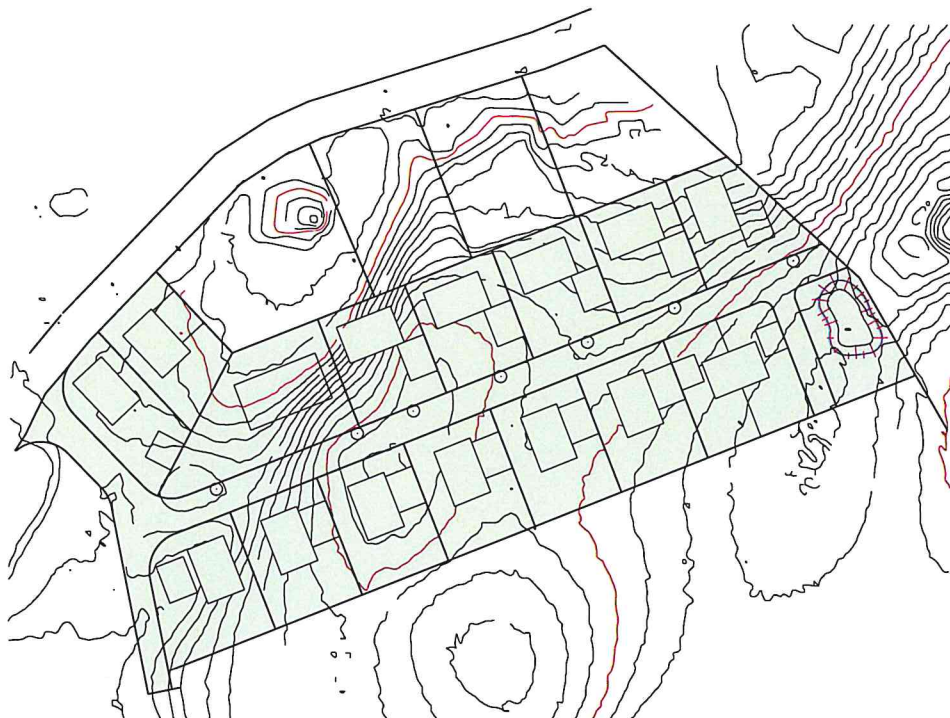


BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE MAITENBETH

"Schellenberg"



Bebauungsgebiet M1:1500

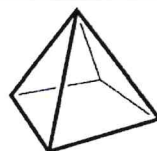
Planinhalt:

- ☒ Bebauungsplan
- ☒ Plan Schnitt bezogen auf Höhenfestpunkt
- ☒ Zeichenerklärung
- ☒ Textlicher Teil
- ☒ Begründung

Vorhabensträger:

Gemeinde Maitenbeth
Hr. 1. Bgm. Thomas Stark

Haager Straße 5 - 83558 Maitenbeth
T: 08076 9166-0 F: 08076 9166-20
www.maitenbeth.de
poststelle@vg-maitenbeth.bayern.de



3D ARCHITEKT GMBH

Alte Isen 6 84405 Dorfen

Telefon: 08081 / 9567-0
E-Mail: info@3-d-architekt.de
Internet: www.3-d-group.de

Maßstab: 1 : 1500

Datum: 14.01.20

Plan Nr.: BBP_00

Projekt Nr.: 1960

Präambel

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt
gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt
geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 21.11.2017 und Art. 23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt
geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen
Bebauungsplan als

3D ARCHITEKT GMBH

Alte Isen 6
84405 Dorfen

T. +49 8081 9567 0
F. +49 8081 9567 70

info@3-d-group.de

www.3-d-group.de

Dorfen, 10. Juni 2020

Satzung

für den Bereich

Schellenberg

A. Festsetzungen durch Text

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **-WA Allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Max. GFZ, GF, Wohneinheiten, Vollgeschosse

Grundfläche Wohnhaus in m ²	120
Grundfläche Garage/Carport in m ²	50

Die zulässigen Grundflächen dürfen nach §18 Abs. 4 BauNVO durch
die in Nr. 2.1 aufgezählten Grundflächen um 50% überschritten
werden.

Als Höchstgrenze sind **2 Geschosse** festgesetzt. **II**

Die maximale Anzahl der **Wohneinheiten** wird nicht festgelegt.
Jedoch sind, für jede eingebaute Wohneinheit, die in der
Stellplatzsatzung der Gemeinde geforderten Stellplätze, auf dem
Grundstück nachzuweisen.
Die für jedes Grundstück vorgesehene Einfahrt ist zur Erschließung
der Stellplätze zu verwenden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHEN

Baugrenze für Wohnhaus (blau)
Baugrenze für Garage (rot)
Überschneidungen der Gebäude sind zulässig

3D ARCHITEKT GMBH

GESCHÄFTSFÜHRER:
Rainer Hobmaier,
Dipl. Ing. Univ. Architekt

PROKURIST:
Laurin Hobmaier

SITZ DER GESELLSCHAFT:
Dorfen, Landkreis Erding

Amtsgericht München
HRB: 216922
STEUER NR.: 114/124/80688

Stadtsparkasse Augsburg
IBAN: DE79 7205 0000 0251 1507 77
BIC: AUGSDE77XXX

4. BAUWEISE

4.1 Offene Bauweise nach §22 BauNVO.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, je nach Vorgabe in der jeweiligen Parzelle.

4.2 Maximale zulässige Firsthöhe (Fh)

Auf eine vorgeschriebene Wandhöhe wird verzichtet. Stattdessen wird die max. Firsthöhe (Fh) festgelegt, da diese ausschlaggebend für etwaige Verschattungen der Nachbargebäude sind.

(FhH) Wohnhaus

7,90 m

(FhG) Garage

nach Art. 6 Nr. 9.1 BayBo

gemessen ab Oberkante Rohdecke (OKRD) bis Schnittpunkt Außenwand – Dach (wasserführende Schicht).

4.3 Höhenlage der Gebäude

Für jedes Grundstück wurde eine Höhenkote für das Wohnhaus und die Garage festgesetzt. Die angegebene Höhenlage ist durch eine amtl. Einmess- Bescheinigung eines qualifizierten Vermessers nachzuweisen.

Bezugspunkte während der Bauphase, geben die festgelegten Höhenkoten an den Grundstückspunkten entlang der Erschließungsstraße. Diese werden nach Bau der Erschließungsstraße festgelegt. Im Gebiet werden drei fixe Höhenmarkierungen gesetzt, von denen der Bezug zu den einzelnen Grundstücken hergestellt werden kann.

Die angegebene Höhenlage kann in einer Toleranz von +/- 20cm, auf Grund besonderer topografischer Verhältnisse, angepasst werden.

4.4 Abstandsflächen

Zur Sicherung der Wohnqualität, der Belichtung und des Nachbarschutzes sind die die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhalten. Ergänzend hierzu werden Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO festgelegt.

4.5 Wintergärten

gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2a-c, dürfen als eingeschossiger Anbau, als untergeordnetes Bauteil, über die Baugrenze errichtet werden, wenn Sie dabei nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite (max. 5,0m) einnehmen, nicht mehr als 1,50m vor die Außenwand vortreten min. 2,0m von der gegenüberliegenden Nachbarsgrenze entfernt bleiben.

5. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anpassung an das Nachbargrundstückes sind auf Grund der topografischen Ausformung des Grundstückes, bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

Bezugsniveau ist das gewachsene Gelände.

Werden auf Grund der Geländesituation, Stützmauern notwendig, müssen diese in Naturstein als Trockenmauer ausgeführt werden.

Höhe Stützmauern 1,5 m

Ist die Höhe der Stützmauer für das lokale Gelände nicht ausreichend, kann das Gelände über mehrere Terrassierungen von je. max. 1,5m Höhenunterschied, weiter abgetrept werden.

Die Stützwände auf den unterschiedlichen Niveaus müssen mind. 2,0m Abstand untereinander, in der Horizontalen haben, damit die Terrassierung auch nach außen als Abstufung wahrgenommen werden kann.

Keller dürfen max. 50cm aus dem Erdreich herausragen, gemessen von +0,00 FB EG. Die Topographie muss großflächig angepasst und moduliert werden.

5.2 Dächer

Hauptgebäude (WH):

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: SD: 20° bis 25° (einheitlich für jede Dachseite, First mittig)
Firstrichtung: In Hinblick auf die solare Energiegewinnung, Firste sind in beide Richtungen möglich.
Ausnahme bildet G3 und das Doppelhaus auf G 15/16
Dachdeckung: SD: Plattendeckung, Dachplatten bzw. Pfannen, dachintegrierte PV-Anlagen
Für Wintergärten sind auch Glasdeckungen zulässig.

Garagen/Carport (GA)

Dachform: Flachdach (FD), Pultdach (PD) Neigung: 5°
Dachdeckung: Dachbegrünung mit Bienenweide Ansaat.

Baumwurf:

Bei den Gebäuden auf den Grundstücken G1, G8 und G9, muss der Dachstuhl in seiner Bemessung, statisch für einen Baumwurffall dimensioniert sein.

6. GARAGEN

6.1 Garagen

Garagen (Carports) sind nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig (Baugrenze für Garage).

Vor der Garage wird eine Fläche mit einer Tiefe von 5,0 Metern festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Garage darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

6.2 Stellplätze

Gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Maitenbeth, sind pro Wohneinheit mind. 2 Stpl. zu erstellen.

Alle Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Der Raum vor einer Garage/Carport, gilt nicht als anrechenbarer Stellplatz

Im Gebiet WA2 können die erforderlichen Stellplätze ausnahmsweise auch entlang der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Als Sicherheitszone für rückwärts ausparkende Fahrzeuge ist der seitliche Parkstreifen zu verwenden. Dieser darf nicht beparkt werden.

7. EINFRIEDUNGEN

7.1 Zäune:

Die Ausführung von Sockeln ist unzulässig, somit müssen Zäune unten mind. 10cm offen sein.

Höhe von 1,0 m bis max. 1,30.

Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind auch Hinterpflanzungen der Zäune aus heimischen Sträuchern zulässig.

Zäune sind mit einer senkrechten Unterteilung, mit mindestens 5cm Zwischenraum, zu versehen.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen im Bereich der Grünflächen im Zuge der Erschließung **innerhalb 1 Jahres** nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

8.1 Grünflächen:

Über das im Plan festgesetzte Pflanzgebot hinaus, ist in die Grünflächen pro Parzelle je angefangene 250 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Baum gemäß Artenliste 1 oder 2 durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen und durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Im einsehbaren Bereich dürfen standortfremde Gehölze, insbesondere Nadelgehölze nicht gepflanzt werden. Zulässig sind hier nur Arten gemäß den Pflanzlisten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

8.1.1. Bäume I. Ordnung (großkronig) Pflanzqualität: H. 3 x v. StU 18 - 20

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus Avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

8.1.2. Bäume II. Ordnung (kleinkronig) Pflanzqualität: H. 3 x v. StU 18 - 20

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec. Hochstamm	Rotdorn, Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere

Sorbus aucuparia
Obstbäume, Hochstamm

Eberesche
lokaltypische Sorten H. 3 x v. StU 12 - 14

8.1.3. Sträucher

2 x v. 4-5 Tr. 100 - 150;

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Cornus mas
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Ligustrum fulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa in Arten
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Beerenobst

Haselnuss
roter Hartriegel
Kornelkirsche
Weißdorn
Rotdorn
Pfaffenhüttchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Alpenjohannisbeere
Wildrosen
schwarzer Holunder
Hirschholunder
Flieder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

8.1.4. Kletterpflanzen

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden.

Hedera helix
Lonicera caprifolium
Clematis vitalba
Kletterrose

Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig.

8.2 Freiflächengestaltungspläne:

Für jede Grundstückspartzeile ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages mit einzureichen.

Er muss mindestens eine Darstellung im Maßstab 1:200 mit Beschreibung enthalten über:

- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen (Ablaufpunkte)
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedung, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken und Geräteschuppen
- Vegetationsflächen
- Gehölzerpflanzungen mit Angaben von Artnamen, Anzahl und Pflanzqualität
- Geländeneiveau
- Geländehöhen an den Gebäudeecken

8.3 Ausführungsgesetz zum BGB (Art. 47 u. 48 (AGBGB))

Bei Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 10.07.81 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (mind. 4 m) zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten!

Die privaten Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölzen sind zu pflegen.
Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

B. HINWEISE

B.1 Wasserwirtschaft

Alle Gebäude müssen an das Ab- und Regenwasser System angeschlossen werden
Vorhabensträger für die Anschlüsse ist der Abwasser- Zweckverband Maitenbeth

Regenwasser:

Die Gemeinde verfügt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, über ein Trennsystem mit Regenrückhaltung.

Die gesamte Regenwasserableitung (Entwässerung) ist im Bauantrag darzustellen.

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in das vorhandenen Trennsystem einzuleiten.

Auf Beachtung der gemeindlichen Entwässerungssatzung wird hiermit verwiesen.

Abwasser:

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsplan beizulegen, in dem die Entwässerung der anfallenden Ab- und Regenwässer, nachzuweisen ist.

B.2 Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, wird ausdrücklich hingewiesen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu dulden.

B.3 Sonnenenergienutzung und regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert.

Zur Förderung des Umweltschutzes und der Agenda 21 sollten Faktoren wie z.B. Südorientierung und optimierte Dachneigungen für solare Nutzung, bedacht werden.

B.4 Abfallentsorgung

Mülltonnen sind an der betreffenden Abfuhrstrecke der Müllsammelfahrzeuge oder beim Sammelplatz für Mülltonnen, bereitzustellen.
Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.

B.5 Altlasten

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind in der Vergangenheit im südlichen Bereich Auffüllungen gemacht worden. Nach dem angefertigten Bodengutachten handelt es sich hier um Z0 Material (unbelastetes Material).
Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend die Gemeinde zu informieren.
Der Aushub muss dann, vor der Entsorgung auf der Deponie, beprobt werden.

