

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

“ WANG III “

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 21.01.2002
Geändert am 20.03.2002

Entwurf am 10.09.2002
Geändert Ä am 04.02.2003
Ä2 am

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE UNTERREIT
- 3. ÄNDERUNG i.d. FASSUNG 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

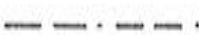

A) FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 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:
- I+D** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30** und
- I+D** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,40**
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.3 **I+D** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert, 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss (Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig).
- 1.4 Die Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude 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
- Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze um 2,0 m überschreiten.
- 2.2  Firstrichtung
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.


3. Mindestgröße von Baugrundstücken



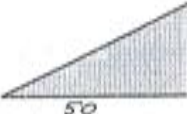
- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 m²

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 erstgebaute Garage hat Vorrang.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3  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
- Die Straßenführung ist im Längs- und Quergefälle dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.


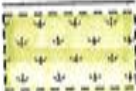

- 11.2  Öffentliche Fläche als Feldweg - unversiegelt (Schotterrasen, sandgeschlämmte Kies-/Schotterdecke o.ä.)
- 11.3  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 11.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung 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.
- 11.5 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen. Im öffentl. Bereich werden hierfür Trassen vorgehalten.

12.-13 entfällt

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  Beim Bau der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Sie sind genehmigungsfrei.

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 als Erschließungsmaßnahme 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 Einzelbauanträge Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1* längs und quer) vorzulegen.

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 beigegefügte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.

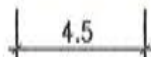
- 25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.
- 25.3  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume
- 25.4  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Obstbäume
- 25.5  Der mit nebenstehendem 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 Bauliche 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**

- 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.

29.3 Gestaltung des Daches

- 29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längs-Richtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei Garagen, deren Firstrichtung zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist der First immer mittig in Gebäude-Längsrichtung zu legen.

- 29.3.2 Die Dachneigung wird mit 26 bis max. 30 Grad festgesetzt, 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 Quer- bzw. Zwerchgiebel 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 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.
- 29.3.8 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.

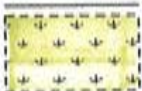
29.4. Fassadengestaltung

- 29.4.1 Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen $> 1,20 \text{ m}^2$ sind durch Sprossen oder Rahmen zu untergliedern.
- 29.4.2 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.








29.5 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 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 anstelle der Holzzäune auch max. 1,00 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 29.6.5 Entlang den süd- bis östlichen Grundstücksgrenzen der Parz. 2 bis 5 zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl-Nr. 115 u. 116 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
116	Furstücknummer, z.B. 116
	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
als digitaler Flurkartenauszug: *gra3196.dxf* v. 31.10.01
aus Nr. SO 1-24.17+18 und SO 1-24.22+23
Vermessungsamt Wasserburg, Stand: Okt. 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 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 III"

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 06.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterreit, den 04. JUNI 2003



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 24.09.2002 bis 24.10.2002 stattgefunden.

Unterreit, den 04. JUNI 2003



Forstmeier
Forstmeier 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2002 bis 27.12.2002 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentl. Belange wurden in der Zeit vom 27.11.2002 bis 27.12.2002 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Unterreit, den 04. JUNI 2003



Forstmeier
Forstmeier 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.06. 2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 04. JUNI 2003



Forstmeier
Forstmeier 1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 06.06. 2003. 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 06.06.2003



Forstmeier
Forstmeier 1. Bürgermeister