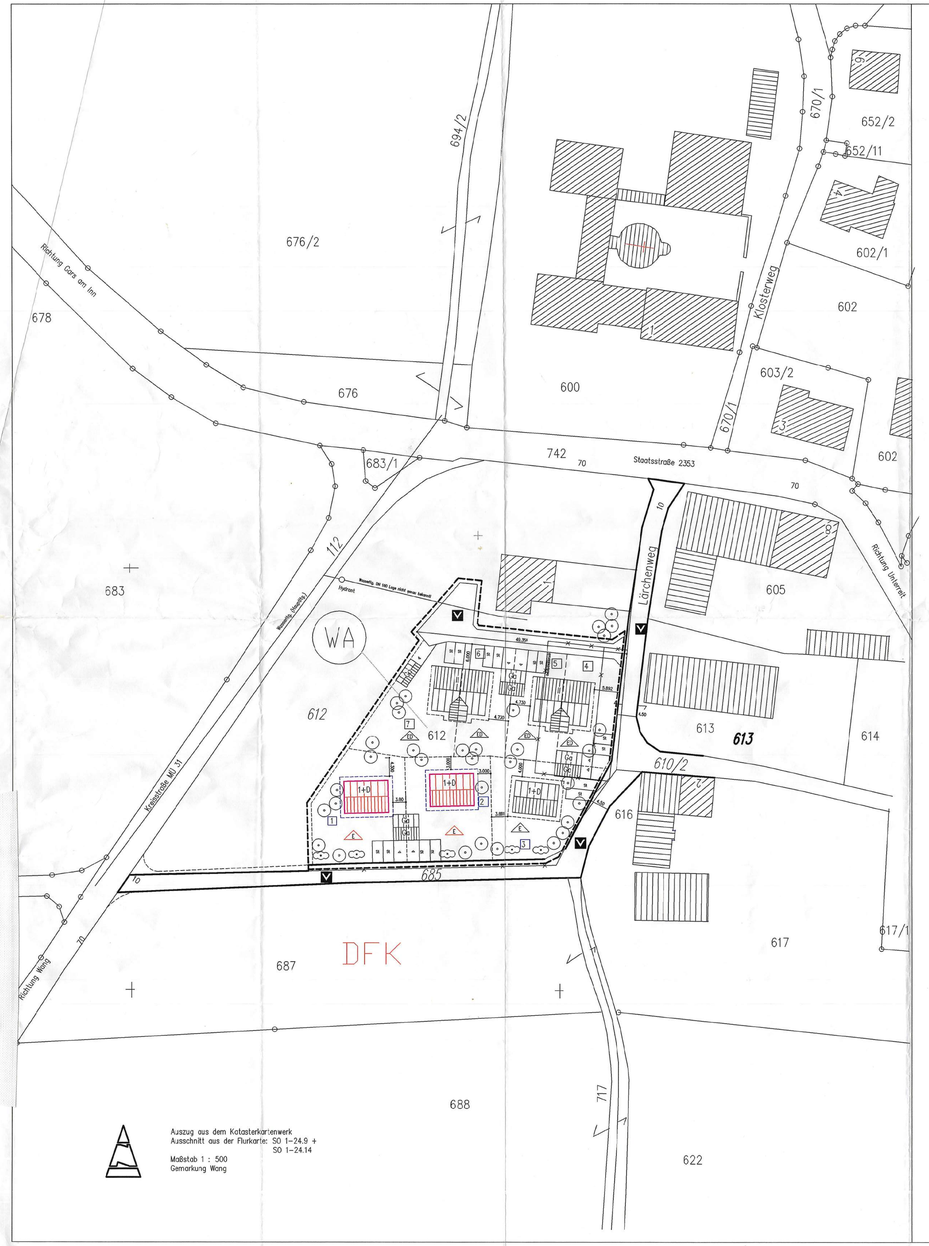

Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Ausschnitt aus der Flurkarte: SO 1-24.9 +
SO 1-24.14

Maßstab 1 : 500
Gemarkung Wang

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 Bebauungsgebietes ist durch die maximal überbaubare Fläche, innerhalb der angegebenen Baufenster, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO): max. 0,50
1.4 II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
1.5 I + D — 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss, (das Dachgeschoss ist auch als Vollgeschoss zulässig.)
1.6 E / ED — Die Wohngebäude dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
2.2 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Stadl–Südwest" in Gebäudelängsrichtung anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
2.3 Firstrichtung
2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 Garagen — Vorschlag für Garagenposition.
Die Errichtung von Garagen ist auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen 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. 5,0m
4.3 St. Fläche für private Stellplätze, ohne Stauraum.
4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:
mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (Ergebnis auf ganze Zahl aufrunden)
Für Einliegerwohnungen mit weniger als 60m2 genügt 1 Stellplatz
5. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig; hierbei dürfen jedoch eine Grundfläche von 10m2 sowie eine Firsthöhe von 3,0m ab OK Gelände nicht überschritten werden.

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der StVO
11.2 entfällt
11.2 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 0,80m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0m beginnt.
12. SC — Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

13.1 Die Gebäude sind an die Stromversorgung mit Erdkabeln anzuschließen. Gegebenfalls erforderliche Kabelverteilerschränke sind in die Zäune zu integrieren. Die Verkabelung ist, soweit als möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

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 durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1,0–1,5m, Tiefe ≥ 2,0m) beseitigt werden.