B.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO bedürfen gem. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO einer isolierten Befreiung, die vor Erstellung bei der Gemeinde einzureichen ist.
Höhenbezugspunkt ist die an der Straße festgelegte Kote zum jeweiligen Grundstück.
Die maximale Fläche von Nebenanlagen in Ihrer Gesamtheit, darf jedoch 12 m² Grundfläche nicht überschreiten.

B.7 Bodendenkmäler und Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

B.8 Ausgleichsflächen

Der aufgegebene Waldsaum auf den Flächen G1 und G2, sowie die Fläche des ehemals ausgemagerten Südhangs bei G3, sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Landwirtschaft und Forsten in Töging, an anderer Stelle durch die Gemeinde auszugleichen

B.9 Immissionen

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und mit guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung, Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Ebenfalls zu dulden sind Immissionen, die unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Maitenbeth hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schellenberg" beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schellenberg" wurde in der Fassung vom _____ (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am _____ 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 _____ bis einschließlich _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Schellenberg" in der Fassung vom _____ beschlossen.

5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am _____.

Der Bebauungsplan (Satzung) "Schellenberg" mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Maitenbeth 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 Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort

Datum

Siegel

Unterschrift 1. Bürgermeister Thomas Stark

Anlagen:

Plan: Geltungsbereich Bebauungsplan "Schellenberg" (M1:1000)

Legende: Zeichenerklärung

Begründung zum B-Plan

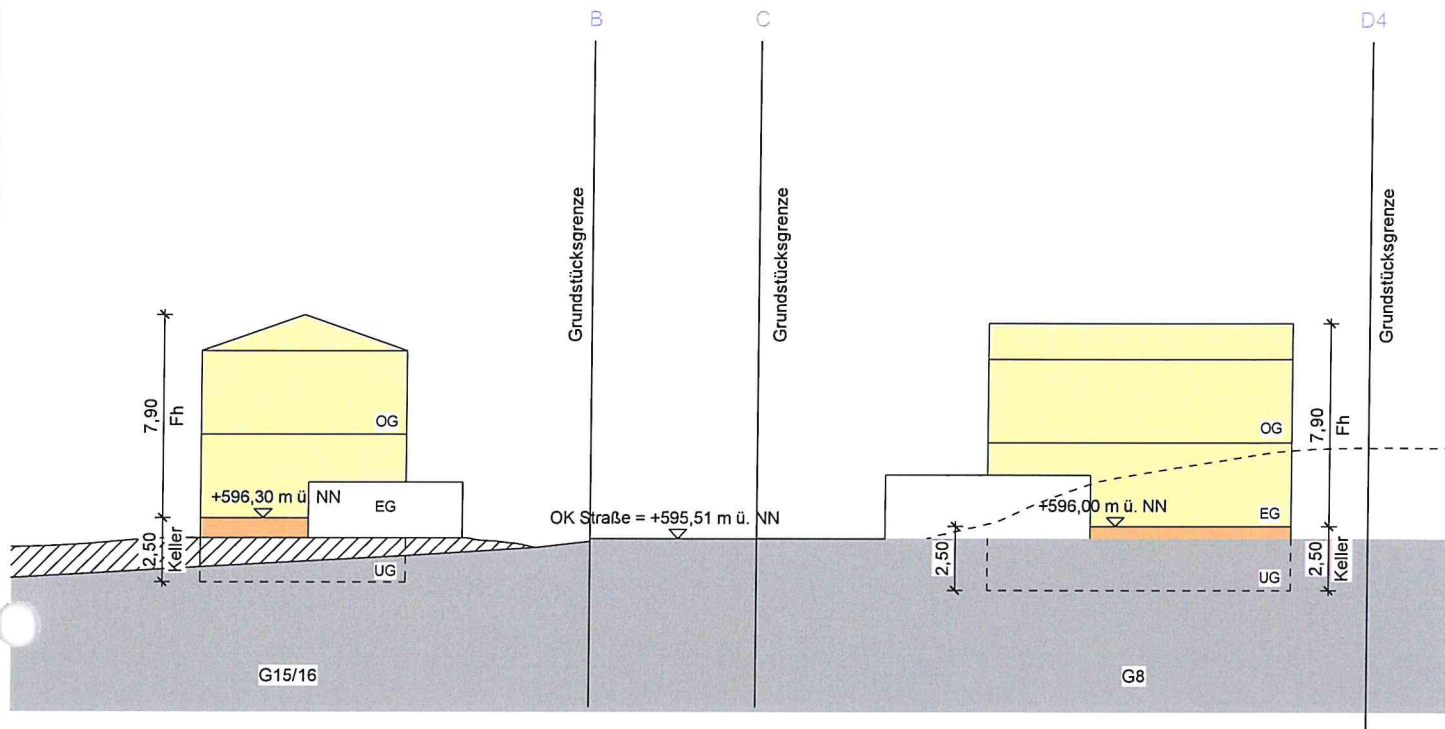
Alle Maße sind bei einer Bestellung vor Ort durch den Auftragnehmer zu prüfen. Abweichungen sind dem Architekten unverzüglich mitzuteilen.
 Die Unterlagen dürfen nur mit vorheriger Genehmigung und schriftlicher Freigabe durch Ratner Höpfer 3D ARCHITEKT verwendet werden.



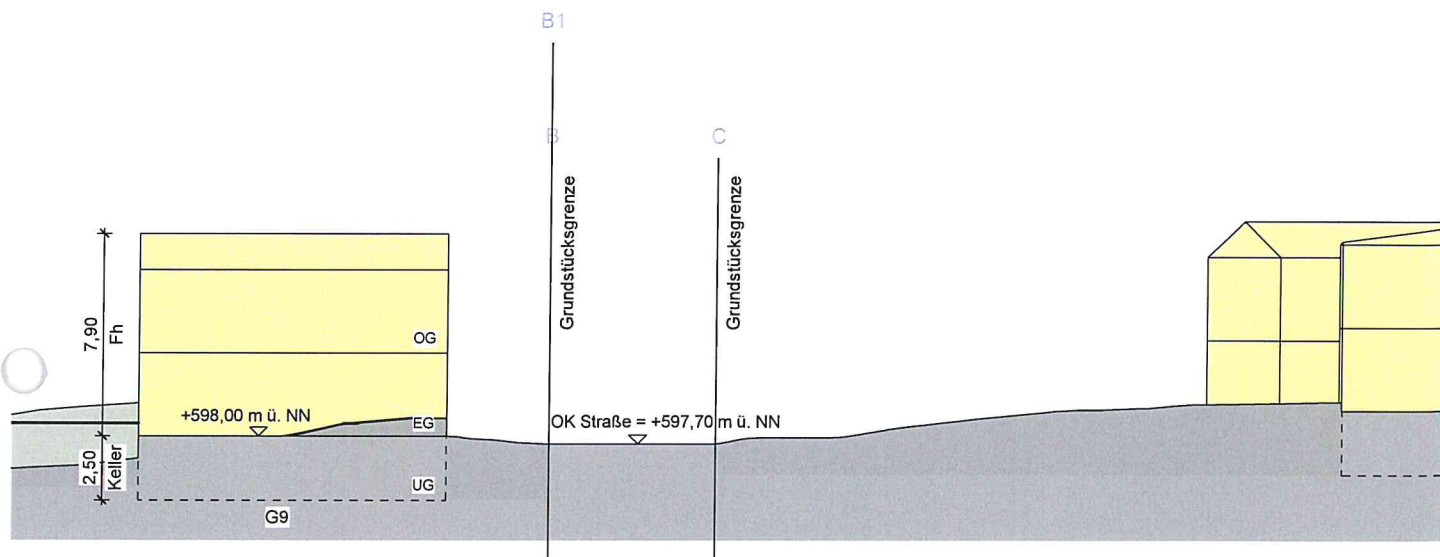
WA1	GF Carport
GF Haus	50m²
120m²	
II	ED o
FH= 7,90m	WH = SD
	20° - 25°
GA = FD,	PD 5°

