



Mechanische Vergrößerung aus 1:5000  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet  
Hergesteil 196.  
Vermessungsamt

Masstab 1:1000

Vervielfältigungsrecht vorbehalten!

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Wenn nicht anders angegeben, gelten die Festsetzungen sowohl für das Wohngebiet (WA) als auch für das Mischgebiet (MI).

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Parzellen - Nr. 1 - 12
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Parzellen - Nr. 13 - 15
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Grundflächenzahl, Geschöfflächenzahl	Parzellen - Nr. 1 - 12
GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4	
GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,6	
GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4	
GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,7	

  - II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze jedoch nicht bindend
  - I** nur eingeschossige Bebauung zulässig
  - SD** Satteldach
  - DN** Dachneigung 24° - 30° bei II  
Dachneigung 24° - 35° bei E + D

- BAUWEISE; BAUGRENZEN**
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - vorgeschlagene Firstrichtung
  - offene Bauweise
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Meter
  - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

- zu pflanzende Bäume, (§ 9 Abs. 1, 25 BauGB)
- Ga** Flächen für Garagen
- Zufahrt zu Garagen als privater Stellplatz  
Mindestlänge des Stauraumes = 5,0m
- G** Gehsteig, Breite 1,2 m entlang der Grünbacher Straße
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grüngürtel  
Der innerhalb (Nord- und Ostseite) des Geltungsbereiches liegende 5 m breite Grüngürtel ist öffentl. Grünfläche.
- Gew** Gewerbe

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet "WA" gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet "MI" gemäß § 6 BauNVO bei Parzellen-Nr. 13 - 15 festgesetzt. Nicht zugelassen werden im Mischgebiet "MI" Tankstellen, Vergnügungststätten und Gartenbaubetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Grundflächenzahl, Geschöfflächenzahl  
Im Geltungsbereich sind max. Grundflächenzahlen (GRZ) und max. Geschöfflächenzahlen (GFZ) sowie Wandhöhen und Zahl der Vollgeschosse zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergeben.
  - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze jedoch nicht bindend
  - I nur eingeschossige Bebauung zulässig
- Mindestgrößen der Baugrundstücke:**
  - im WA - 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser - 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften
  - im MI - 2000 m<sup>2</sup> für Parzelle 15, EFH und Gewerbe; - für Parzellen 13 und 14 wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke nicht festgesetzt.
- Im WA dürfen Wohngebäude nur als Einzelhäuser errichtet werden. Ausgenommen Parzellen 11 und 12 hier sind nur Doppelhaushälften als Genzbebauung zulässig.**
- Im MI dürfen Wohngebäude mit einer max. Höhe von II, entspricht einer Wandhöhe von 6,25 m erstellt werden. Für gewerbliche Bauten wird die max. Höhe auf I, entspricht eingeschossige Bebauung und einer max. Wandhöhe von 3,5 m festgelegt. Für Garagenbauten gilt Punkt 6.1 der Festsetzungen.**

- Um den ländlichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten wird im Wohngebiet eine max. Nutzung von 2 WE / Parzelle festgesetzt.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Wintergärten, Balkone, etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig
- Bauliche Gestaltung**
  - Allgemeines In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
    - 3.1.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
    - 3.1.2 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.
  - Baukörper
    - 3.2.1 Der Grundriß des Hauptbaues muß die Form eines (änglichen) Rechteckes aufweisen (Seitenverhältnis mind. 5:4).
    - 3.2.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.
    - 3.2.3 Die mit II gekennzeichneten Gebäude können als Einzelhäuser mit Kniestock oder als max. 2 Vollgeschosse ausgebildet werden.
    - 3.2.4 Maximale Wandhöhen im WA und MI  
II 6,25 m, I 3,5 m  
E + D 4,50 m
    - 3.2.5 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
    - 3.2.6 Doppelhaushälften und Garagen die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden. Das ersteingetragene Bauvorbau hat Vorrang.