15. Öffentliche und private Grünflächen

16. Ortsrandeingrünung

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sowie steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. Geländeveränderungen mit weicher Übergängen sind bis max. 60cm zulässig.
18.–21. entfällt
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 200m2 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 beigefügte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.
25.2 entfällt.
25.3 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische "Laubbäume (in der Lage veränderbar"

27. Geltungsbereich

27.1 ------- Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Stadl–Südwest "

28. Vermaßung

Vermaßung in Meter, zb. 4,5m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO Örtliche Bauvorschriften 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 0,30m 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:
An den Längsseiten max. 4,50m bei I+D
max. 6,00m bei II
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. (Gilt nicht für Garagen)

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:
26 bis max. 30 Grad.
Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
29.3.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Bei Garagen und Nebenanlagen sind Neigungen bis minimal 16 Grad zulässig. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
29.3.4 entfällt.
29.3.5 Quergiebel bis max. 1,75m Vorsprung sind zulässig. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel–First muß mind. 0,50m unter dem Hauptgebäude–First liegen.
29.3.6 Dachflächenfenster bis max. 4m2 je Dachseite sind zugelassen, ebenfalls zulässig sind Solarzellen b's 25m2 je Dachhälfte.
Negative Dachelemente sind unzulässig.
Dachflächenfenster sind nicht unmittelbar neben Quergiebel zulässig, und müssen mind. 1m Abstand zur Kehlfirste aufweisen.
29.3.7 Kamine müssen so angeordnet sein, daß sie in Firsthöhe austreten. Sie dürfen nicht unmittelbar an den Giebelwänden liegen.
29.3.8 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,30m 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. 1,00m
an Giebelseiten mind. 0,80 bis max. 1,20m,
in Verbindung mit überdeckten Balkonen bis max. 1,75m.

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 1,20m2 sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern.
Breitere Fenster- oder Türelemente sind durch Aneinanderreihung vorgenannter Elemente zulässig.
29.4.2 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Übereckbalkone sind zulässig, wenn sie symmetrisch ausgeführt werden.
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 c. ä. sind unzulässig.

29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

29.5.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang in Nebengebäuden bzw. Vorgarten zulässig, wenn sie unauffällig von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar eingegrünt oder in Einfriedungen eingefügt werden.

29.6 Einfriedungen

29.6.1 Bei Parzellen, welche unmittelbar an die Straßen angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0m zurückgesetzt werden.
29.6.2 entfällt!
29.6.3 Einfriedungen sind überwiegend als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 0,80m Höhe zulässig. Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
29.6.4 An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind max. 0,80m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen
Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulicher Entwicklung
113 Flurstücksnummer, z. B. 113
Vorhandene Wohngebäude
Vorhanden Nebengebäude
Vorgeschlagene Bebauung
5 Parzellen–Nummer, zB. 5

Erschließungsvoraussetzungen:

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.
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 Oberflächenwasser 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 und landwirtschaftlicher Betriebe ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1:1000 (Digitale Flurkarte)
SO 1–24.9 + SO 1–24.14 Gemarkung Wang
Vermessungsamt Wasserburg am Inn, Stand Oktober 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 VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN–FESTSETZUNG–ZIFF. 25

(Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

GROSSBÄUME:

Privatbereich	Heister 2xv., 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 compestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel–Kirsche
Sorbus aucuparia (wahlweise Obstbäume)	Gem. Eberesche

STÄUCHER:

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 compestre	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)

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 BAUGB:

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Unterreit hat in der Sitzung vom 01.11.2000 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Stadl–Südwest" beschlossen.

Unterreit, den 08. DEZ. 2000 — –Siegel– — Mittermaier Z — Mittermaier, 2. Bürgermeister

2. AUSLEGUNG:

Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 01.11.00 bis 01.12.00 gem. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Unterreit, den 08. DEZ. 2000 — –Siegel– — Mittermaier Z — Mittermaier, 2. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 05.12.00 die Bebauungsplanänderung "Stadl–Südwest" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS 213.2–1–D) als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 08. DEZ. 2000 — –Siegel– — Mittermaier Z — Mittermaier, 2. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Anschlag an die Amtstafel am 11.12.00. Die Bebauungsplanänderung "Stadl–Südwest" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Unterreit zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung "Stadl–Südwest" wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauBG ist hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Stadl–Südwest" ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauBG).

Unterreit, den 18. JAN. 2001 — –Siegel– — Mittermaier Z — Mittermaier, 2. Bürgermeister

gep. 17.10.2000

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "STADL–SÜDWEST"

M=1:500
m, cm

Der Grundeigner:
Fa. IBB Isomassiv Bauportnerring Bayern GmbH
Bahnhofstr. 10a
83123 Amerang
Tel: 08075/185742
Fax: 08075/185744

	Datum	Name
Gez.	13.10.2000	Fink
Gegeifft		
Geändert		
Geändert		
Geändert		

Entwurfsverasser:
Fa. IBB Hausbauzentrum Chiemgau GmbH
Richard Unterhuber, Architekt
Bahnhofstr. 10a
83123 Amerang Tel.: 08075/185742