WA2	Parkplatz
GF Haus	180m²
120m²	
II	ED o
FH= 7,90m	WH = SD
	20° - 25°
GA = FD,	PD 5°





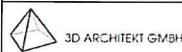
Schnitte G8/G15/16



Schnitt G9

Alle Maße sind bei einer Bestellung vor Ort durch den Auftragnehmer zu prüfen. Abweichungen sind dem Architekturbüro unverzüglich mitzuteilen.
Die Unterlagen dürfen nur mit vorheriger Genehmigung und schriftlicher Freigabe durch Rainer Hobmaier 3D ARCHITEKT verwendet werden.

3D ARCHITEKT GmbH
Alte Isen 6 84405 Dorfen
Telefon: 08081 / 9567-0
E-Mail: info@3d-architekt.de



PROJEKT
B-Plan
Schellenberg
Maitenbeth

PLANINHALT
Schnitte G9, G8/15/16

PLAN	DATUM	MASSTAB	GEZ	PRJ.-NR.	INDEX
BBP_04	14.01.20	1 : 200	SK	1960	4

PROJEKT	PLANINHALT	PLAN	BBP_07	14.01.20	1 : 1000	SK	1960	0	INDEX
PRJ.-NR.	GEZ	MASSSTAB	PRJ.-NR.	INDEX					

Alle Maße sind bei einer Bestellung vor Ort durch den Auftragnehmer zu prüfen. Abweichungen sind dem Architekturbüro unverzüglich mitzuteilen.
 Die Unterlagen dürfen nur mit vorheriger Genehmigung und schriftlicher Freigabe durch Rainer Hohmayer 3D ARCHITEKT verwendet werden.

Zeichenerklärung:

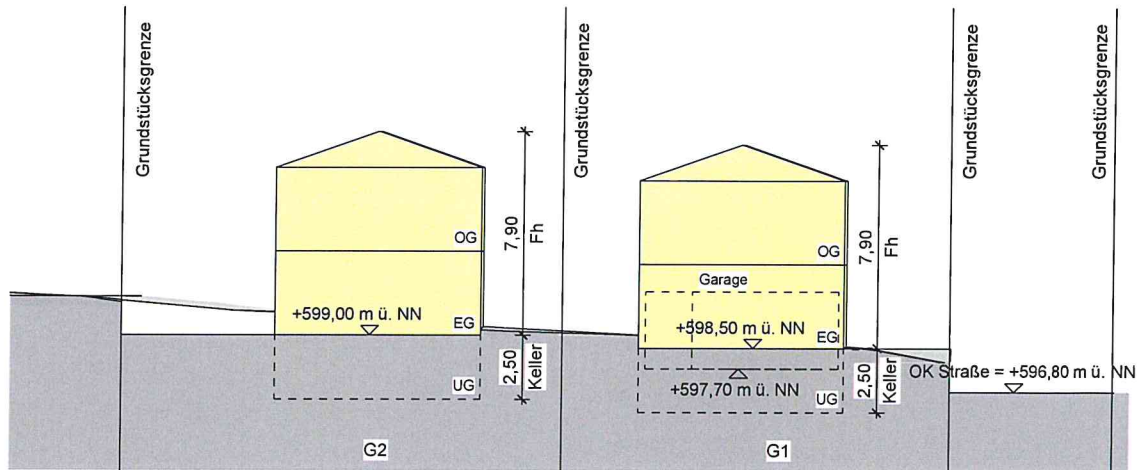
Hinweise

---	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche
---	Hauptabwasserleitung unterirdisch
---	Geltungsbereich
---	Begrenzung für Gemeinsam genutzte Flächen
---	Firstrichungspfeil
GA	Bestandsgarage und Nebengebäude
GA	Bestandsgebäude
GA	Neubau
GA	abzubrechende Gebäude
Sandbirke	Betula pendula
Gemeine Fichte	Picea abies
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Edelkastanie	Castanea sativa
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Süß-Kirsche	Prunus avium

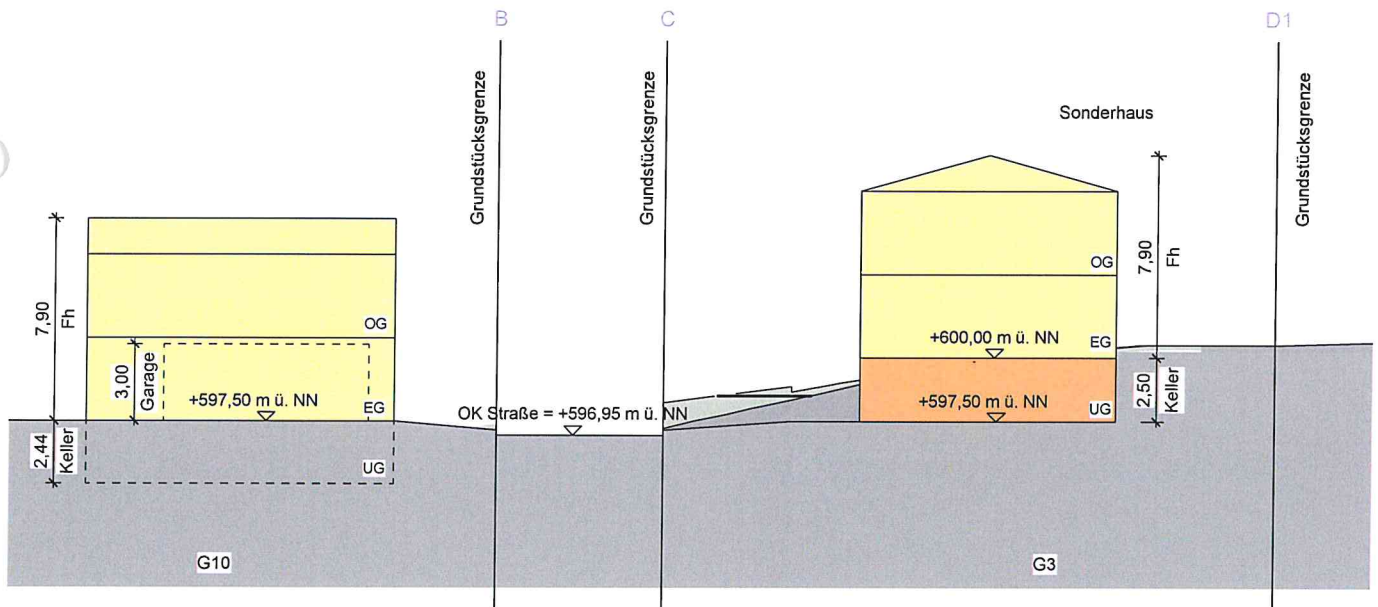
Zeichenerklärung:

