

Exposé

Wohnen in Heldenstein OT Weidenbach

**provisionsfreies Baugrundstück in familienfreundlicher
Ortsrandlage voll erschlossen ohne Bauzwang**



Objekt-Nr. OM-438134

Wohnen

Verkauf: **320.000 €**

Kehrhamer Feld 4
84431 Heldenstein OT Weidenbach
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche

791,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 791 m² große, rechteckig geschnittene Grundstück in einer ruhigen Sackgasse von Heldenstein OT Weidenbach bietet die perfekte Basis für Ihr Einfamilienhaus. Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt in einem gewachsenen Wohngebiet.

Neben der freundlichen und hilfsbereiten Nachbarschaft hat das kleine Wohngebiet einen eigenen und vor allem eingefriedeten Spielplatz.

Der Ortsteil Weidenbach verfügt über einen Bahnhof, eine Metzgerei sowie einen Bäckereiwagen. In der Gemeinde Heldenstein können Sie in weniger als 4 km Einkaufsmöglichkeiten wie dem EDEKA ebenfalls mit einer Bäckerei, eine Tankstelle, eine Grundschule und Kindertagesstätten erreichen. Die günstige Verkehrsanbindung (A94 und B12), der Bahnstrecke München-Simbach und ausreichend Schulbushaltestellen bieten hier eine Vielzahl an Optionen.

Der gültige Bebauungsplan sieht Einfamilienhäuser mit Garagen vor.

Abweichungen wie Carports, ein 3-Spanner, ein EFH mit 2 Einliegerwohnungen (3 Wohneinheiten), eine Doppelhaushälfte sowie ein Einfamilienhaus Dachgeschoss mit Gaube wurden unseres Wissens dennoch bereits genehmigt. Sie sollten allerdings alles mit den zuständigen Behörden besprechen, sofern Sie Abweichungen planen.

Sofern Ihnen das Grundstück für Ihre Pläne zu groß ist, besteht die Möglichkeit, die Größe des Grundstücks um ca. 75-120 m² zu reduzieren und somit den Kaufpreis sowie die Kaufnebenkosten zu senken. Ein Antrag wurde bereits bei der Gemeinde Heldenstein eingereicht und genehmigt. Für diese Option ist alles vorbereitet aber nichts in Stein gemeißelt.

Es besteht keine Bauverpflichtung / kein Bauzwang

Wir verkaufen das Grundstück privat und bitten daher um Nachsicht bezüglich Text und Beschreibung, da wir keine professionellen Makler sind. Dafür können wir es allerdings provisionsfrei anbieten.

Machen Sie sich gerne in Ruhe selbst ein Bild vom Kehrhamer Feld.

Sofern Sie Fragen haben, Unterlagen bzw. Informationen benötigen, schreiben Sie uns einfach. Wir versuchen Ihnen weiterzuhelfen oder entsprechende Kontakte herzustellen.

Lage

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Verwaltungsgemeinschaft
Heldenstein
Mitgliedsgemeinden Heldenstein und Rattenkirchen
Landkreis Mühldorf a. Inn



Schulbus-Fahrplan Schuljahr 2025/2026

Schulbusse – zur Grundschule Heldenstein und Mittelschule Ampfing

Fa. Schandl

Bus 1

6:50 Heldenstein (Edeka)
6:55 Kūham
6:58 Söllerstadt
7:00 Weidenbach (Bahnhof)
7:01 Weidenbach (Gasthaus Hönninger/Kirche)
x 7:02 Weidenbach (Kehrhamer Feld)
7:04 Kehrham
7:07 Rattenkirchen, Dorfstraße
7:09 Wald (Baumschule Oberloher)
7:10 B12 alt
7:14 Haun (Weidenbacher Straße)
7:15 Haßberg
7:17 Lauterbach
7:21 Heldenstein Grundschule

7:24 Niederheldenstein
7:27 Eichheim
7:29 Reit
7:32 Igerl
7:35 Notzen
7:37 Neuhaus
7:43 Mittelschule Ampfing

Bus 2

7:36 Haigerloh
7:41 Grundschule Heldenstein
7:49 Mittelschule Ampfing

- Weiterfahrt zur Mittelschule Ampfing

Grundschüler steigen aus, Mittelschüler steigen zu
Bitte teilweise geänderte Abfahrtszeiten beachten!

