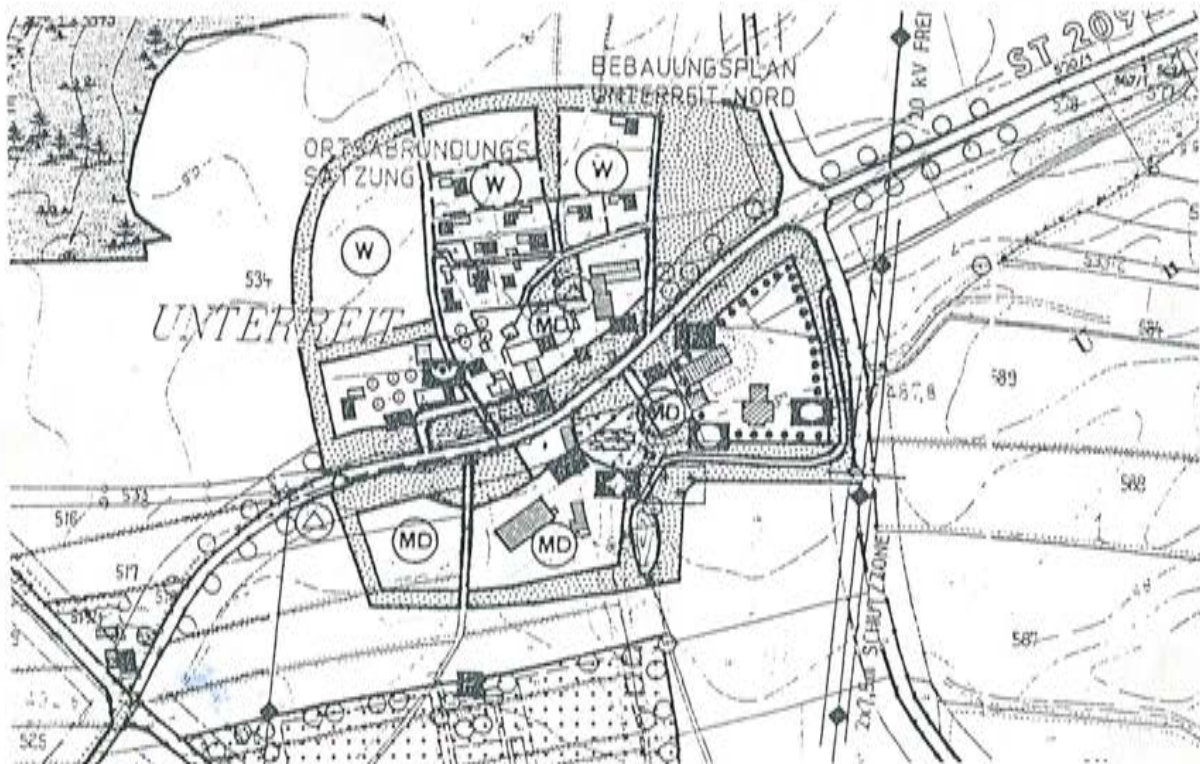
Vorentwurf am 24.11.1999

Entwurf am 11.04.2000

Geändert am 09.10.2000
A2 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 SCHWINDEGG
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 Vollgeschoss und Dachgeschoss, das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.
- 1.6 Die Wohngebäude dürfen nur als Einzel- bzw. wenn zeichnerisch festgesetzt als Doppel-Häuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude (Einzel- u. Doppelhaus) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen. Bauweise

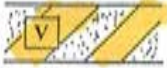



- 2.1  Baugrenze gemäss § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2  Firstrichtung
- Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind Trauf- und Firstgleich ohne Versatz auszubilden.
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc. bis max. 10 m² Grundfläche je Grundstück in einfacher, ortsüblicher Holzbauweise bis max. 2,50 m Wandhöhe zulässig.

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen.
- 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 erstgebaute 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  Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- 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



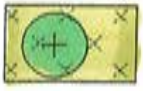
13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- 13.1  Trafostation

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).
- 14.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken beseitigt werden, z.B. durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte.


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 bzw. der Freistellungsanträge Gelände-Höhenprofile (mind. je 1* längs und quer) mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 17.2 entfällt
- 18.-21. entfällt

22. Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen

-  Kinderspielplatz
- 23.-24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

- 25.1 Je angefangene 200 m² Grundstückfläche 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. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

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

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 4 : 5),
- 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 Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

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

29.2 Gestaltung des Daches

29.2.1 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.

29.2.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

I+D u. II 26 bis max. 30 Grad.

Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

- 29.2.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.2.4 Dachgauben sind unzulässig.
- 29.2.5 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.
- 29.2.6 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Mass bis max. 1,50 m² Glasfläche je Fenster zugelassen, Dachfenster-Breite max. 1,00 m. Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.2.7 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.
- 29.2.8 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.


29.3. Fassadengestaltung

- 29.3.1 Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen > 1,20 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern.
- 29.3.2 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.

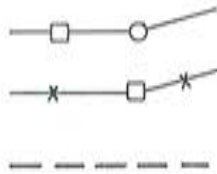
29.4 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.4.1 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.

29.5 Einfriedungen

- 29.5.1  Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 0,50 m zurückgesetzt werden. Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 15.2) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.5.2 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.5.3 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.
- 29.5.4 An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.
- 29.5.5 An der westlichen und nordlichen Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl-Nr. 534, 545/11 u. 545/12) 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



Furstücknummer, z.B. 534/6

Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



zu beseitigende bauliche Anlagen



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.



Ausdrücklich wird festgelegt, dass sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschliesslich der Hausanschlüsse im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen sind. Im öffentl. Bereich werden hierfür Trassen vorgehalten.

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

als digitaler Flurkartenauszug: *gra3667.dxf* v. 20.03.00

Vermessungsamt Wasserburg a. Inn, Stand: März 2000

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:**"REITER FELD"****1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 15.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1.5. MAI 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Unterreit, den 07. DEZ. 2000



Forstmeier
Forstmeier, 1. 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 1.6. MAI 2000 bis 2.3. JUNI 2000 stattgefunden.

Unterreit, den 07. DEZ. 2000



Forstmeier
Forstmeier, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09. OKT. 2000 wurde mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. OKT. 2000 bis 27. NOV. 2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 1.7. OKT. 2000 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentl. Belange wurden in der Zeit vom 26. OKT. 2000 bis 27. NOV. 2000 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Unterreit, den 07. DEZ. 2000



Forstmeier
Forstmeier, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05. DEZ. 2000 den Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 07. DEZ. 2000



Forstmeier
Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 11. DEZ. 2000. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Unterreit zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Unterreit, den 10. JAN. 2001



Forstmeier
Forstmeier, 1. Bürgermeister