Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Gemeinde Maitenbeth - Bebauungsplan

„Am Schmiedsee“ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bebauungsplangebiet

Index:	Kommentar:	Datum:
A	Behandlung der Einwände der Träger öffentlicher Belange und Bürger zur 1. Auslegung	29.01.2021

Vorhabensträger:

Gemeinde Maitenbeth
Bgm. Thomas Stark
Kirchplatz 9
83558 Maitenbeth
Tel. 08076 – 9166-0
Fax. 08076 – 9166-20
www.maitenbeth.de
poststelle@vg-maitenbeth.de

Datum Unterschrift

Entwurfsverfasser:

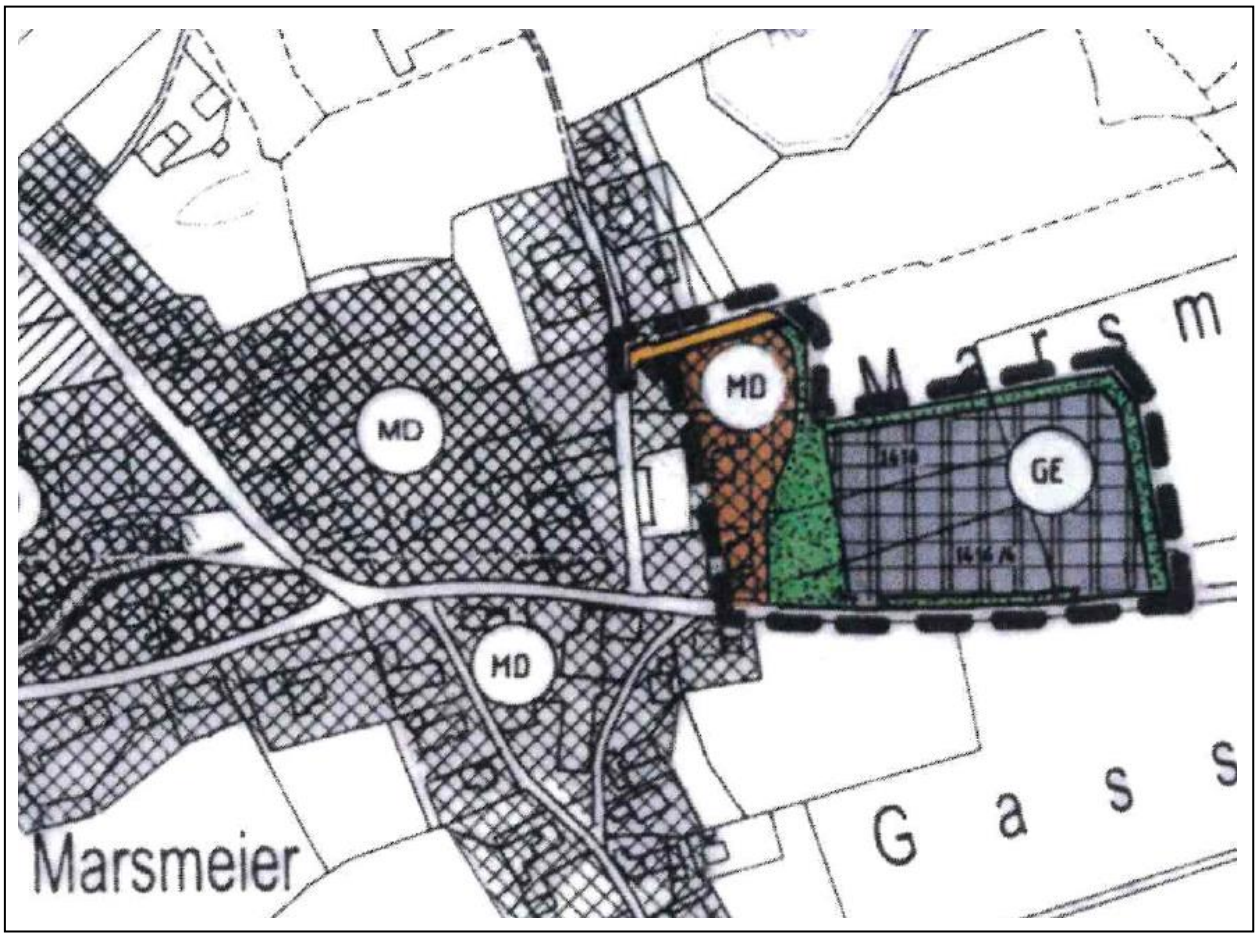
Andreas Gilnhammer
Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6
83558 Maitenbeth
Tel. 08076 - 887950
andreas@gilnhammer.de

