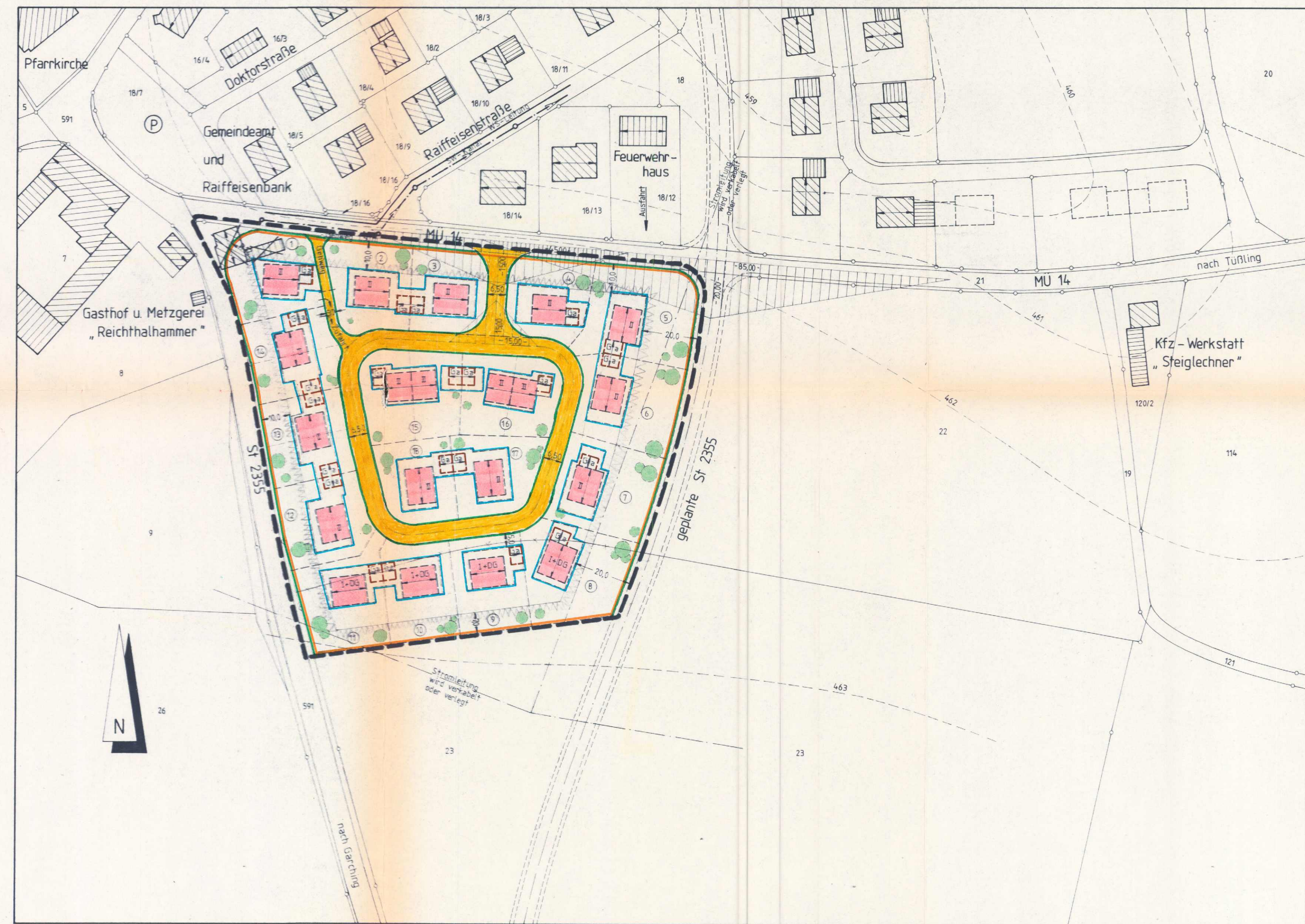


Gemeinde Oberneukirchen

Bebauungsplan „Großfeld I“

Landkreis Mühldorf a. Inn

M = 1 : 1.000



Die Gemeinde Oberneukirchen erläßt auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Bayerischen Bauordnung, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-NVO) und der Verordnung über die Festsetzung im Bebauungsplan in der jeweils neuesten Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

a Hinweise:

- 453/2 Flurstücksnummer
- bescheidende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Teilung der Grundstücke, vorgeschlagen
- Maßzahl
- vorgeschlagene Bebauung
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude
- vorgeschlagener Standort für Bepflanzung

b Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung:

- I + DG Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
- II Erdgeschoss + 1 Obergeschoss, Dachgeschossausbau ist zulässig
- GRZ - GFZ Grundflächenzahl - Geschöflächenzahl

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- Baugrenze

3. Verkehrsflächen:

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen:

- vorhandene Stromleitungen
- vorhandene Versorgungsleitungen - (E) Strom, (W) Wasser, (A) Abwasser

5. Sonstige Planzeichen:

- Flächen für Garagen
- Firststrichung der Gebäude, zwingend
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen, außerhalb dieser Linie sind keine Grundstückszufahrten zur Kreis- oder Staatsstraße zulässig
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- Sichtdreieck

c. weitere Festsetzungen:

- Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet = (W) im Sinne des § 4 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Grundflächenzahl, Geschöflächenzahl gemäß § 17 der Bauordnungsverordnung des Gebäudetyps I + DG, II

Grundstücksnummern	GRZ	GFZ
1, 2, 3, 4, 9, 10	0,25	0,50
11, 12, 13, 14, 17, 18	0,18	0,36
5, 6, 7, 8, 15, 16	0,18	0,36

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens diese Werte betragen.
- Alle Wohn- und Nebengebäude müssen ein Satteldach erhalten, die Dachneigung muß bei II 25°-28°; bei I + DG 28°-35° betragen. Das Dach der Garage ist dem Dach des Hauptgebäudes bzw. den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Bei erdgeschößigen Wohngebäuden ist die Garage unter dem Hauptdach anzuordnen.
- Die Oberkante der Kellergeröschdecke darf max. 0,30m über fertiger Fahrbahn- bzw. Gehsteighöhe liegen. Die Traufhöhe ab OK-Kellerdecke soll bei I + DG als Höchstgrenze 3,75m betragen. Dachüberstände: Traufe 0,50-1,00m; Ortsgang 0,70-1,20m. Bei vorgehängten Balkonen ist ein zusätzlicher Dachüberstand von 25cm zulässig.
- a) Die beiliegende Straßenplanung (Lage- und Höhenplan) ist im Bezug auf die Höhenlage der Gebäude Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung einander anzugleichen.
- Einfriedigungen an öffentl. Straßen dürfen die Höhe von 0,80m, gemessen ab Straßen- bzw. Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Sie sind als naturfarbige Holzzaune auszubilden. Säulen aus Betonformsteinen sind untersagt. Einfriedigungen zwischen den Baugrundstücken sollen als max. 1,00m hoher mit bodenständigen Sträuchern hinterplanter Maschendrahtzaun erstellt werden.
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedigungen, Anpflanzungen, bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände, ausgenommen hochstammige Einzelbäume, auf eine Höhe von 0,80m ab Oberkante Straße zu beschränken.
- Die Stauraume vor den Garagen sind als min. 500m tiefe Stellflächen ohne unmittelbare Einfriedung an der Straße- bzw. Gehsteigkante auszubilden.
- Sämtliche Hausanschlüsse für Strom und Telefon sind zu verkabeln.
- Von der getroffenen Beschränkung auf 2 Wohneinheiten (WE) kann die Gemeinde in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen.
- Für je 300m² unbebaute Fläche ist mind. 1 Baum (einh. Gehölze z.B. Obstbäume, Ahorn, Eiche etc.) mit einer Mindestpflanzhöhe von 1,50m zu pflanzen.
- Wohn- und Nebengebäude sind im ländlichen Stil zu errichten. Der Grundriß der Häuser muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind 5:4) aufweisen. Der Dachfirst muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Einschnitte in die Dachfläche sind nicht zugelassen. Das Dachdeckungsmaterial soll aus ziegelroten bis rotbraunen Dachziegeln bestehen.
- Die Grundrisse der Häuser Nr. 4, 5, 6 sind so zu planen, daß die Fenster ruhebedürftiger Räume auf der larmabgewandten Seite orientiert sind.
- Einzelzufahrten zur Staatsstraße auch für die Dauer der Bauarbeiten dürfen nicht errichtet werden. Die Grundstücke entlang der St 2355 sind lückenlos ohne Tür und Tor mit einem Mindestabstand von 200m zur Staatsstraße einzuzrieden.