Festsetzungen

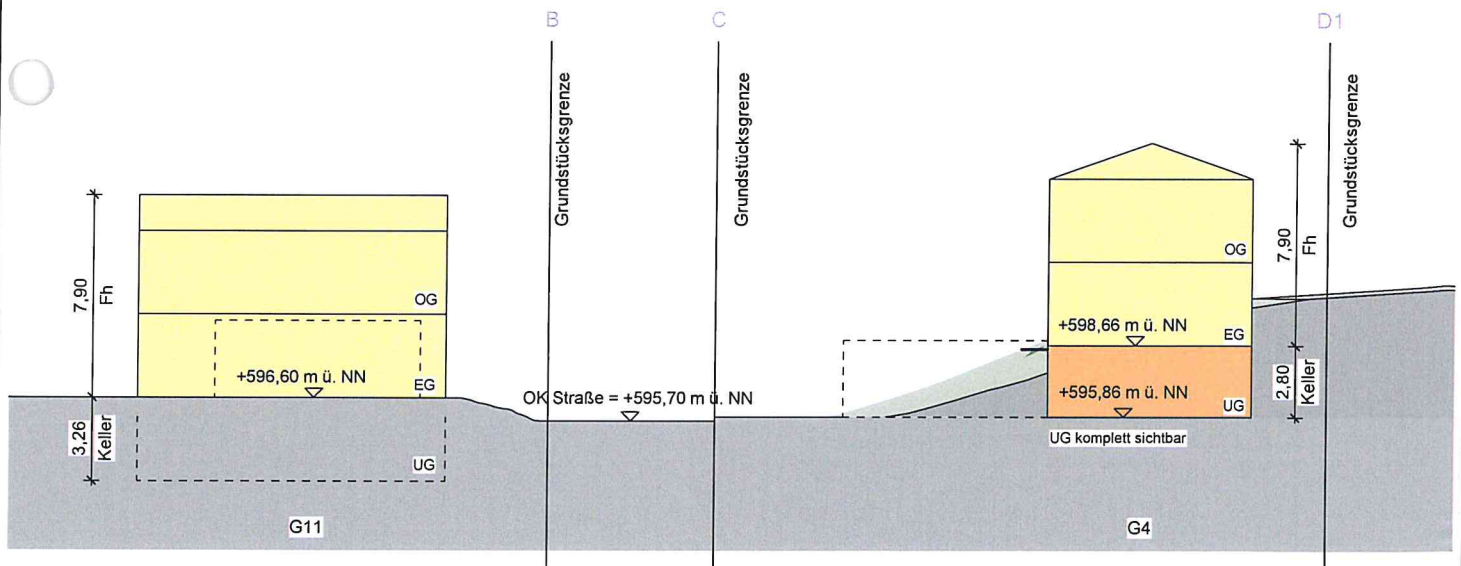
WA 1	Baudenkmal
WA 2	Kirche
Verkehrsflächen	Friedhof
Gehweg	öffentliche Verwaltung
Fläche Trafostation	Trafostation
Sichtdreieck	Telekommunikation
Grünflächen privat	Fernwärme
private Verkehrsfläche: Eigentümervogel	Zufahrt zu
Gemeindebedarfsflächen	Landwirtschaftlichen Flächen
	Bezugspunkt
	= Meßpunkt für Höhen
	Einfahrt
	Schallschutz von Straße
	Fläche für Garage und Nebengebäude
	Baugrenze
	Denkmal
	Geminschaftsteilplätze
	Zufahrt
	Parkplatz
	Garage
	Carport
	Mischgebiet
	Wohngebiet allgemein
	Grundflächenzahl
	maximale Überschreitung GRZ in %
	Wandhöhe
	Firsthöhe
	Satteldach
	Pultdach
	Flachdach
	Zu erhaltender Baum
	Zu fallender Baum
	Ersatzpflanzung



Schnitt G1/G2



Schnitt G3/G10



Schnitt G4/G11

Alle Maße sind bei einer Bestellung vor Ort durch den Auftragnehmer zu prüfen. Abweichungen sind dem Architekturbüro unverzüglich mitzuteilen.
Die Unterlagen dürfen nur mit vorheriger Genehmigung und schriftlicher Freigabe durch Rainer Hobmaier 3D ARCHITEKT verwendet werden.

3D ARCHITEKT GmbH
Alte Isen 6 84405 Dorfen
Telefon: 08081 / 9567-0
E-Mail: info@3d-architekt.de



