**GEMEINDE UNTERREIT** TEXTTEIL

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

# HOLLINGER FELD

**M 1 : 1000**

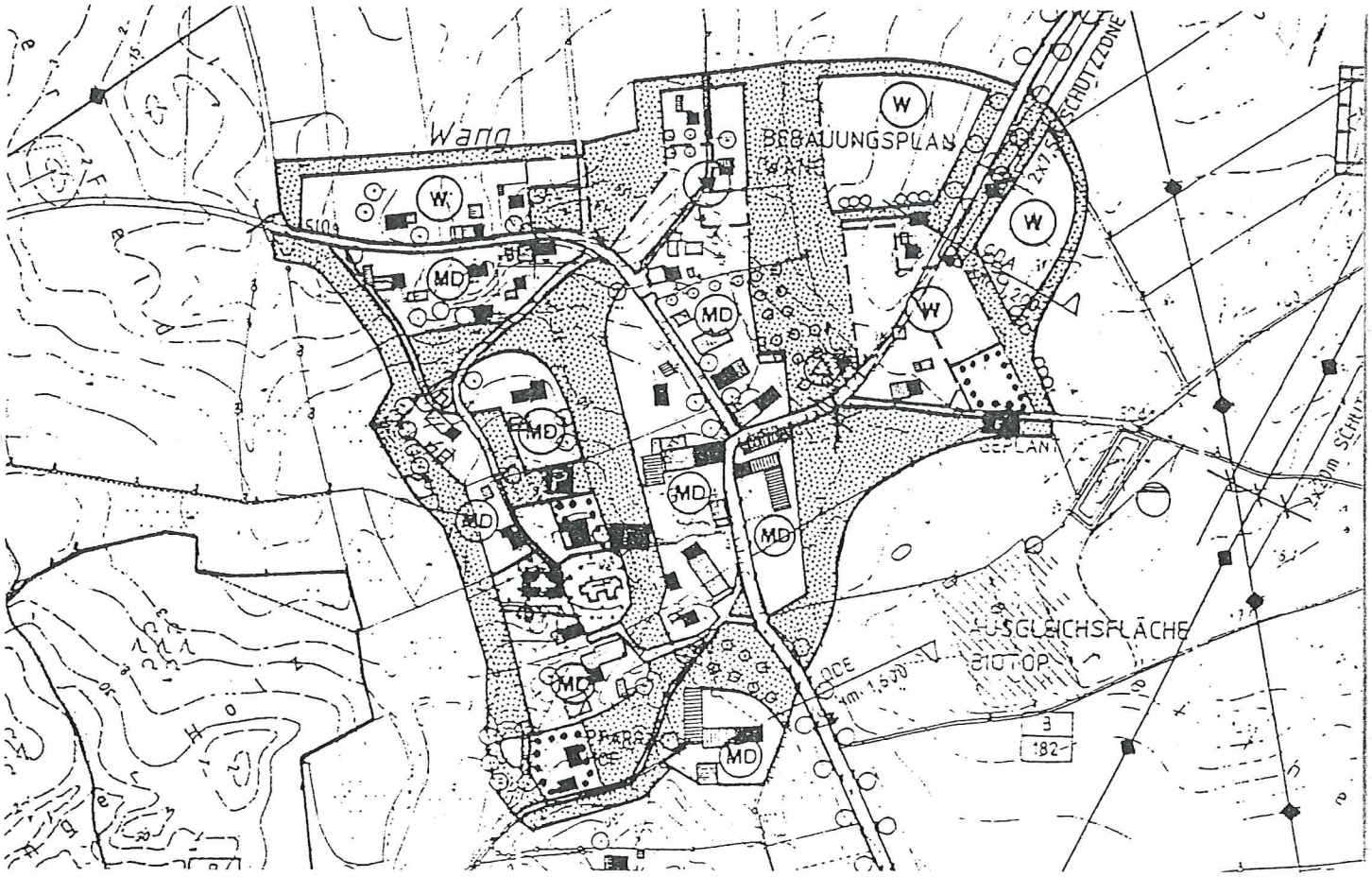
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

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 | 08.06.1999 | Entwurf | am | 14.09.1999 |
| | | | Geändert (Ä) | am | **03.12.1999** |
| | | | A2 | am | |

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE UNTERREIT M 1 : 5000
VOM 15.04.1997




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 Maß der baulichen Nutzung:

**I+D** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30**

Ä **I+D** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,40**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.3 **I+D** 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß,
das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß zulässig.

1.4 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 — — · — — · Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 ⟷ Firstrichtung

2.3 o 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.

Ä 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 Ga 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 V Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der StVO

11.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße)

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.-13 entfällt

## 14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

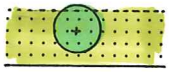
14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

14.2 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 entfällt

18.-24. entfällt

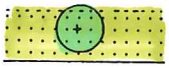
## 25. Bindungen für Bepflanzungen

25.1 Je angefangene 200 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen.
Dabei ist Art. 47 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 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

4,5 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:
Ä **H** I+D max. **4,50 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:
Ä **I+D 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 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 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 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.

## 29.4 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 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 sind max. 1,00 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

29.4.5 An der nordlichen Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl-Nr. 65) müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grunstücksgrenze zurückgesetzt werden

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

| | |
|---|---|
| | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| | Aufzuhebende Grundstücksgrenzen |
| | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung |
| 65/1 | Furstücknummer, z.B. 65/1 |
| | Vorhandene Wohngebäude |
| | Vorhandene Nebengebäude |
| | 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
Nr.: S.01.24.16+17
Vermessungsamt Wasserburg a. Inn, Stand: Aug.. 1999
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) |

07-1994

## C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEB-PLANAUFSTELLUNG: "HOLLINGER FELD"

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 13. JULI 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Unterreit, den 17. FEB. 2000

Siegel

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 12.10.1999 bis 22.11.1999 stattgefunden.

Unterreit, den 17. FEB. 2000

Siegel

Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

3. **AUSLEGUNG:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.1999 wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 27.12.1999 bis 07.02.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentl. Belange wurden in der Zeit vom 27.12.1999 bis 07.02.2000 nach **§ 4 Abs. 1 BauGB** beteiligt.

Unterreit, den 17. FEB. 2000

Siegel

Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

4. **SATZUNG:**
Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.02.2000 den Bebauungsplan gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** und **Art. 91 BayBO** (Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 17. FEB. 2000

Siegel

Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. **BEKANNTMACHUNG:**
Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 18. FEB. 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 24. MAI 2000

Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister