BEBAUUNGSPLAN "EINHARTING - WEST I" IN UNTERREIT

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "EINHARTING - WEST I"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

1.3 Tankstellen sind nicht zugelassen.

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe fixiert.
Die Festsetzungen sind der Legende am Plan zu entnehmen.

1.5 Für die freistehenden Einfamilienhäuser bzw. je Doppelhaushälfte werden je max. zwei Wohnungen zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone usw.) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die gartenseitige Baugrenze bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.3 Für den Geltungsbereich ist die offenen Bauweise festgesetzt.

2.4 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Traufe, First- und Gestaltungsgleich auszubilden.

2.5 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für Garagen. Andere, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3. Mindestgrößen von Baugrundstücken

ca. 600 qm bei Einfamilienhäusern
ca. 400 qm bei Doppelhaushälften

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

4.2 Je Wohneinheit ist mind. 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.

4.3 Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. Die Staurauminiefe muss mind. 5,0 m betragen. Pro Parzelle darf max. ein Stellplatz im Staurauum nachgewiesen werden.

4.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und -material einheitlich und ohne Absatz auszuführen.
Die entsteingereichte Garage hat Vorrang.

4.5 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegen etc. sind bis max. 10 qm Grundfläche und max. 3,0 m Firsthöhe zulässig.

5. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der straßenseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.

5.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche mit einer Gesamtfläche von max. 25 qm zulässig.

6. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

6.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

6.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Freistellungsverfahrens in den Schnitten und Ansichten die bestehenden und die neuen Geländehöhen bis zur Straße und den Grundstücksgrenzen darzustellen. Als Grundlage dienen die Systemschnitte zu den Höhenfestsetzungen.

6.3 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,5 m über dem natürlichen oder dem von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

7. Bindungen für Bepflanzung

7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gem. Artenliste 1 + 2 zu pflanzen.
Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz einzuhalten.

7.2 Entlang den, der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen, ist eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Kleinbäumen der Artenliste 3 anzulegen.

7.3 Die am Rand des Baugebietes liegenden Grundstücke beinhalten einen in der Planzeichnung als "private Grünfläche zur Eingrünung" definierten Bereich. Hier ist das Grundstück auf einer Tiefe von 6 - 15 m einzugrünen.
Diese Flächen sind naturnah zu pflegen.
Als Bepflanzung sind Obstbäume und/oder freiwachsende Hecken anzulegen.

7.4 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassaden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen nach Artenliste 4 zu begrünen.

7.5 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen, blaunadeligen Nadelgehölzen, Koniferen und Thujen ist unzulässig.

7.6 Neupflanzungen:
Ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.
Mindestmaß Baumgruben:
* Großbäume: 2,0m x 2,0m x 0,80 M
* Kleinbäume: 1,5m x 1,5m x 0,80m

7.7 Die Bepflanzung der Privatgrundstücke hat innerhalb von 12 Monaten nach der Bezugsfertigkeit, die Pflanzung der Straßenbäume, in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung, zu erfolgen.

7.8 Artenlisten - zu pflanzende Gehölze
mit Mindestgrößen

1 Großbäume 3 x V, H, Stu 16-18 cm

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia Cordata	Winterlinde
Quercus Robur	Stieleiche
Juglans Regia	Walnuß

2 Kleinbäume, 3 x V , H, Stu 14-16 cm

Carpinus Betulus	Hainbuche
Acer Campestre	Feldahorn
Betula Pendula	Weißbirke
Crataegus in Arten	Weißdorn
Sorbus Aucuparia	Eberesche
Sorbus Aria	Mehlbeere
Prunus Avium	Vogelkirsche
Obsthochstämme Stu 12-14 cm in Sorten	

3 Sträucher u.a.

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus Sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus Avellana	Haselstrauch
Crataegus in Arten	Weißdorn
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Prunus Spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen
Salix i.a.	Weiden in Arten
Rubus in Arten	Brom- / Himbeere

4 Fassadenbegrünung, u.a.

Clematis i.a. und S.	Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera Helix	Efeu
Lonicera i.a.	Kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.a.	Kletterrosen
Vitis i.a	Weinrebe

8. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

8.1 Höhenentwicklung der Gebäude

8.1.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der hangabfallenden Seite.

8.1.2 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO
Ä1 Art. 7 Abs. 4., Für die Parzelle 1 wird für die Garage eine max. Wandhöhe von 4,20 m und max. Gesamtnutzfläche von 66 qm festgesetzt.

8.2 Form und Gestaltung der Baukörper

8.2.1 Der Grundriss der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5:4) aufweisen.

8.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.3 Gestaltung des Daches

8.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

8.3.2 Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer zugelassen.

8.3.3 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 23-28° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

8.3.4 Anbauten sowie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach 0,5 m).

8.3.5 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

8.3.6 Als Dacheindeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturroter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.

8.3.7 Dachgauben sind unzulässig. Es ist pro Haus ein Quergiebel zulässig.
Die Breite des Quergiebels darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

8.3.8 Dachüberstände für Hauptgebäude dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 1,25 m, an der Giebelseite von 0,5 m bis 1,0 m betragen.

8.3.9 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 m2 Glasfläche je Fenster zugelassen.
Dachflächenfenster am Quergiebel sind unzulässig.

8.3.10 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten.

8.4 Fassadengestaltung

8.4.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umseitend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

8.4.2 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.

8.4.3 Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.

8.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Müllbehälter aus Sicht- oder Waschbeton sind nicht zulässig.

8.6 Einfriedungen

8.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 0,50 m zurückgesetzt und zumindest auf der Hälfte der Länge mit einheimischen Sträuchern hinterpflanzt werden.