Bebauungsplan „Großfeld I“

Gemeinde Oberneukirchen ; Baugbiet „Großfeld I“

Landkreis Mühldorf a. Inn M 1:1.000

- Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung § 2 Absatz 6 BBauG vom 24.11.1982 mit 27.12.1982 in Polling, Rathausstr. 16 öffentlich ausgelegt.

Oberneukirchen, den 13.01.1983

Steiglechner
Bürgermeister
- Satzung**

Die Gemeinde Oberneukirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.02.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art 40/41 Bay Bauordnung als Satzung beschlossen.

Oberneukirchen, den 09.02.1983

Steiglechner
Bürgermeister
- Genehmigung**

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 14.4.1983 Az: 61-610/2 Sg.35/4tg gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 5.3.1984

Rambold
Landrat
- Auslegung nach der Genehmigung**

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 25.07.1983 bis 12.08.1983 in Polling, Rathausstr. 16 gemäß § 12 BBauG öffentlich ausgelegt, die Genehmigung und die Auslegung sind am 25.07.1983 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oberneukirchen, den 16.08.1983

Steiglechner
Bürgermeister

INGENIEURBÜRO
Johannes Freutsmiedl, Dipl.-Ing.FH
Marktplatz 6, 8226 Altenmarkt, 08621/7405

Altenmarkt/Alz, den 15.2.84
J. Freutsmiedl

Nr.	geand. am	Nr.	geand. am	Nr.	geand. am	Nr.	geand. am	Nr.	geand. am
1.	05.04.1982	3.	05.04.1982	5.	08.02.1983				
2.	05.08.1982	4.	29.10.1982	6.	16.05.1983				

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

DER GEMEINDE

☐ Polling
☒ Oberneukirchen

Lfd.
Nr.

Anwesend

Für

Gegen

den
Beschluß

Zahl d. Gemeinderatsmitglieder 8

Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war
öffentlich – nicht öffentlich

04. Mai 1983

(Sitzungstag)

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

Genehmigung des Bebauungsplanes

Beschluß

Der Gemeinderat ist mit der vorliegenden Be-
bauungsplangenehmigung einverstanden. Der Be-
bauungsplan ist entsprechend der Auflagen abzu-
ändern.

gez. Steiglechner
1. Bürgermeister

gez. Schmidbauer
Schriftführer

Für die Richtigkeit des
Auszuges:

Polling,

den 05.03.1984

A. Schmitt
Gemeinschaftsvorsitzender



Bekanntmachung

Betreff: Bebauungsplan Oberneukirchen - Großfeld I

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan Oberneukirchen - Großfeld I - in der Fassung vom 08.02.1983 unter nachstehenden Auflagen und Hinweisen mit Schreiben vom 14.04.1983, Az. 61-610/2 genehmigt.