- Dachflächen**
  - 4.1 Die Dachneigung bei II wird mit 24° bis 30° bei E+D mit 24° bis 35° festgesetzt.
  - 4.2 Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Der First muß in Längsrichtung und mittig der Gebäude verlaufen.
  - 4.3 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
  - 4.4 Dachüberstände: Am Ortsgang sind max. 0,8 m und an der Traufe max. 1,0 m erlaubt. Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen zugelassen.
  - 4.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Dachneigungen ab 35° für Wohngebäude E + D.
  - 4.6 Zwerchiegel sind bei Gebäuden mit E + D erlaubt. Quergiebel sind sowohl bei Gebäuden mit II als auch bei Gebäuden mit E + D erlaubt. Bei Zwerchiegeln und Quergiebeln darf jedoch die max. Breite nicht mehr als 25 % der Gebäudelänge betragen. Bei Quergiebeln wird die max. Tiefe mit 1,5 m festgelegt.
  - 4.7 Solaranlagen ( Sonnenkollektoren ) sind zulässig. Sie sollten jedoch im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
- Küßere Gestaltung der Gebäude**
  - 5.1 Fenster und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollten als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.
  - 5.2 Balkone sind in Holz- oder Stahlkonstruktion auszuführen.
  - 5.3 Für die Dacheindeckung sind Ziegel in ziegelrot zu verwenden.
  - 5.4 Zusammengebaute Gebäude sind in Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
  - 5.5 Als Material für die Fassade sind zugelassen: - verputztes Mauerwerk ( Sockel mit unterschiedlicher Putz- und Farbgestaltung zur Fassade sind nicht zugelassen ) - Holz - Verkleidung

- Garagen und Stellplätze**
  - 6.1 Die Garagen dürfen nur auf den eingezeichneten Flächen errichtet werden. Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden. Die max. Wandhöhe im Mittel wird an der Grundstücksgrenze auf 3 m festgesetzt. (gem. Art. 7, Abs. 4 BayBO)
  - 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.
- Einfriedung**
  - 7.1 Einfriedung an Straßen sind als Holzzaune mit senkrechter Latung ( Staketenzaun ) von max. 100 cm Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
  - 7.2 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzaune von max. gleicher Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
  - 7.3 Zaunsöckel aus Beton ( Einfriedungssockel ) oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
  - 7.4 Die Verteiler- und Hausanschlußbrücke der SAR Anger-Werke sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.
  - 7.5 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über OK Straßenmitte freizuhalten. Zulässig sind dort hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,0 m.
- Behälter für Abfallbeseitigung**
  - 8.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
- Grünordnung**
  - 9.1 Die ungebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
  - 9.2 Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als möglich Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge, Granit, Rasengittersteine oder Kies zu verwenden.

- HINWEISE**
  - 1. **Straßengestaltung**  
Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:  
Einzeiler Granitgrößteinflester: 5,5 m Fahrbahnbreite; Dreizeiler Granitgrößteinflester als Entwässerungsrinne; Gehsteig 1 m breit, der jedoch nicht durch einen Hochbord abgegrenzt wird.
  - 2. **Fußweg**  
Es wird vorgeschlagen den geplanten Fußweg als wassergebundene Decke ( Kiesweg ) auszuführen.
  - 3. **Landwirtschaft**  
Wegen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.
  - 4. **Planzeichen**
    - 5 - Maßangabe in Metern
    - Parzellennummer
    - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
    - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
    - vorgeschlagene Baukörper

**D. VERFAHRENSHINWEISE**

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 2.0. Nov. 1996 bis 2.0. Dez. 1996 im Rathaus der VG Polling öffentlich ausgelegt.  
Oberneukirchen, 07. Jan. 1997  
(Siegel)
- Die Gemeinde Oberneukirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03. Jan. 1997 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Oberneukirchen, 14. Jan. 1997  
(Siegel)
- Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt.  
Oberneukirchen, 22. Jan. 1997  
(Siegel)
- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigt mit Beschluß vom 26.03.93, Az. G-6400/93, daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften enthält.  
Mühldorf a. Inn, den 17. Juni 1997  
Rambold, Landratsamt Mühldorf
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12. März 1997, örtlich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 4 BauGB rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 12. März 1997 eingesehen werden.  
Oberneukirchen, 12. März 1997  
(Siegel)

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

für das  
**BAUGEBIET OBERNEUKIRCHEN**  
"LEITWIESE II"  
M 1 : 1000

Die Gemeinde Oberneukirchen erläßt aufgrund

- des § 10 in Verbindung mit
- den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Art. 98 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

Fertigungsdaten: Vorentwurf am 04.07.1996  
geändert am 20.08.1996  
Entwurf am 12.09.1996  
geändert am 07.11.1996  
geändert am 09.01.1997

Planverfasser: Wolfgang Scholtz  
Architekt, Dipl.-Ing.(FH)  
Lexstraße 4  
84570 Polling  
Tel.: 08633/7253  
Fax: 08633/6223

2.0. Jan. 1997  
Polling,

BP 05

# LANDRATSAMT MÜHLendorf A. INN

Töginger Straße 18  
84453 Mühldorf a. Inn

**Entwurf**

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699-336
Telefax	: 08631/699-699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 26.02.1997

Landratsamt Mühldorf a. Inn  
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Gemeinde  
Oberneukirchen

84565 Oberneukirchen

Ihr Schreiben vom: 22.01.1997  
Herr Rudolf

**Bauleitplanung;  
Aufstellung des Bebauungsplanes "Leitlwiese II" der Gemeinde  
Oberneukirchen  
hier: Anzeigeverfahren**

Anlagen: 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 09.01.1997  
1 Begründung i.d.F. vom 07.11.1996  
2 Heftungen Verfahrensunterlagen  
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

## B e s c h e i d :

Der am 09.01.1997 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Leitlwiese II" (Planfassung vom 12.09.1996 mit Änderungsvermerken vom 07.11.1996 und vom 09.01.1997) verletzt keine Rechtsvorschriften.