PROJEKT
B-Plan
Schellenberg
Maitenbeth

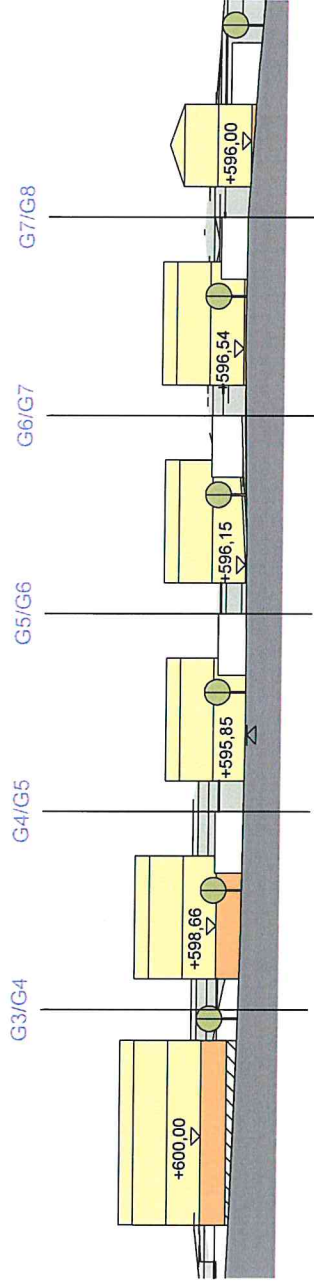
PLANINHALT
Schnitte G1/2, G3/10, G4/11

PLAN	DATUM	MASSTAB	GEZ	PRJ.-NR.	INDEX
BBP_02	14.01.20	1 : 200	SK	1960	4

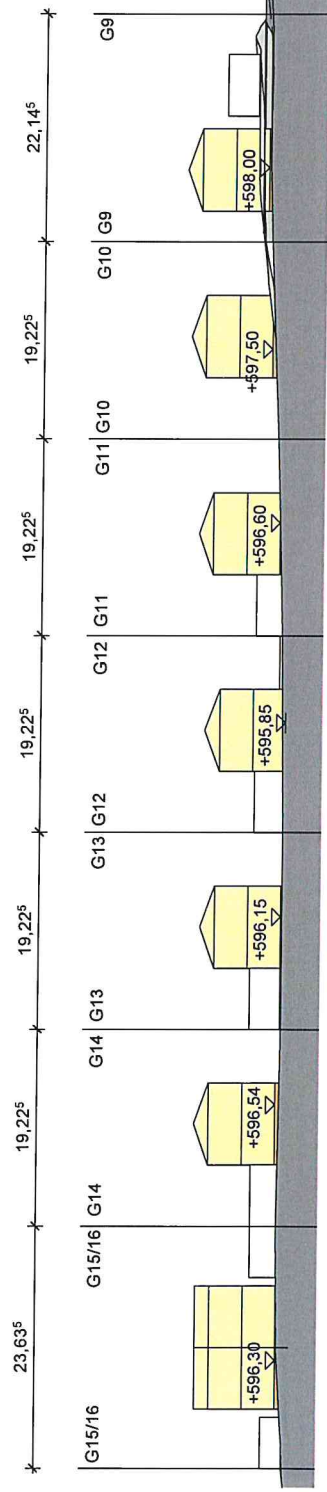
Längsschnitt Straße					PLANINHALT	PROJEKT
PLAN	DATUM	MASSTAB	GEZ	PRJ.-NR.	INDEX	
BBP_05	14.01.20	1 : 500	SK	1960	3	

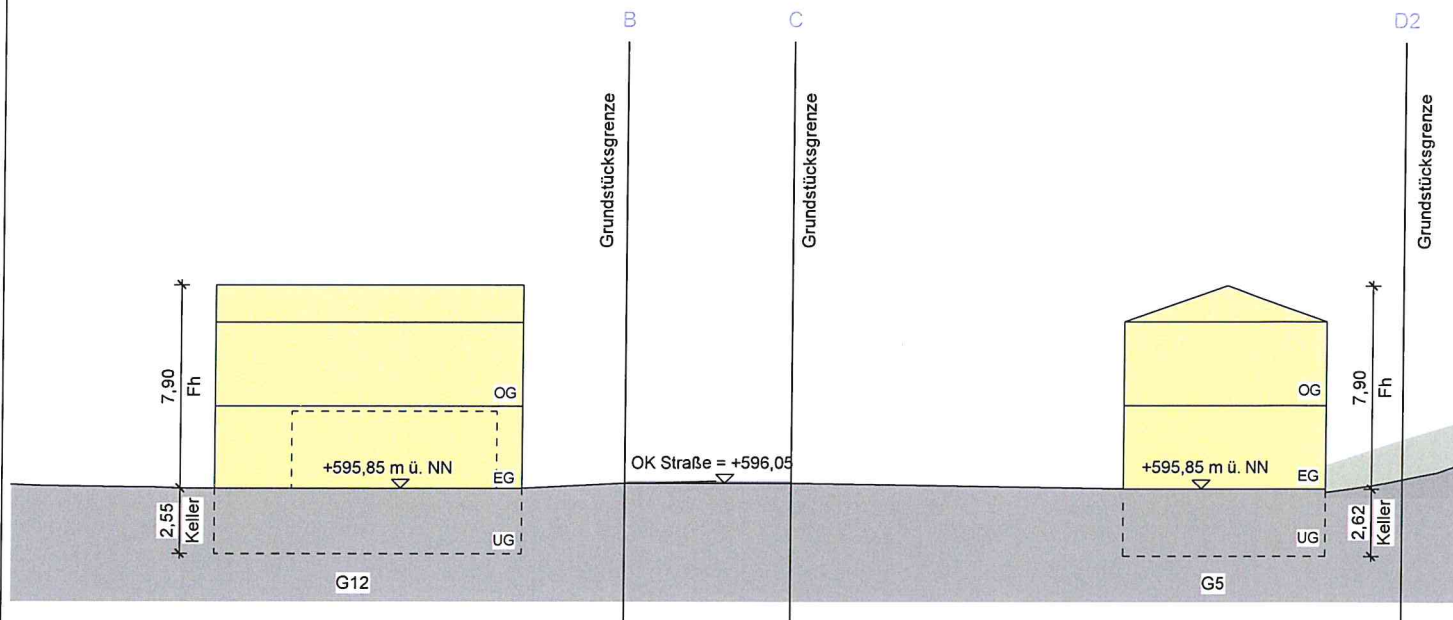
Alle Maße sind bei einer Bestellung vor Ort durch den Auftragnehmer zu prüfen. Abweichungen sind dem Architekturbüro unverzüglich mitzuteilen
Die Unterlagen dürfen nur mit vorheriger Genehmigung und schriftlicher Freigabe durch Rainer Hobmaier 3D ARCHITEKT verwendet werden