Auflagen:

1. Von nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen ist das Planzeichen abzuändern.
 - 1.1 Die Baugrenzen sind mit dem in Nr. 3.4 der Planzeichen VO 1981 dargestellt Planzeichen festzusetzen. Dabei ist darauf zu achten, daß die Bestimmungslinien sichtbar bleiben.
 - 1.2 Die Flächen für Garagen sind mit dem unter Nr. 15.3 der Planzeichen VO 1981 enthaltenen Planzeichen festzusetzen.
 - 1.3 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist gemäß dem unter Nr. 15.12 der Planzeichen VO 1981 vorgegebenen Planzeichen zu kennzeichnen.
2. In Festsetzung C 2 ist aufzunehmen, daß das Maß der baulichen Nutzung höchstens die angegebenen Werte betragen darf.
3. Das Planzeichen ist in die Zeichenerklärung aufzunehmen und zu erläutern.
4. Das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Fahrbahnoberkante ist festzusetzen.
5. Auf dem Plan sind die Verfahrensvermerke anzubringen und urkundenmäßig zu sichern.

Hinweise:

1. Von dem Seitenverhältnis 5:4 sollte so abgewichen werden, daß auch eine länglichere Form des rechteckigen Hauptbaukörpers zulässig ist. Eine genaue Festlegung auf 5:4 ist nicht sinnvoll (besser: mindestens 5:4 oder, was dasselbe wäre, 5: zu höchstens 4).

2. Die vorgeschlagenen Hauptbaukörper sollten das festgesetzte Seitenverhältnis einhalten, damit keine Mißverständnisse über das verlangte Seitenverhältnis aufkommen.
3. Das bestehende Bauwerk an der Einmündung Staatsstraße 2355/MÜ 14 wäre als abzubrechendes Gebäude zu kennzeichnen.
4. Die Festsetzung b 1 sollte gestrichen werden, da sie keinen Inhalt hat.
5. Die Gemeinde Oberneukirchen hat hinsichtlich der Einmündung der neuen Siedlungsstraße in die Kreisstraße MÜ 14 eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Mühldorf a. Inn. abzuschließen.

Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 08.02.1983 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan liegt nunmehr in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Polling in Polling, Rathausstraße 16, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über seinen Inhalt kann dort Auskunft verlangt werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, mit der Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 BBauG bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Oberneukirchen, 21.07.1983
Gemeinde Oberneukirchen

Steiglechner
Steiglechner
1. Bürgermeister



angeheftet am: 25.07.83

abgenommen am: 12.08.83

Bekanntmachung

Betreff: Bebauungsplan Oberneukirchen - Großfeld I;
Billigung und öffentliche Auslegung gemäß § 2a Art. 6 BBauG

Der vom Architekten Freutsmiedl aufgestellte Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.1982 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 11.11.1982 gebilligt und liegt in der Zeit vom 24.11.1982 mit 27.12.1982 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Polling in Polling, Rathausstr. 16, während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich zur Einsicht aus ~~Artliche~~ Auslegung.

Polling

den 15. Feb. 1983

Aushang vom

15.11.82 bis

13.1.1983



Heigl-Steinmetz A. Bgm.

gbb
Bestell-Nr. 020-065
Bekanntmachung

Entwurf

61-610/2

35/4tg

I. An die

Gemeinde

8261 Oberneukirchen

H.Leitner

467

256

14.4.1983

Bauleitplanung;
Genehmigung des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberneukirchen
für das Gebiet "Großfeld I"

Anlagen: 1 Bebauungsplan
1 Verfahrensakte
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der von der Gemeinde Oberneukirchen am 8.2.1983 als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Gebiet "Großfeld I" wird in der Planfertigung vom 8.2.1983 gemäß § 11 BBauG unter nachstehenden Auflagen und folgenden Hinweisen genehmigt.

Auflagen:

1. Von nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen ist das Planzeichen abzuändern.

1.1 Die Baugrenzen sind mit dem in Nr. 3.4 der Planzeichen VO 1981 dargestellten Planzeichen festzusetzen. Dabei ist darauf zu

achten, daß die Bestimmungslinien sichtbar bleiben.