8.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über Gelände- bzw. Straßenoberkante ist unzulässig.
Als Ausnahme sind Mauern bzw. Pfeiler mit einer max. Höhe von 1,00 m über Gelände und einer max. Länge von 5,00 m zulässig.

8.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

8.6.4 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterbepflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

9. Verkehrsfläche und Erschließung

9.1 Die Haupterschließung durch die Siedlung ist in einer max. Breite von 6,0 m zu asphaltieren. Die Randbereiche werden gepflastert.

9.2 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00 m beginnt.

9.3 Fußläufige Verbindungen sind in wassergebundener Decke, in einer max. Breite von 2,5 m herzustellen.

9.4 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

B. Hinweise

1 Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie öffentliche Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schottergasse, ggf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecke).

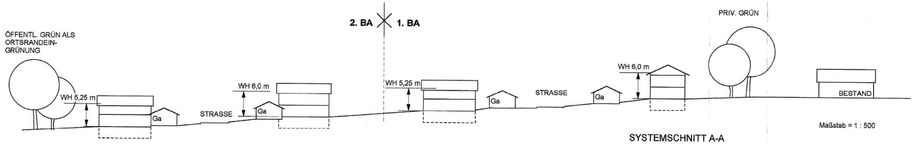
2 Auf den einzelnen Grundstücken ist eine Regenwassernutzung (z.B. für den Garten) wünschenswert. So können z.B. eigene Zisternen der Regenwasserableitung vorgeschaltet werden.

3 Erschließungsvoraussetzungen
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Das Regenwasser von Dach- Hof- und Straßenflächen ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen mit Ableitung in das Regenrückhaltebecken. Regenwasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

4 Die Einerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkungen zu dulden.

C: FESTSETZUNGSTABELLE Ä1 / Ä2

Typ	Festsetzung Nr. Bauparzelle	Nutzung als ... zulässig	max zul. Anzahl Vollgeschoße	max zul. Wandhöhe	max zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus	zulässige Dachform	Grundstücksgrößen ohne Ortsrandgrün ca.
a	1, 10, 11, 12, 13, 14	EFH	II	5,25 m	180 qm	SD	700-1000 qm
b	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	EFH	II	6,0 m	180 qm	SD	600-900 qm
c	9.1, 9.2	DHH	II	6,0 m	120 qm	SD	400-550 qm



SYSTEMSCHNITT A-A

Maßstab = 1 : 500

Maßstab = 1 : 1000

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Nord

SATZUNG

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

D ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: "Einharting - West I"
   - Grenze 1. Änderung vom 25.01.2005
   - geplante Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: "Einharting - West II"
2. BAUGRENZE
   - Baugrenze
3. VERKEHRSFLÄCHEN
   - 3.1 Straßenbegrenzungslinie
   - 3.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - 3.3 VB verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
   - 3.4 öffentlicher Fußweg
   - 3.5 20 30 Sichtdreieck mit Schenkellängen in m
4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN
   - Ga Garagen oder priv. Stellplätze
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
   - 5.1 48 Flurnummer, z.B. 48
6. GRÜNFLÄCHEN
   - 6.1 öffentliche Grünfläche mit Fußwegen
   - 6.2 private Grünfläche / Eingrünung
   - 6.3 öffentliches Straßenbegleitgrün
   - 6.4 Grundstücksflächen
   - 6.5 Höhenschichtlinie
7. BEPFLANZUNG
   Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für
   - 7.1 heimische Laubbäume mit Lagefestsetzung
   - 7.2 heimische Laubbäume ohne Lagefestsetzung
8. WASSERFLÄCHEN
   - 8.1 Weiher
9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
   - 9.1 Firstrichtung bei Satteldächern
   - 9.2 Spielplatz für Kleinkinder
   - 9.3 II max. zul. Anzahl von Vollgeschoßen, z.B. 2
   - 9.4 8,00 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 8 m
10. ERLÄUTERUNGEN
   - 10.1 EFH Einfamilienhaus
   - 10.2 DH / DHH Doppelhaus / Doppelhaushälfte
   - 10.3 SD Satteldach
11. HINWEISE
   - 11.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
   - 11.2 ehemalige Grundstücksgrenzen
   - 11.3 vorgeschlagene Bebauung
   - 11.4 bestehende Bebauung
   - 11.5 b Parzellentyp, z.B. Typ b
   - 11.6 3 Nummer der Bauparzelle, z.B. Nr. 3
   - 11.7 Ä1 1. Änderung vom 25.01.2005
   - 11.8 Ä2 2. Änderung vom 08.03.2005

E: Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Einharting-West I" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 08.03.2005 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2005 bis einschließlich 02.05.2005 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2005 bis einschließlich 02.05.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.06.2005 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.03.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 04.06.2005 -Siegel- Forstmeier
Forstmeier 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 04.06.2005
Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde, 83567 Unterreit, Am Rathaus 1, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Unterreit, den 10.9.06.2005 -Siegel- Forstmeier
Forstmeier, 1. Bürgermeister

GEMEINDE UNTERREIT
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
"EINHARTING - WEST I"

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
M 1 : 5000

VEREINFACHTES VERFAHREN
2. ÄNDERUNG VOM 08.03.2005

AUFTRAGGEBER	GEMEINDE UNTERREIT AM RATHAUS 1, 83567 UNTERREIT
PLANINHALT	BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
MASSSTAB	1 : 1000 — BEARBEITET: M. ULLMANN
DATUM	02.12.2003
GEÄNDERT	2. ÄNDERUNG - 08.03.2005
PLANUNG	BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNG: ARCHITEKTURBÜRO JOHANN SCHMUCK BDA HERZOGSTR. 6, 80803 MÜNCHEN, TEL. 089-331601