Längsschnitt Straße Nord

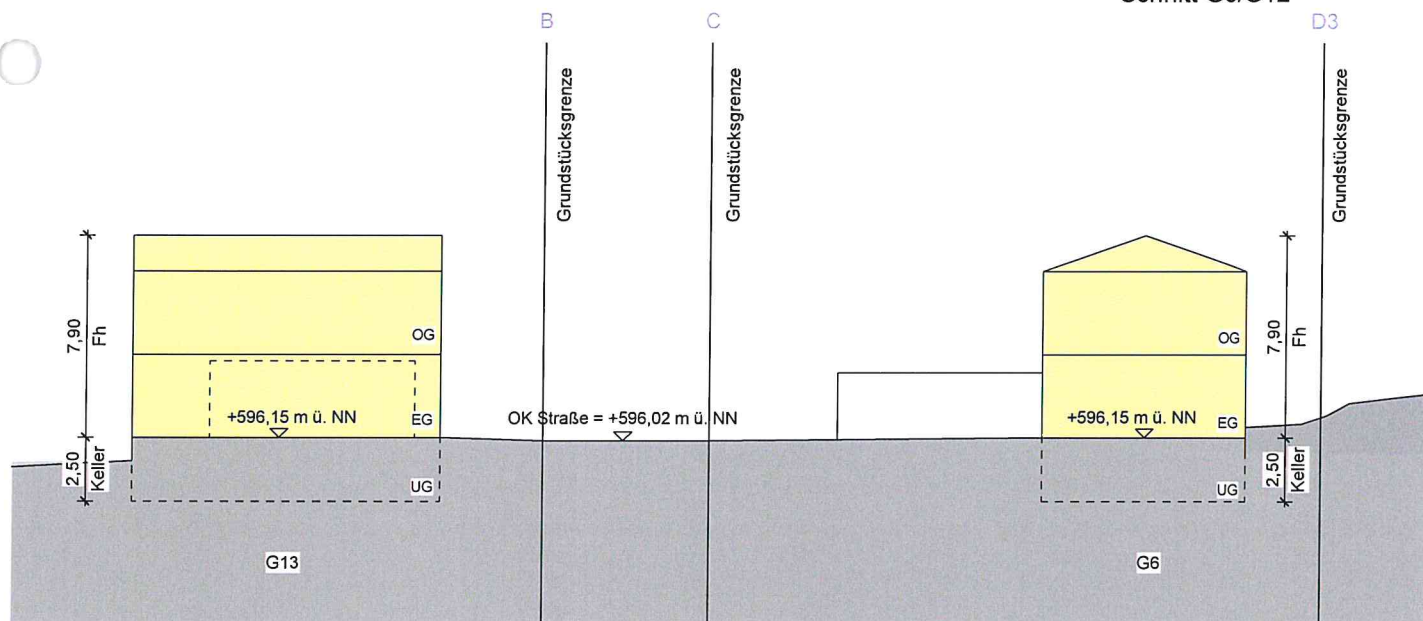


Längsschnitt Straße Süd

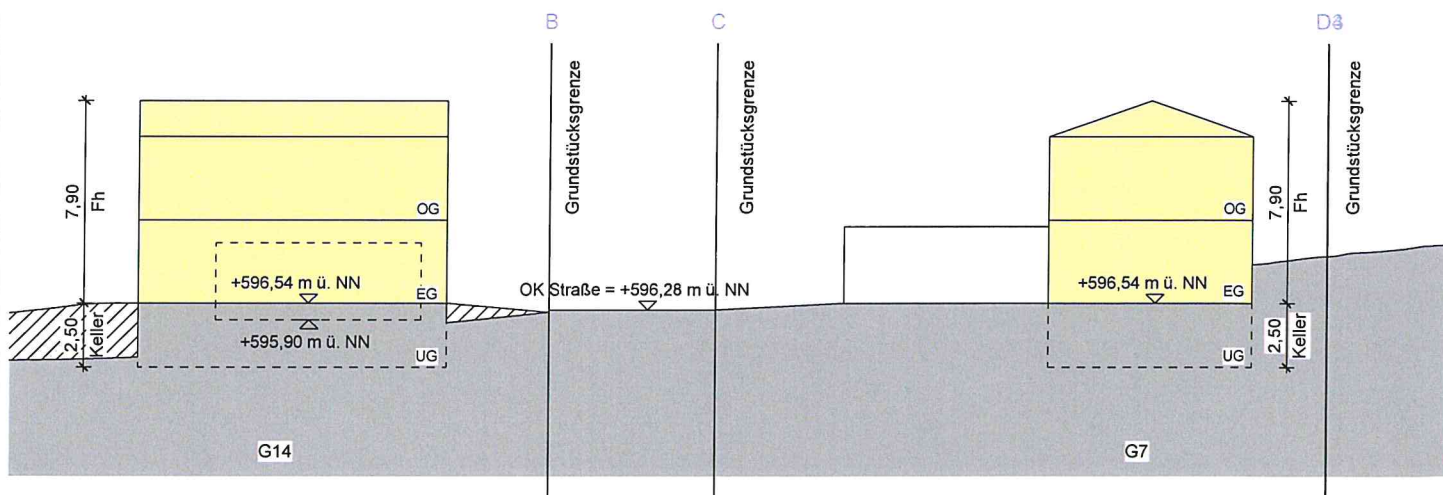




Schnitt G5/G12



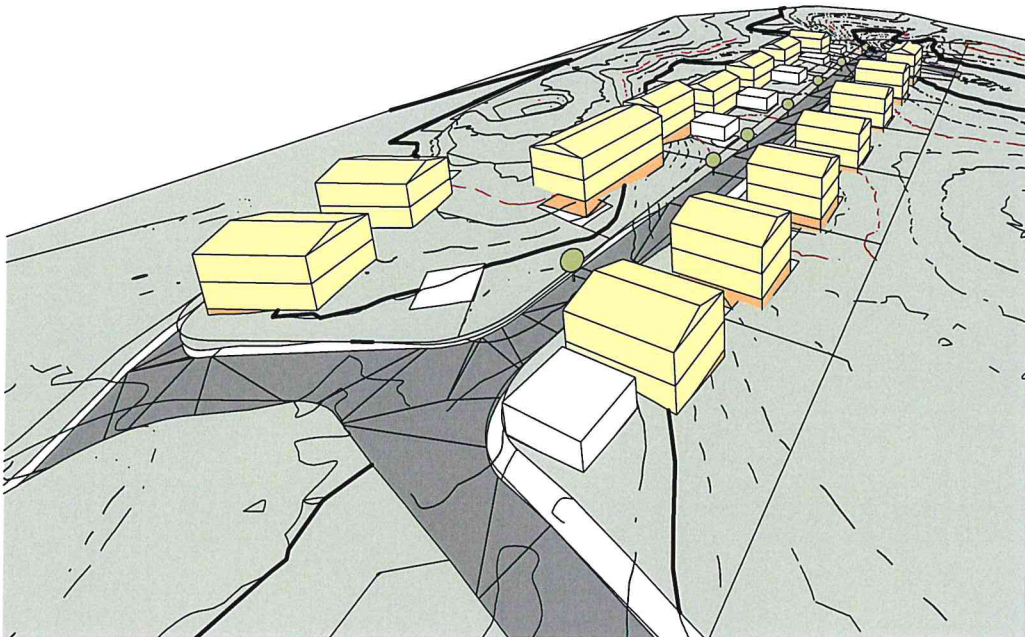
Schnitt G6/G13



Schnitt G7/G14

Alle Maße sind bei einer Bestellung vor Ort durch den Auftragnehmer zu prüfen. Abweichungen sind dem Architekturbüro unverzüglich mitzuteilen.
Die Unterlagen dürfen nur mit vorheriger Genehmigung und schriftlicher Freigabe durch Rainer Hobmaier 3D ARCHITEKT verwendet werden.

3D ARCHITEKT GmbH Alle Isen 6 84405 Dorfen Telefon: 08081 / 9567-0 E-Mail: info@3d-architekt.de	PROJEKT	PLANINHALT	PLAN	DATUM	MASSTAB	GEZ	PRJ.-NR.	INDEX
 3D ARCHITEKT GMBH	B-Plan Schellenberg Maitenbeth	Schnitte G5/12, G6/13, G7/14	BBP_03	14.01.20	1 : 200	SK	1960	4



Alle Maße sind bei einer Bestellung vor Ort durch den Auftragnehmer zu prüfen. Abweichungen sind dem Architekturbüro unverzüglich mitzuteilen
Die Unterlagen dürfen nur mit vorheriger Genehmigung und schriftlicher Freigabe durch Rainer Hobmaier 3D ARCHITEKT verwendet werden

3D ARCHITEKT GmbH
Alte Isen 6 84405 Dorfen
Telefon: 06081 / 9567-0
E-Mail: info@3d-architekt.de



PROJEKT
B-Plan
Schellenberg
Maitenbeth

PLANINHALT
Perspektiven

PLAN	DATUM	MASSTAB	GEZ	PRJ.-NR.	INDEX
BBP_06	14.01.20		SK	1960	1

Begründung zur Bebauungsplanänderung

GEMEINDE MAITENBETH
für das Gebiet :
„Schellenberg“
SATZUNG GEMÄSS § 13 b BAUGB

3D ARCHITEKT GMBH

Alte Isen 6
84405 Dorfen

T. +49 8081 9567 0
F. +49 8081 9567 70

info@3-d-group.de

www.3-d-group.de

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Maitenbeth plant die Satzung des Bebauungsplanes „Schellenberg“ im Verfahren nach § 13b BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den südlichen Gemeinderand.