- 1.2 Die Flächen für Garagen sind mit dem unter Nr. 15.3 der Planzeichen VO 1981 enthaltenen Planzeichen festzusetzen.
- 1.3 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist gemäß dem unter Nr. 15.12 der Planzeichen VO 1981 vorgegebenen Planzeichen zu kennzeichnen.
2. In Festsetzung C 2 ist aufzunehmen, daß das Maß der baulichen Nutzung höchstens die angegebenen Werte betragen darf.
3. Das Planzeichen ist in die Zeichenerklärung aufzunehmen und zu erläutern.
4. Das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Fahrbahnoberkante ist festzusetzen.
5. Auf dem Plan sind die Verfahrensvermerke anzubringen und urkundenmäßig zu sichern.

Hinweise:

1. Von dem Seitenverhältnis 5:4 sollte so abgewichen werden, daß auch eine länglichere Form des rechteckigen Hauptbaukörpers zulässig ist. Eine genaue Festlegung auf 5:4 ist nicht sinnvoll (besser: mindestens 5:4 oder, was dasselbe wäre, 5: zu höchstens 4).
2. Die vorgeschlagenen Hauptbaukörper sollten das festgesetzte Seitenverhältnis einhalten, damit keine Mißverständnisse über das verlangte Seitenverhältnis aufkommen.
3. Das bestehende Bauwerk an der Einmündung Staatsstraße 2355/MÜ 14 wäre als abzubrechendes Gebäude zu kennzeichnen.

4. Die Festsetzung b 1 sollte gestrichen werden, da sie keinen Inhalt hat.
5. Die Gemeinde Oberneukirchen hat hinsichtlich der Einmündung der neuen Siedlungsstraße in die Kreisstraße MÜ 14 eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Mühldorf a. Inn. abzuschließen.

Gründe:

Nach § 11 i.V.m. § 147 Abs. 3 BBauG und § 2 Abs. 1 ZustVBBauG/StBauFG bedarf der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn. Die Genehmigung war zu erteilen, da der Bebauungsplan formell richtig zustandegekommen ist und seine Festsetzungen den materiellrechtlichen Bestimmungen des BBauG und den aufgrund des Bundesbaugesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widersprechen (§§ 11 Satz 2, 6 Abs. 2 BBauG).

Die Auflagen sind redaktioneller Art und werden wie folgt begründet:

Zu Nr. 1.1., 1.2, 1.3, 2 und 3:

Diese Auflagen waren aus Gründen der besseren Planablesbarkeit und der Rechtsklarheit notwendig.

Zu Nr. 4:

Ohne diese Maßangabe könnte die Höhenlage der baulichen Anlagen nach Art. 10 Abs. 2 BayBO nicht festgelegt werden, solange die Straße nicht hergestellt ist.

Zu Nr. 5:

Diese Auflage ist erforderlich, damit der Verfahrensgang im einzelnen nachweisbar und nachprüfbar ist und der Plan Urkundeneigenschaft erlangt.

Den Auflagen ist durch Beschluß beizutreten. Anschließend ist der Bebauungsplan den Auflagen entsprechend abzuändern. Die Änderung ist auf dem Plan zu bestätigen.

Der genehmigte Bebauungsplan ist mit seiner Begründung gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen. Der wesentliche Inhalt des Genehmigungsbescheides, ein Hinweis auf § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 BBauG (vgl. § 44 c Abs. 3 BBauG) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 155 a Abs. 1 und 3 BBauG (vgl. § 155 a Abs. 4 BBauG) ist in die Bekanntmachung nach § 12 BBauG aufzunehmen. Die Gemeinde hat spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Danach sind 4 Ausfertigungen des Planes (versehen mit dem Bekanntmachungsvermerk) mit einem Nachweis über die Bekanntmachung der Genehmigung und mit einem Beschlußbuchauszug über die Erfüllung der Auflagen dem Landratsamt Mühldorf a. Inn zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes nochmals vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid (diese Verfügung/Anordnung) kann binnen eines Monats nach seiner (ihrer) Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 8000 München 22 eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht, Ludwigsstraße 23, 8000 München 34, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde (Träger der Ausgangsbehörde)) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. A.  -S-
Wittich
Reg. Direktor