### Gründe:

Der Bebauungsplan "Leitlwiese II" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 ZustVBau).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den materiellrechtlichen Anforderungen. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein (siehe Flächennutzungsplan genehmigt am 10.11.1995 durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn).

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Die Verfahrensvermerke sind noch auszufüllen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, 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 in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, 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.

*Hat*

-S-

Hoch

Reg.-Rat

*Hei. K.*

in Abdruck an:

II. Sachgebiet 36/2

Herrn Beck, im Hause

mit 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 09.01.1997

1 Begründung i.d.F. vom 07.11.1996

III. Sachgebiet 36 und 36/4

im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. nach Eing. EB, WV

*ausgef. 05.03.97*

ERLÄUTERUNG und BEGRÜNDUNG  
zum Bebauungsplan der Gemeinde Oberneukirchen

Plangebiet: Oberneukirchen, Leitlwiese II  
Planverfasser: Wolfgang Scholz  
Architekt, Dipl.Ing. (FH)  
Lexstraße 4,  
84570 Polling

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen  
-----

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberneukirchen zum einen Teil als Wohnbaufläche und zum anderen Teil als Mischgebiet ausgewiesen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes  
-----

Das ca. 1,38 ha große Baugebiet setzt sich aus Fl.-Nr. 20/1, und einem Südteil von Fl.-Nr. 20 und 17 zusammen. Es liegt im Osten der Gemeinde Oberneukirchen im Anschluß an eine Einfamilienhausbebauung.  
(DN 18° - 24°, Gebäudehöhe E + I ).

Das Baugebiet wird begrenzt im Norden von Fl.-Nr. 20, landwirtschaftlicher Fläche ( Wiese ), im Süden durch eine im Bebauungsplan Leitlwiese I festgesetzte Bebauung mit Einfamilienhäusern, im Westen durch die bestehende Einfamilienhausbebauung und im Osten durch die Gemeindeverbindungsstraße, ( Grünbacherstraße ) und anschließender Fl.- Nr. 20 (landwirtschaftl. Fläche).

Das Gebiet wurde ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es gibt keinerlei Hinweise darauf, daß Verunreinigungen jeglicher Art vorgenommen worden sind. Es bestehen somit keine Verdachtsmomente im Hinblick auf Altlasten.

Das Gelände fällt von der Grünbacher Straße in Richtung bestehender Siedlung (Lindenstraße) nach Westen hin ab und stellt ein Trapez dar.

Es liegt im Mittel ca. 1,00 m tiefer als das Niveau der Grünbacher Straße.

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 6,0 m unter jetzigem Geländeniveau.

Der Boden besteht aus einer Humusschicht und Kiesboden.

### 3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

---

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellung, einer Erweiterung der Ortsrandes von Oberneukirchen um 10 Einfamilienhäuser und 1 Doppelhaus im allgemeinen Wohngebiet und 3 Gewerbebetriebe im Mischgebiet verwirklicht.

Das Baugebiet ist sowohl als allgemeines Wohngebiet WA ( § 4 BauNVO ) als auch als Mischgebiet ( § 6 BauNVO ) ausgewiesen.

Eine Geschlossenheit des Baugebiets wird durch die Gesamtkonzeption erreicht. Einheitlich ist die Festlegung der Dachform mit Satteldächern. Durch die Begrenzung auf eine Nutzung von max. II Vollgeschossen für die Wohnbebauung wird ein unruhiges Erscheinungsbild vermieden.

Zusätzlich soll durch die Festsetzung von Gestaltungsrichtlinien und der Zulässigkeit von Nebengebäuden ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, ohne daß jedem einzelnen Bauherrn die Möglichkeit zur Verwirklichung von eigenen Gestaltungswünschen genommen wird.

Ziel der Festsetzung für das "Allgemeine Wohngebiet" ist es, den vorhandenen Charakter der Bebauung westlich des Plangebietes aufzunehmen. Um dies zu erreichen, werden nur Häuser mit max. II Vollgeschossen und 1 Doppelhaus in offener Bauweise zugelassen.