Datum Unterschrift

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Gemeinde Maitenbeth
Bebauungsplan

„Am Schmiedsee“
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Derzeit gültiger Flächennutzungsplan, 6. Änderung vom 26.02.2015

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Gemeinde Maitenbeth
Bebauungsplan

„Am Schmiedsee“
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Der Bebauungsplan umfasst ganz oder teilweise die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke mit den Flurnummern 1535, 1532, 1532/1, 1532/2, 1532/5, 1532/6, 1540, 1535/1, 1537/1, 1537/2, 1536, 1536/3, 1536/4, 1536/5, 1536/6 der Gemeinde Maitenbeth, Gemarkung Innach.

Präambel:
Die Gemeinde Maitenbeth erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 01.09.2018, 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 diesen Bebauungsplan als

Satzung

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

~~Ausweisungen und Festsetzungen~~
Textliche Festsetzungen:
(Stand: 29.01.2020)

Gemäß § 9 Abs.1 BauGB

Das Baugebiet teilt sich auf in einen einfachen Bebauungsplan im südlichen Bereich (ehemalige Schreinerei) und einen qualifizierten Bebauungsplan im nördlichen Teil.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß beigefügter Tabelle (Abschnitt 11) festgesetzt.

2. Bauweise; Baugrenze und überbaubare Grundstücksflächen:

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie auf den Parzellen G10 und G11 des Mischgebietes (MI) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. ~~Die Anzahl der maximalen Wohneinheiten wird bestimmt durch die Anzahl der möglichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Maitenbeth.~~
~~Auf der Parzelle G01 ist unabhängig der obigen allgemeinen Festlegung auch ein Doppelhaus sowie Geschoßwohnungsbau zulässig.~~

Im restlichen Bereich des Mischgebietes (ehemaliges Schreinerei-Gelände) ist die Festlegung der baulichen Nutzung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Dies ist im Einzelfall über ein Baugenehmigungsverfahren zu definieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc. werden bis zu maximal 15m² Grundfläche je Grundstück in einfacher, ortsüblicher Holzbauweise bis max. 2,50m Wandhöhe auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.
Die Wandlänge der Nebenanlage darf an der Grundstücksgrenze maximal 5,00m betragen. Es wird nur ein Nebengebäude pro Grundstück gestattet.

3. Höhenlage der Gebäude:

~~Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich von ca. 549,00m bis ca. 552,0m über Normalnull (NN).~~

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude richtet sich nach der Straßenhöhe im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Die Oberkante Fertigfußboden

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Erdgeschoß darf aufgrund der leichten Hanglage und dadurch der Gefahr von eventuell auftretendem Wasser bei Starkregenereignissen das Straßenniveau um bis zu 30cm überschreiten.

~~Aufgrund der Geologie und der Nähe des Planungsgebietes zum Heilbrunner See ist mit hochliegendem, bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Gebäude sind gemäß Empfehlung des WWA Rosenheim bis 25cm über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und falls erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen usw. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser eintreten kann.~~

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschoßes der geplanten Gebäude sollte zudem mindestens 25cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.).

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben!

Beim Bau der Gebäude wird eine Einmessbescheinigung durch einen Vermesser verlangt. Diese ist der Gemeinde vorzulegen.

