

GEMEINDE UNTERREIT

TEXTTEIL

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„AM ALTEN SCHULHAUS-WANG“

M 1 : 1000

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

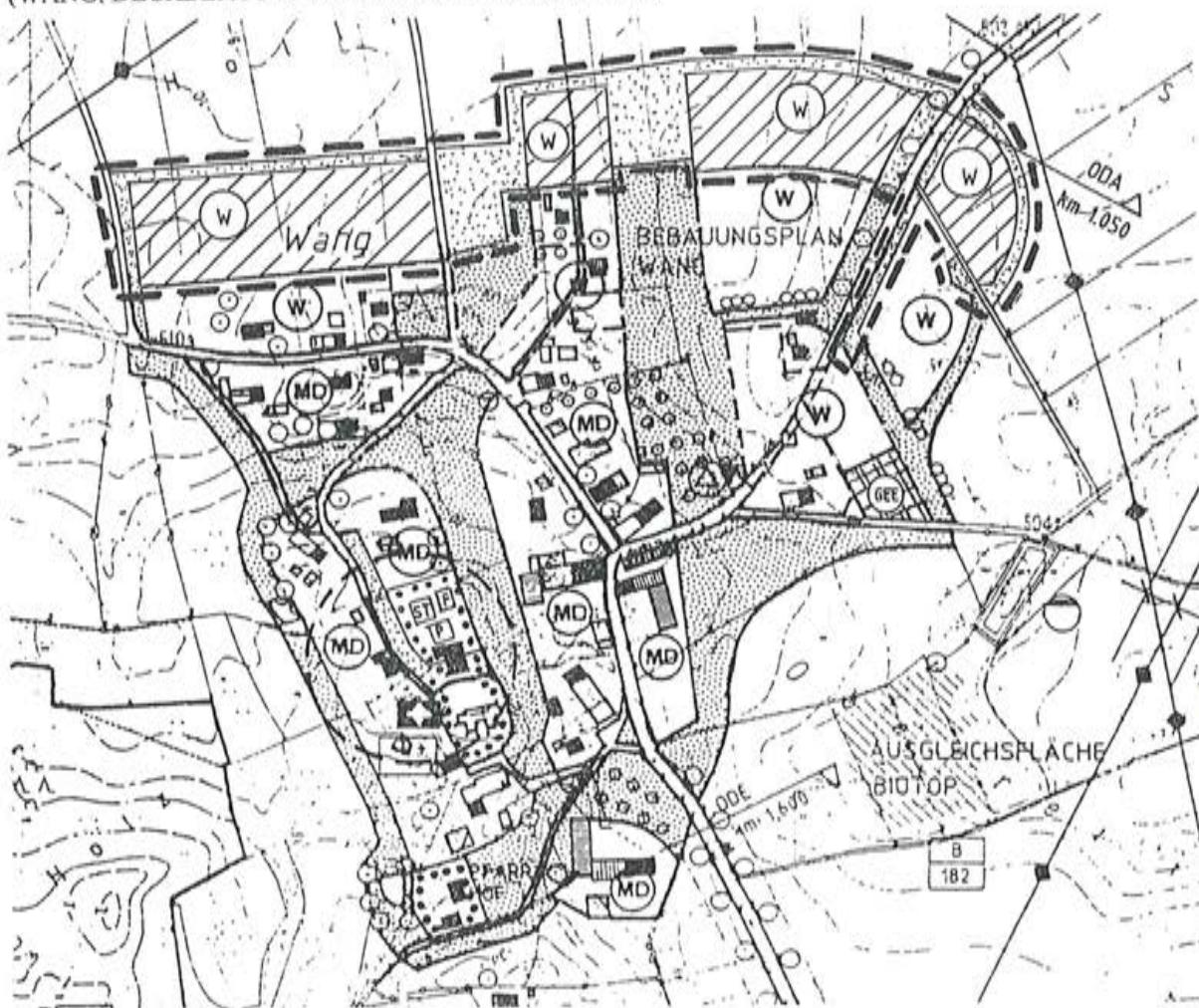
Die Gemeinde Unterreit erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am	08.11.2001	Entwurf	am	15.01.2002
			Geändert	Ä	am
				Ä2	am

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE UNTERREIT
(WANG, DECKBLATT 3. ÄNDERUNG VOM 07.02.2001)

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

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

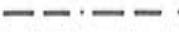
A) F E S T S E T Z U N G E N

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

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,34**
GF Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) wird grundstücksbezogen wie folgt festgesetzt:
 Parz. 1 max. 180 m²
 Parz. 2 max. 290 m²
 Parz. 3 max. 310 m²
- 1.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
 1.4 Die Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude (je Parzelle) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze um 2,5 m überschreiten.
- 2.2  Firstrichtung
 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., nur 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.
- 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 (Gemeindestraße)
 11.2  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

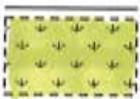
12.-13 entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämme Kies- oder Schotterdecke).
- 14.2  Das Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und dem bestehenden Weiher zuzuleiten. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen darf nur nach Vorreinigung in einem mind. 50 m langen bewachsenen Graben, in einem Sand- oder Oberbodenfilter, in einem Absetzbecken oder in gleichwertigen

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 Randeingrünung

16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sowie steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
Im Bereich Parz. 3 ist eine Abgrabung entsprechend der Darstellung im Schemaschnitt (s. Planteil) zulässig.