Da durch die Zunahme von Kleinfamilien ein Bedarf an Wohnungen auch in dörflich geprägten Gebieten entsteht, werden pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten festgesetzt, ohne den dörflichen Charakter der Wohnbauten zu beeinträchtigen.

Das Mischgebiet schließt die Bebauung nach Osten hin zur Gemeindestraße ab. Die Wohnhausbebauung richtet sich nach der des allgemeinen Wohngebietes. Gewerbegebäude wie bei Parzelle 15 sind untergeordnet. Bei den Parzellen 13 und 14 wird eine Grundstücksteilung und somit eine endgültige Größe der einzelnen Grundstücke nicht festgelegt, da es verfrüht erscheint und die Bedürfnisse der Bauwerber noch nicht feststehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgelegt. Baulinien sind nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Im Norden und Osten wird innerhalb des Geltungsbereiches ein 5 m breiter Grüngürtel eingeplant

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

---

##### a) Art der baulichen Nutzung

WA - allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVo )  
MI - Mischgebiet ( § 6 BAUNVO )

##### b) Folgende Haustypen sind geplant

- im WA  
Gebäude mit max. II 12 Wohnungen  
Garagen 12 Stück

- im MI  
Gebäude mit max. II 3 Wohnungen  
Gewerbegebäude, Parzelle 15 1 Stück  
Gewerbegebäude bei  
Parzellen 13 + 14 stehen  
noch nicht fest.  
Garagen 2 Stück

##### c) Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

- dann werden ca. 45 Einwohner mit ca. 15 vorschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet erwartet.

#### Flächenzusammenstellung in ha

---

Netto - Wohnbauland ( Gesamtfläche aller Wohnbau- grundstücke )	0,791 ha
Wohnstraße + Gehsteig	0,114 ha
Gehsteig entlang der Grünbacher Str.	0,016 ha
Mischgebiet	0,459 ha
	-----
Brutto - Wohnbauland	1,380 ha
= Brutto - Wohnbaufläche gesamt	

#### Vom Brutto - Wohnbauland entfallen auf

Netto - Wohnbauland WA + MI	91,74 %
Verkehrsfläche für innere Erschließung	8,26 %
	-----
	100 %

## 5. Verkehr

-----

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über einen Anschluß an die bestehende Lindenstraße.

Die Zufahrt von der Grünbacher Str. in die Lindenstraße ist bereits im Bebauungsplan Leitlwiese geplant.

Die Zufahrten zu den Parzellen 13 - 15 des Mischgebietes erfolgen über die Gemeindeverbindungsstraße

( Grünbacher Str. ). Ein geplanter Gehsteig entlang der Grünbacher Str. mit einer Breite von 1,2 m ermöglicht eine gefahrlose fußläufige Verbindung.

Die Erschließungsstraße des Wohngebietes ist mit 5,5 m Breite und einen 1 m breiten Gehsteig der bestehenden Lindenstraße angepaßt.

Der private Stellplatznachweis erfolgt mit den Einzelgaragen bei jeder Wohneinheit. Die gewerblich benötigten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

## 6. Ver- und Entsorgung

-----

### Wasserversorgung

Die vorhandenen Leitungen in der Lindenstraße haben ausreichende Querschnitte und können für die Versorgung des Plangebietes herangezogen werden.

Für die Planung und den Verlauf einer neu zu errichtenden Leitung ist der Zweckverband Taufkirchen zuständig.

### Stromversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes kann das Leitungsnetz erweitert werden. Zuständig sind die Isar-Amperwerke.

### Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

### Abfälle

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

7. Kostenschätzung - Erschließung

	Kosten	Einnahmen
	DM	DM
a) Wasserversorgung		
läuft über den Zweckverband Taufkirchen		
b) Abwasserleitung (Kanal)		
ca. 300 lfm a) 750,00 DM	225.000,-	
ca. 5.360 m2 Geschoßfläche		
a) 25,00 DM		134.000,-
c) Straßenkosten		davon 90 %
Grunderwerb der Gemeinde		
ca. 1.305 m2 a) 100,00 DM	130.500,-	
Herstellung der Fahrbahn einschl. Straßenentwässerung		
ca. 1.305 m2 a) 160,00 DM	208.800,-	305.370,-
d) Beleuchtung		
6 Stck. a) 2.500,00 DM	15.000,-	
Summen	579.300,-	439.370,-

Oberneukirchen, den 07.11.1996

Oberneukirchen, den. 09. Jan. 1997

Planverfasser:  
Wolfgang Scholz  
Architekt, Dipl. Ing. (FH)  
Lexstraße 4  
84570 Polling

Gemeinde Oberneukirchen  
Steiglechner  
1. Bürgermeister



*[Handwritten signature of Wolfgang Scholz]*

*[Handwritten signature of Steiglechner]*