4. Stellplätze und Garagen:

~~gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Maitenbeth.
Pro Wohneinheit müssen mindestens zwei Stellplätze bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.~~

Stellplätze und Garagen sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Maitenbeth vom 27.08.2019 herzustellen. Hierin ist festgelegt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Die Stauraumtiefe (Vorplatz) der Garage (mindestens 5m) gilt hierbei nicht als Stellplatz.

Garagen sind innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen zu errichten. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Grenzgaragen sind gemäß Art. 6, Abs. 9 Nr.1 BayBO zulässig.
Garagen, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und Dachmaterial einheitlich auszuführen.
Die Garage des zuerst eingereichten Bauantrags ist maßgeblich.

Grundsätzlich gilt, dass versiegelte Flächen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren sind.

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Der Grünstreifen an der östlichen Seite des Plangebietes zur freien Landschaft hin ist von jeglicher Bebauung durch Garagen, Stellplätze sowie sonstiger Nebenanlagen freizuhalten.

5. Bauliche Gestaltung:

~~Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO behandelt.~~
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgelegt, mit Verweis auf BayBO Art 83 (6).

Für das Hauptgebäude sind sowohl Sattel- als auch Pultdächer zulässig. Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 20° bis 30° zulässig, bei Pultdächern ein Dachneigung von 10° bis max. 15°. Bei Satteldächern ist ein mittig angeordneter First sowie eine einheitliche Dachneigung vorzusehen. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen kann frei gewählt werden.

Für die Garagen sind begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Pultdächer sowie Satteldächer zulässig. ~~Eine Ausnahme bilden die Garagen der Parzellen G10, G11 und G12, hier sind neben begrünten Flach- oder Pultdächern auch geneigte Dächer mit gleicher Dachneigung wie beim Hauptgebäude zulässig.~~

Erdgeschossige Anbauten an das Gebäude sind als begrünte Flachdach-konstruktionen bis zu einer Größe von maximal 50m² zulässig, sofern dabei die maximal zulässige Grundfläche gemäß der Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Neben dieser Festsetzung sind auch Glasdächer für Wintergärten zulässig.

Dachaufbauten wie Dachgauben sind nicht zulässig. Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 26° und nur auf einer Seite des Daches zulässig. Diese müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Zwerchgiebel sind wandbündig oder mit bis zu einer Tiefe von max. 1,25m auszuführen, wobei die Länge des Giebels auf max. 1/3 der Gebäudelänge und die Firsthöhe auf mindestens 0,50m unter und quer zum Hauptfirst vorgeschrieben wird.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer werden neben roten oder braunen Ziegeln auch Dachplatten oder Dachpfannen zugelassen.

6. Einfriedungen:

Eine Ausführung von Sockeln ist unzulässig. Somit müssen Zäune unten offen sein und eine Durchlässigkeit für Kleintiere von mind. 10 cm aufweisen.
Eine Höhe von 0,8m zur Straße bzw. 1,0m zwischen den Grundstücken dürfen die Zäune nicht überschreiten. Diese sind vorzugsweise als offene Holz- bzw. Stahlzäune herzustellen.
An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind anstatt der Holz- bzw. Stahlzäune auch max. 1,0m hohe Maschendrahtzäune zulässig.
Vorrangig, anstelle von Zäunen sind Bepflanzungen aus heimischen

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Sträuchern erwünscht.

Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Wege dürfen nicht gänzlich versiegelt werden, sondern müssen mit sickerfähigen Belägen versehen werden.