Eine geregelte Nachverdichtung im Bestandsbereich unterstützt die gesunde Entwicklung eines Wohngebietes. Die Gemeinde Maitenbeth steht in ihrer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, Eigennutzung und Identität stiftende Nähe für junge Familien zu ermöglichen.

Dorfen, 10. Juni 2020

Insbesondere die Eigentumsbildung und das Halten junger, einheimischer Generationen vor Ort, ist Teil einer positiven Bevölkerungsentwicklung und die Grundlage für die Identifikation mit der Gemeinde.

Mit dieser Satzung soll im Geltungsbereich die Rechtsgrundlage zum Zwecke der Wohnraumschaffung unter Einbeziehung von Flächen im Außenbereich die unmittelbar an die bisherige Siedlungsstrukturen angrenzen, geschaffen werden.

2. Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Rand der Gemeinde, Gemarkung Innach und befindet sich auf einer nördlichen Teilfläche der Flur Nr. 140, Gemarkung Innach.

Die Fläche des Plangrundstückes umfasst 9.624m² oder 0,962 ha.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine bestehende gewachsenen Siedlungsstruktur. Die Erschließung erfolgt über den Bernreiter Weg. Das Plangebiet grenzt an die Bebauungspläne „Bernreiter Weg (2.Änderung)“ und etwas westlicher „Maitenbeth Ost“ und „Siedlung Straßmaier“.

Im Osten begrenzt ein Waldsaum das Gebiet, der zwischen dem Planungsgebiet und der Kleinansiedlung Bernreit liegt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich leicht hügeliges Grünland, dass nach wie vor, landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Dieses Gebiet wäre auch für eine spätere Erweiterung des Plangebietes brauchbar.

Im Westen begrenzt, in einiger Entfernung, der Bürgermeister-Steinweber-Weg das Gebiet. Auch hier nochmals Waldsaum und Wiesenflächen als freier Naturraum.

3D ARCHITEKT GMBH

GESCHÄFTSFÜHRER:
Rainer Hobmaier,
Dipl. Ing. Univ. Architekt

PROKURIST:
Laurin Hobmaier

SITZ DER GESELLSCHAFT:
Dorfen, Landkreis Erding

Amtsgericht München
HRB: 216922
STEUER NR.: 114/124/80688

Stadtparkasse Augsburg
IBAN: DE79 7205 0000 0251 1507 77
BIC: AUGSDE77XXX

3. Städtebauliche Begründung

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Teilfläche der Flur Nr. 140, Gemarkung Innach. Die Lage ermöglicht mit geringem Erschließungsaufwand eine sinnvolle Nachverdichtung, bei gleichzeitiger Bewahrung der vorgegebenen Struktur.

Der Anschluss an den B-Planes „Bernreiter Weg“, ermöglicht die Erschließung des neuen Gebietes und durch den Bürgermeister-Steinweber-Weg, den Anschluss an den Ortskern. Das Orts- und Landschaftsbild von Maitenbeth mit den umliegenden Siedlungsgebieten, soll gewahrt bleiben, weshalb eine „sanfte Nachverdichtung“, unter Berücksichtigung der topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten, erzielt werden soll, was einer Neuausweisung von größeren Baugebieten auf der „grünen Wiese“, vorzuziehen ist.

Im Plangebiet sollen nicht nur Ein- bzw. Doppelhäuser entstehen, wie dies in ländlichen Regionen meist der Fall ist, sondern auch familienfreundlicher Geschößwohnungsbau, welcher nachhaltig nachverdichtet und auch Wohnraum für finanziell weniger gut gestellte Familien bietet.

Jedes Grundstück bietet maßvolle private Grünflächen um das Gebäude. Damit die Grundstücke einer breiten Bevölkerungsschicht die Möglichkeit bieten, Eigentum zu schaffen, sind diese in der Größe eher kleiner gehalten worden (ca. 500 m²).

4. Geplante Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung in BauNVO	Bruttofläche	
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	0,962 ha	100,0 %
<u>Einzelflächen:</u>		
WA1 Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	0,687 ha	71,41 %
WA2 Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	0,078 ha	8,12 %
Sonst. Flächen (Sickerbecken)	0,040 ha	4,15 %
Straßenfläche Erschließung	0,157ha	16,32 %

Es ergibt sich somit ein Verhältnis:

WA	79,53 %
Straßen	20,47 %

Im Baugebiet sind vorgesehen:

	<u>Einheiten</u>
II – geschossige Wohnhäuser (WA 1)	13 Häuser
II – geschossige Doppel-Wohnhäuser (WA 1)	2 Häuser
Mehrgeschossiger Wohnungsbau (WA 2)	1 Haus (4-5 Wohnungen)

Aus Gründen der nachhaltigen Nachverdichtung und einer längeren Nutzung der Gebäude, bei sich ändernden Familienverhältnissen (z.B. Kinder werden erwachsen und wollen eigenen Wohnung oder Eltern machen dem Nachwuchs Platz und möchten kleinere Einlieger Wohnung beziehen), wurde auf eine Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, verzichtet. Es soll somit möglich sein, auch mehrere Generationen parallel, in einem sich im Laufe der Zeit veränderndem Gebäude, unterzubringen. Jedoch müssen für jede Wohneinheit im Gebäude, 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden, die unabhängig voneinander benutzt werden können.

5. Erschließung

- Das Baugrundstück erhält über vorhandene Gemeindestraßen den Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die Haupteerschließung erfolgt über die bestehende Siedlungsstraße und den Bernreiter Weg. Das Ortszentrum ist über die Bürgermeister-Steinweber-Straße zu erreichen. Es handelt sich hier um lauter bestehenden Straßen.
- Die Wasserversorgung muss durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes sichergestellt werden.
- Das Abwasser wird abgeleitet durch einen Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde durch ein Trennsystem.
- Das Regenwasser wird durch ein Trennsystem in ein Vorfluterbecken eingeleitet und dann natürlich versickert.
- Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Netzbetreibers.
- Die Abfall-Beseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises. Das Müllfahrzeug kann jedes Grundstück anfahren und am Ende an eine T-Wendehammer sicher wenden.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13b Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Änderungen im Flächennutzungsplan brauchen nicht begleitend erstellt werden, sondern können in der nächsten notwendigen Flächennutzungsplanänderung mit eingetragen werden.

Vorbelastungen:

Im südlichen Planungsbereich sind, lt. Bodengutachten, Auffüllungen vorhanden, welche jedoch unbelastet (Z0) sind. Des Weiteren sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

7. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich dabei um Wohnnutzungen handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² betragen.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine für den Wohnbau genutzte Grundfläche von ca. 9.624 m², die sich als Teil einer größeren Flurnummer auf einem zu teilenden Einzelgrundstück befinden.

Maitenbeth, den 26.05.2020

Planverfasser:
3D ARCHITEKT GmbH
Rainer Hobmaier, Dipl. Ing. Univ. Architekt
Alte Isen 6
84405 Dorfen

Thomas Stark
1. Bürgermeister