17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Gelände-Höhenschnitte (mind. je 2* längs und 2* quer) vorzulegen.
In allen Schnitten und allen Ansichten sind ursprünglicher und abgeänderter Geländeverlauf (je mind. bis zu den Grundstücksgrenzen bzw. Strassenanschluss) exakt darzustellen und zu bemassen.

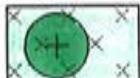
18.-24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

25.1 Je angefangene 200 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen.
Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigefügte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.

25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blauneedleigen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.

25.3  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Obstbäume

25.4  Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen ist mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Dauergrünbeplanzung zur freien Landschaft zu erhalten.

25.5  Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für vorhandene Grossbäume. Diese sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.

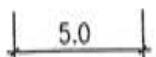
26. entfällt

27. Geltungsbereich

27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung

Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 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

29.1.1

Höhenentwicklung der Gebäude:

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 Eingangs- bzw. Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über dem natürlichen Gelände (Talseitig) bzw. OK-Strasse liegen. Bezugspunkt jeweils in Gebäudemitte.

29.1.3

Die Wandhöhe wird entsprechend der Darstellung im Schema-Schnitt (s. Planteil) wie folgt festgesetzt:

H

Strassenseite max. 4,50 m, ab OK-Strasse,
Talseite max. 5,80 m, ab OK-Gelände.

Bei Garagen ist entsprechend der Darstellung im Schema-Schnitt (s. Planteil) talseitig eine Wandhöhe von max. 4,20 m zulässig, diese talseitigen Wände sind zu bepflanzen oder zu beranken.

29.1.4

Die Wandhöhe von Nebengebäuden regelt sich nach der BayBO.

29.2

29.2.1

Gestaltung des Daches

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.

Die vorh. asymmetrischen Bestands-Dachflächen Parz 1 u. 2 sind bei einer Erweiterungsmassnahme entsprechend dieser Festsetzung abzuändern.

29.2.2

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

II 26 bis max. 28 Grad.

Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

29.2.3

Als Dacheindeckung für Neubauten (Parz. 3) werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Bei Umbauten od. Erweiterungen (Parz. 1 u. 2) kann die Deckung der Neuteile wie im Bestand erfolgen.

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 (Zwerchhäuser) die sich aus der Fassade entwickeln 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 qm 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 Nachgrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.

- 29.3.** **Fassadengestaltung**
- 29.3.1 Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 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.
- 29.3.3 Umbau- bzw. Erweiterungsmassnahmen bei Parz. 1 u. 2 müssen profilgleich zum Bestand erfolgen (Fassadenbündig, trauf- u. firstgleich).
- 29.4. Einfriedungen**
- 29.4.1  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 15.2) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.4.2 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.4.3 Strassenseitige 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.
- 29.4.4 An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken und an der Westseite sind max. 1,00 m hohe Maschendraht einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.
- 29.4.5 An der nördlichen u. westlichen Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl-Nr. 48) müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 0,50 m von der Grunstücksgrenze zurückgesetzt werden

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



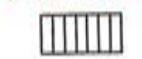
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

48/1

Fürstücknummer, z.B. 48/1



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



zu beseitigende bauliche Anlagen



Vorgeschlagene Bebauung

2

Parzellen-Nummer, z.B. 2

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
als digitaler Flurkartenauszug: gra1798.dxf v. 06.12.01
(aus Nr.: SO 1-21 u. SO 1-24.22)
Vermessungsamt Wasserburg a. Inn, Stand: Nov. 2001

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 sylvatica	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:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

HECKEN:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	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:
"AM ALten SCHULHAUS-WANG"

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 15.01.02 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 29.01.02 ortsüblich bekanntgemacht.

Unterreit, den 19.07.2002



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 06.02.02 bis 21.02.02 stattgefunden.

Unterreit, den 19.07.2002



Forstmeier
Forstmeier, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.02 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.02 bis 27.06.02 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.05.02 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentl. Belange wurden in der Zeit vom 14.05.02 bis 27.06.02 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Unterreit, den 19.07.2002



Forstmeier
Forstmeier, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 02.07.02 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 19.07.2002



Forstmeier
Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 22. JULI 2002. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Unterreit zu Jedermann 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 02. SEP. 2002



Forstmeier
Forstmeier, 1. Bürgermeister