7. Grünordnung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

~~Die privaten Grünflächen müssen mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Je angefangene 300m² Gesamtgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.~~
~~Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.~~
~~Bepflanzungen mit z.B.:~~

~~Spitzahorn (Acer platanoides)~~
~~Sandbirke (Betula pendula)~~
~~Stieleiche (Quercus robur)~~
~~Winterlinde (Tilia cordata)~~
~~Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm, lokale Sorten oder Gehölzpflanzen~~

~~Der Grünstreifen innerhalb der Grundstücksgrenzen der östlichen Grundstücke ist von den Bewohnern der Parzellen zu bepflanzen und zu pflegen.~~

Die privaten Grünflächen sowie die Ortsrandeingrünungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 300m² Gesamtgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sind nicht zulässig. Als Pflanzperiode werden Herbst oder Frühjahr bestimmt. Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

Pflanzen/ Gehölzauswahl:

Heimische Stäucher:

-	Cs	Cornus sanguinea	roter Hartriegel
-	Ca	Corylus avellane	Waldhasel
-	Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
-	Lv	Ligustrum vulare	Liguster
-	Cm	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
-	Ps	Prunus spinosa	Schlehe
-	Vl	Viburnum lantana	wolliger Schneeball
-	Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
-	Sa	Sambucus nigra	Holunder

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Heimische, großkronige Laubbäume:

- Acer platanoldes	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Betula pendula	Sandbirke
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Quercus robur	Stieleiche
- Tilia cordata	Winterlinde

Heimische, kleinkronige Laubbäume

- Acer campestre	Feldahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Alnus incana	Weißerle
- Malus sylvestris	Wildapfel
- Prunus mahaleb	Steinweichsel
- Pyrus pyraster	Wildbirne
- Sorbus arla	Mehlbeere

Obstbaum, Hochstamm, alte lokale Sorten

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen zu (landwirtschaftlichen) Nachbargrundstücken wird auf die Art. 47ff. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) hingewiesen.

8. Niederschlagswasser

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist gemäß NWFreiV möglichst flächig zu versickern.
Das Oberflächenwasser des Grundstückes hat der Besitzer durch bauliche Maßnahmen auf sein Grundstück zu versickern und dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke läuft (siehe BayBO).

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten. Die gesamte Regenwasserableitung ist im Entwässerungsplan darzustellen.

9. Erschließung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrtsstraße (G13) für die Parzelle G12 sowie die Zufahrt (Überfahrt) über den Bachlauf zu Parzelle G10 wird von den Grundstücksbesitzern als private Zufahrt erstellt. Für diese Grundstücke ist von den Grundstücksbesitzern auf privatem Grund und direkt angrenzend zur öffentlichen Straße eine geeignete und ausreichend große Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter zu planen und zu errichten. Die Spartenerschließung für die Parzelle G10 muss aufgrund

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

der Bachsituation über den Rückertsbichlweg an der Grenze des Bachlaufs erfolgen.

10. Hinweise:

Bebauung:

Die Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik ist zulässig und wünschenswert.

Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Ausführung der Außenbeleuchtung sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich ist auf die Verwendungen insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten.

Landwirtschaft:

Die Bewirtschaftung und Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.
Denkmalpflege:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Hochwasserschutz:

Zu Starkregenrisiken wird auf die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums hingewiesen (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)
Der Abschluß einer Elementarschadens-versicherung wird empfohlen.

Maßentnahme:

Die Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, für die Maßhaltigkeit besteht keine Gewähr. Sollten bei der Vermessung Differenzen auftreten sind diese auszugleichen.

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

11. Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung:

Nr.	Fläche	Art	Einzel-/ Doppelhaus	max. zulässige Grundfläche Hauptgebäude	max. zulässige Geschoßfläche	max. Firsthöhe Hauptgebäude Sattel	max. Firsthöhe Hauptgebäude Pult	max. zulässige Grundfläche Garage	max. Firsthöhe Garage Sattel	max. Attikahöhe Garage oder Anbau	Garagenform
G01	878,5 m²	WA	ED	180 m²	360 m²	7,8 m	7,1 m	80 m²	-	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G02	474,8 m²	WA	E	120 m²	240 m²	7,8 m	7,1 m	50 m²	-	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G03	477,9 m²	WA	E	120 m²	240 m²	7,8 m	7,1 m	50 m²	-	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G04	474,4 m²	WA	E	120 m²	240 m²	7,8 m	7,1 m	50 m²	-	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G05	477,2 m²	WA	E	120 m²	240 m²	7,8 m	7,1 m	50 m²	-	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G06	481,4 m²	WA	E	120 m²	240 m²	7,8 m	7,1 m	50 m²	-	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G07	515,0 m²	WA	E	120 m²	240 m²	7,8 m	7,1 m	50 m²	-	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G08	514,6 m²	WA	E	120 m²	240 m²	7,8 m	7,1 m	50 m²	-	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G09	502,9 m²	WA	E	120 m²	240 m²	7,8 m	7,1 m	50 m²	-	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G10	741,9 m²	MI	E	180 m²	360 m²	7,8 m	7,1 m	80 m²	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G11	950,9 m²	MI	E	180 m²	360 m²	7,8 m	7,1 m	80 m²	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G12	739,7 m²	WA	E	180 m²	360 m²	7,8 m	7,1 m	80 m²	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G14	997,4 m²	WA	E	180 m²	360 m²	7,8 m	7,1 m	80 m²	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach
G15	724,0 m²	WA	E	180 m²	360 m²	7,8 m	7,1 m	80 m²	4,2 m	3,2 m	Satteldach/ GD flach

Entwurfsverfasser:

Andreas Gilnhammer
Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6
83558 Maitenbeth
Tel. 08076 - 887950
andreas@gilnhammer.de

Ort Datum

Unterschrift

Anerkannt durch:

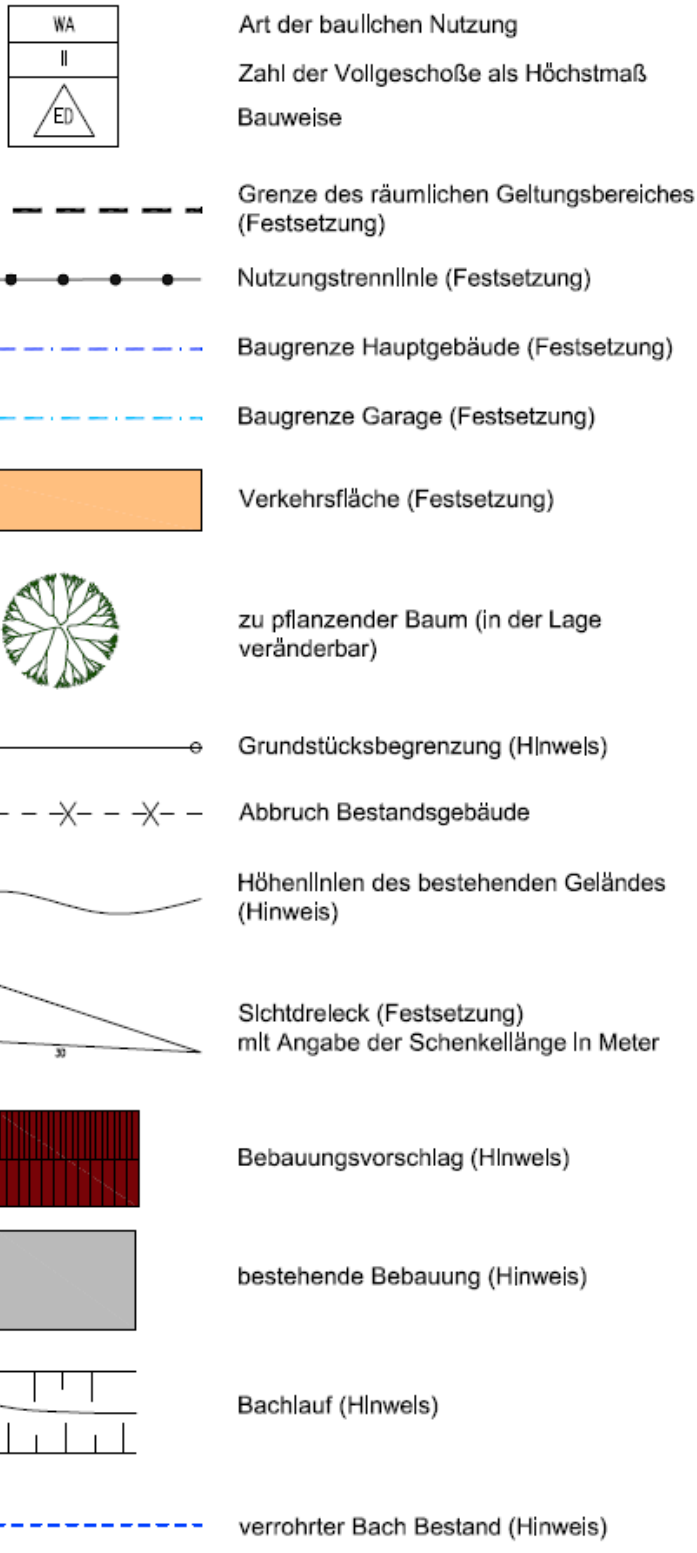
Gemeinde Maitenbeth
Kirchplatz 9
83558 Maitenbeth
Tel. 08076 – 9166-0
Fax. 08076 – 9166-20
poststelle@vg-maitenbeth.de

Ort Datum

Unterschrift

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen:



Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Begründung zum Bebauungsplan „Am Schmiedsee“

für das Baugebiet „Am Schmiedsee“ der Gemeinde Maitenbeth,
umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken mit den Flurnummern 1535, 1532, 1532/1, 1532/2, 1532/5, 1532/6, 1540, 1535/1, 1537/1, 1537/2, 1536, 1536/3, 1536/4, 1536/5, 1536/6 der Gemarkung Innach.

Entwurfsverfasser:

Andreas Gilnhammer
Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6
83558 Maitenbeth
Tel. 08076 - 887950
andreas@gilnhammer.de

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, erfolgt die Bebauungsplanaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs 3. Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Maitenbeth in der für den Ortsteil Marsmeier maßgeblichen 6. Änderung vom 26.02.2015 wird gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB bei einer späteren Änderung des Flächennutzungsplanes berichtigt.

~~Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:~~

- ~~Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.~~
- ~~Mit diesem Bebauungsplan soll der dringende Wohnbedarf – aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde – im Ansiedlungsmodell abgedeckt werden. Die demographische Entwicklung und das anhaltende Bevölkerungswachstum in der Region führen auch in Maitenbeth zu einer stetig steigenden Bodenpreisentwicklung, zu Wohnraummangel und Mietsteigerungen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist entsprechend hoch und kann nur zu einem Teil gedeckt werden. Probleme ergeben sich nicht nur für Zuziehende, sondern auch für Einheimische, die eine neue Bleibe suchen, etwa durch Haushaltsgründung oder -zuwachs.~~

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
- Mit diesem Bebauungsplan soll der dringende Wohnbedarf – aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde – im Ansiedlungsmodell abgedeckt werden.

Die letzte Ausweisung eines Baugebietes liegt 10 Jahre zurück. In den vergangenen 9 Jahren ist die Einwohnerzahl um 6% gestiegen, was einem durchschnittlichen Zuwachs von 13 Einwohnern pro Jahr entspricht. Nach Ansicht der Gemeinde Maitenbeth und gestützt durch die Bevölkerungsprognose für den Großraum München wird sich diese Entwicklung fortsetzen und eher beschleunigen. Als westlichste Gemeinde des Landkreises Mühldorf wird die Gemeinde Maitenbeth bereits heute dem Großraum München zugerechnet. Maitenbeth liegt direkt an der B12 und ist mit der Buslinie 9410 gut an München angebunden. Ein großer Teil der erwerbstätigen Einwohner pendelt an einen Arbeitspltaz in München und im Münchner Umland.

Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Maitenbeth wurden im Zuge des Verfahrens überprüft und stehen zum derzeitigen Planungsstand für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Bei der Festlegung der Grundstücksgrößen für das allgemeine Wohngebiet (WA) wurden die Grundstücksgrößen so gewählt, dass das ortstypische Erscheinungsbild bewahrt, aber ein Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten werden konnte.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Planungsgebiet liegt ca. 850m südöstlich des Ortskernes von Maitenbeth und gehört zum Ortsteil Marsmeier.
Innerhalb des Ortsteils Marsmeier grenzt es im Süden an die Brandstätter Straße. Im Norden und Osten grenzt es an die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen an und im Westen an Wohnbebauung. Der Rückertsbichlweg ist die zentrale Erschließungsstraße für das Planungsgebiet.
Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 18.121 m².
Die neu hinzukommenden Baugrundstücke (ohne öffentlicher und privater Erschließungsstraße und Bachlauf) haben eine Gesamtfläche von ca. 7.229 m²

Anlagen und Einrichtungen wie Kirche, Grundschule, Kindergarten, Versorgungsläden, etc. sind in der Nähe im Ortskern von Maitenbeth vorhanden und somit in geringer Entfernung zum Gebiet des Bebauungsplanes.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf.

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich von ca. 549,00m bis ca. 552,0m über Normalnull (NN).

C. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gemäß § 5 BauNVO mit einer Fläche von ca. 18.121 m² festgesetzt.

Im Baugebiet sind Wohngebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser ~~sowie Geschoßwohnungsbau~~ vorgesehen.

D. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

E. Erschließung:

Das Baugebiet hat durch die bestehende Brandstätter Straße als auch durch den Rückertsbichlweg Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes der Mittbachgruppe.

Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Maitenbeth. Der Anschluss ist bei Baubeginn sofort möglich.
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (siehe Festsetzungen).

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag. Der Anschluss ist bei Baubeginn sofort möglich.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan nach § 180 Abs. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

G. Weitere Erläuterungen:

Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, ein bestehendes landwirtschaftliches Anwesen wird abgerissen. Altlasten sind in der Gemeinde nicht bekannt.

Maitenbeth, den _____

Vorhabensträger:

Gemeinde Maitenbeth
Kirchplatz 9
83558 Maitenbeth
Tel. 08076 – 9166-0
Fax. 08076 – 9166-20
poststelle@vg-maitenbeth.de

_____
Unterschrift

Entwurfsverfasser:

Andreas Gilnhammer
Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6
83558 Maitenbeth
Tel. 08076 - 887950
andreas@gilnhammer.de

_____
Unterschrift

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Maitenbeth öffentlich ausgelegt.

Maitenbeth, den _____

_____
Thomas Stark, 1. Bürgermeister

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

Verfahrensvermerke zur Bebauungsplanaufstellung „Am Schmiedsee“

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ortsüblich bekannt gemacht.

Maitenbeth, den –Siegel-

Thomas Stark
Erster Bürgermeister

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom _____bis einschließlich _____stattgefunden.

Maitenbeth, den –Siegel-

Thomas Stark
Erster Bürgermeister

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.

Maitenbeth, den –Siegel-

Thomas Stark
Erster Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom _____mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom _____bis einschließlich _____öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am _____ortsüblich bekannt gemacht.

Maitenbeth, den –Siegel-

Thomas Stark
Erster Bürgermeister

Andreas Gilnhammer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
Rückertsbichlweg 6 - 83558 Maitenbeth - Tel: 08076 887950
Mail: andreas@gilnhammer.de

5. 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.

Maitenbeth, den –Siegel-

Thomas Stark
Erster Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Maitenbeth, den –Siegel-

Thomas Stark
Erster Bürgermeister

7. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am _____. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft 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).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Maitenbeth, den –Siegel-

Thomas Stark
Erster Bürgermeister