VGem. Heldenstein
Schulstr. 5
84431 Heldenstein
Telefon +49 8636 9823-0
E-Mail: info@heldenstein.de
Internet: www.heldenstein.de

**Öffnungszeiten
Rathaus**
Mo. 8-12 Uhr
Di. 8-12 u. 14-18 Uhr
Mi. geschlossen
Do. 8-12 u. 14-17 Uhr
Fr. 8-12 Uhr

Bankverbindungen
meine Volksbank Raiffeisenbank eG
IBAN: DE08 7116 0000 0101 6017 84
BIC: GENO DEF1 VRR

Sparkasse Altötting-Mühldorf
IBAN: DE25 7115 1020 0000 2093 46
BIC: BYLA DEM1 MDF

Exposé - Grundrisse

Gemeinde Heldenstein

Beschlussbuchauszug
III/830/2025

12. Sitzung des Gemeinderates am 02.12.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung

2.1 Antrag auf Grundstücksteilung der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach

Sachvortrag:

Mit E-Mail vom 10.11.2025 ging ein Antrag zur Zustimmung auf Teilung der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, bei der Verwaltung ein. Das Grundstück befindet sich im Bebauungsplangebiet BPL 19 „Kerhamer Feld, Weidenbach-West“. Gemäß § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch eine Grundstücksteilung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Geplant ist, dass die Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, vom Eigentümer veräußert wird. In diesem Zug möchte der südlich angrenzende Eigentümer der Fl.Nr. 279/7, Gemarkung Weidenbach eine Fläche von ca. 75 m² - 120 m² von der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, erwerben.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag zugestimmt werden, da keine Verhältnisse aus der Grundstücksteilung entstehen, die den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans widersprechen. Der Wasseranschluss der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, befindet sich aller Voraussicht nach auf den angefragten 75 m² - 120 m². Die beiden Vertragsparteien haben hierfür privatrechtlich eine Vereinbarung im Grundbuch (Dienstbarkeit) zu treffen, welche die Wasserversorgung der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, weiterhin sichert. Die Gemeinde übernimmt hierfür keinerlei entstehende Kosten. Ebenfalls übernimmt die Gemeinde keine Kosten für die Verlegung weiterer Sparten.

Lageplan:

Exposé - Grundrisse



Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Grundstücksteilung der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, in der beantragten Größe (ca. 75 m² - 120 m²) **vorbehaltlich** der dinglichen Sicherung im Grundbuch (Dienstbarkeit) für den Verlauf der Wasserleitung zur Versorgung der Restfläche der Fl.Nr. 279/2, Gemarkung Weidenbach, durch die Vertragsparteien, zu. Die Gemeinde übernimmt die aufgrund der Dienstbarkeit entstehenden Kosten nicht. Ebenfalls übernimmt die Gemeinde keine Kosten für die Verlegung weiterer Sparten.

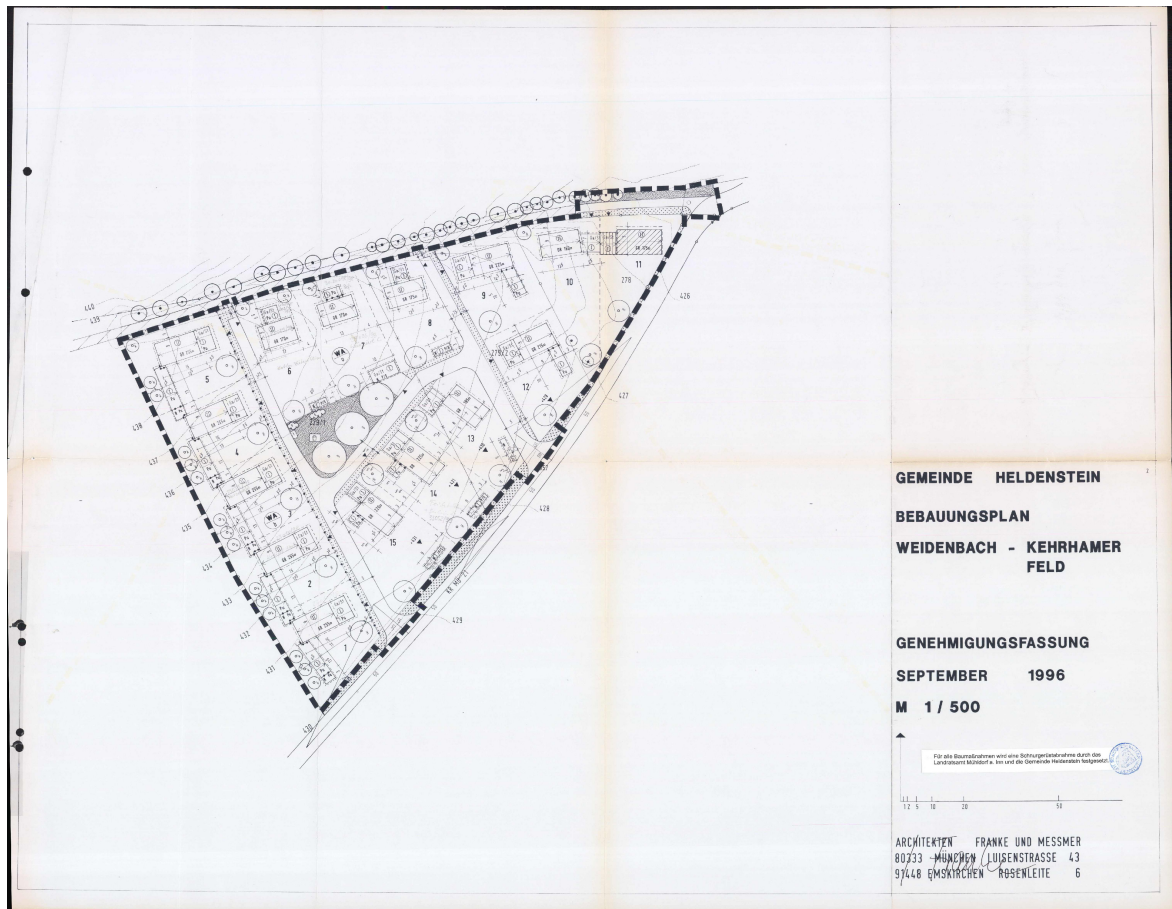
Beschlossen JA 9 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Heldenstein, 05.12.2025

R. Müller
Regina Müller

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD

GENEHMIGUNGSFASSUNG

VOM

DEZEMBER 1996

Einarbeitung der Auflagen:

Ziffer 1 bis 3 19.02.1997



PLANUNG

ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER

EMSKIRCHEN / MÜNCHEN

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 1

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>Plandarstellung</u>			
1.1	Bebauungsplan	Zeichnerische Darstellung	M 1 / 500	2
1.2	Geländeschnitt 1 / Ansicht		M 1 / 500	3
	Geländeschnitt 2		M 1 / 500	4
	Regelschnitt (Höhenentwicklung, Gebäudetypen)		M 1 / 200	5
1.3	Ausschnitt des Flächennutzungsplanes		M 1 / 5000	6
1.4	Auszüge aus dem Ortsentwicklungsgutachten :			
	Lärmbelastung für Weidenbach, Trasse B 12, Null-Lösung			7
	Lärmbelastung für Weidenbach, Trasse A 94 Haag und Dorfen			8
2.	<u>Rechtsgrundlagen</u>			9
3.	<u>Festsetzungen durch Planzeichen</u>			9
4.	<u>Hinweise durch Planzeichen</u>			12
5.	<u>Festsetzungen durch Text</u>			13
6.	<u>Verfahrensvermerke</u>			17
7.	<u>Begründung</u>			18

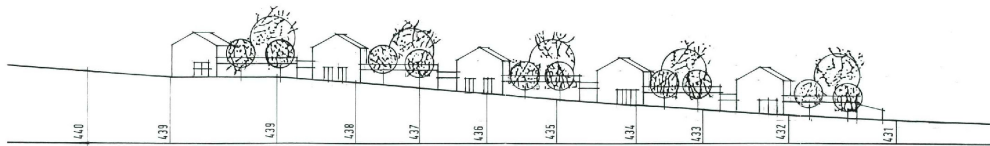
Schallschutzgutachten des IB Köckeis, Deggendorf als Anlage

Exposé - Grundrisse

3

SIHE 69 2.3.3.6
SIZ 4.3.1
SIZ 5.2

**BEBAUUNGSPLAN KEHRHAMER FELD, WEIDENBACH
GEMEINDE HELDENSTEIN
GELÄNDESCHNITT / ANSICHT SÜDWEST M 1/500**

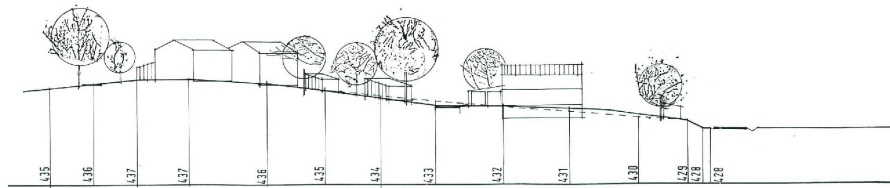


Exposé - Grundrisse

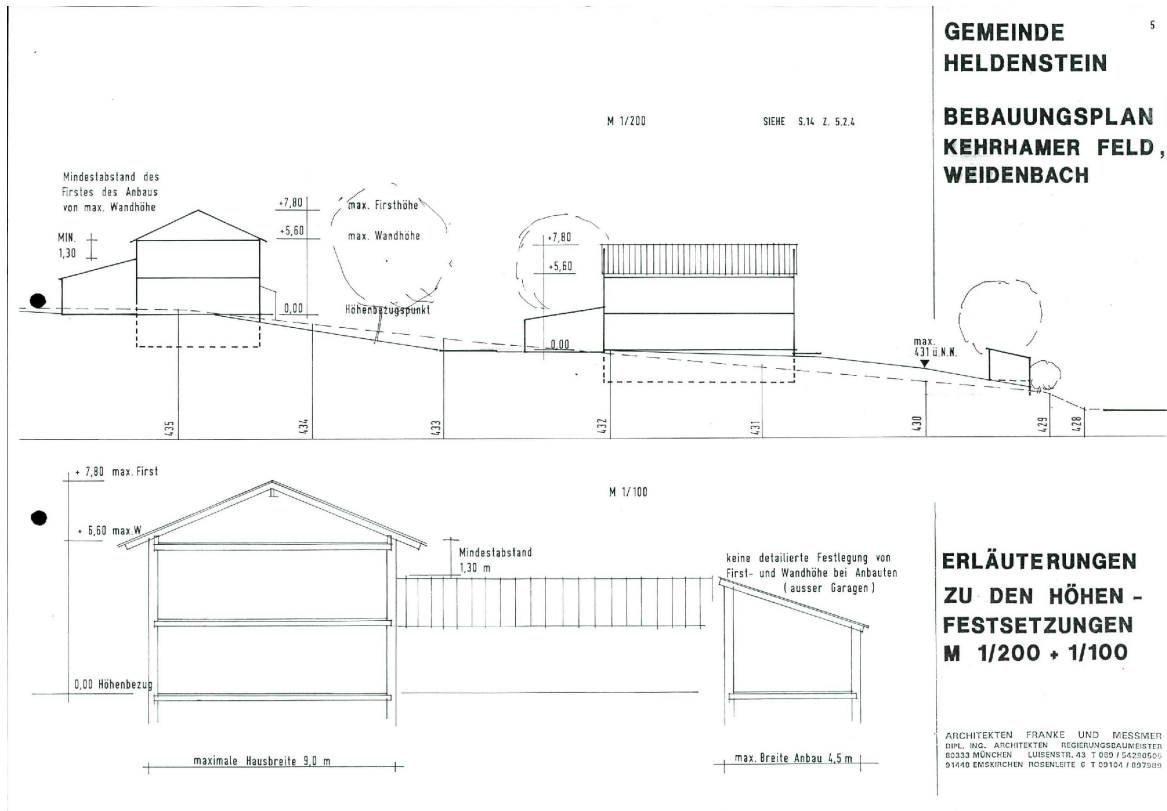
4
SIHE 5.9 Z. 3.3.6
5.12 Z. 4.3.1
5.13 Z. 5.2

**BEBAUUNGSPLAN KEHRHAMER FELD , WEIDENBACH
GEMEINDE HELDENSTEIN
GELÄNDESCHNITT 2**

M 1/500



Exposé - Grundrisse





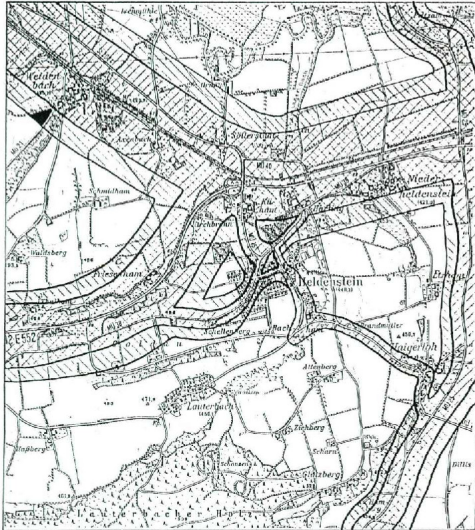
Exposé - Grundrisse

ORTSENTWICKLUNGSGUTACHTEN GEMEINDE HELDENSTEIN
FACHBEITRAG LANDSCHAFTSPLANUNG

LÄRM: B 12 Null-Lösung

Tabelle: "Verkehrsprognose"

-  mit ≥ 50 dB belasteter Bereich
-  mit ≥ 55 dB belasteter Bereich



Pos.	Strassenvariante, Straßenabschnitt	Kfz/24 Std
1	BAB Variante Haag/Süd	
	- westlich Anschluß Heldenstein (MU 37 - St 2084)	36.000
	- östlich Anschluß Heldenstein (St 2084 - St 2091)	44.000
2	BAB Variante Dörten/Süd	
	- westlich Anschluß Heldenstein (MU 22 - St 2084 - B 12)	28.000
	- östlich Anschluß Heldenstein (St 2084 - St 2091)	44.000
3	B 12 - Null-Lösung (ohne A 94)	
	- östlich Knoten St 2084	14.100
	- westlich Knoten St 2084	11.100
4	Staatsstraße St 2084	
	- Nördlich Knoten B 12	4.428
5	Kreisstraßen	
5.1	MU 15 (Kuhhammerstr.)	
	- zwischen MU 38 und Knoten B 12	1.961
5.2	MU 25	
	- südlich Knoten MU 13	3.119
	- südlich Knoten MU 38	2.737
5.3	MU 38 (Münchner Straße)	
	- östlich Heldenstein	1.865
	- Ortsbereich Heldenstein bis Knoten MU 15	1.650
	- zwischen Knoten MU 15 und MU 40	2.034
	- Ortsbereich Harting zwischen Knoten MU 40 und MU 25	4.542
5.4	MU 40	
	- zwischen Knoten St 2084 und MU 38	1.953
6	Sonstige bedeutende Straßen im Ortsbereich	
6.1	Kirchstraße bzw. Lauenbacher Str.	
	- zwischen MU 38 und Schulstraße	1.165
	- zwischen Schulstr. und Reingstr.	1.382
6.2	Schulstraße	
	- zwischen MU 38 und Kirchstr.	845
Pos.	Eisenbahnstrecke	Zugbewegung /24 Std
7	Bahnstrecke München - Muhl Dorf	
7.1	Gemeindebereich	71

BÜRO HEINZ KINDHAMMER



BÜRO ÖKOPLAN

9/94

Exposé - Grundrisse

ORTSENTWICKLUNGSGUTACHTEN GEMEINDE HELDENSTEIN
FACHBEITRAG LANDSCHAFTSPLANUNG

LÄRM: Trasse Haag / Süd

-  mit ≥ 50 dB belasteter Bereich
-  mit ≥ 55 dB belasteter Bereich





BÜRO HEINZ KINDHAMMER

BÜRO ÖKOPLAN

9/94

ORTSENTWICKLUNGSGUTACHTEN GEMEINDE HELDENSTEIN
FACHBEITRAG LANDSCHAFTSPLANUNG

LÄRM: Trasse Dorfen / Süd
B 12 Restverkehr

-  mit ≥ 50 dB belasteter Bereich
-  mit ≥ 55 dB belasteter Bereich



BÜRO HEINZ KINDHAMMER

BÜRO ÖKOPLAN

9/94

8

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 9

2. RECHTSGRUNDLAGEN


Die Gemeinde Heldenstein erläßt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen, vom Architekturbüro Franke und Messmer, München / Emskirchen gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet „ Weidenbach , Kehrhamer Feld “ als Satzung.

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1 Geltungsbereich

3.1.1  Grenze des Geltungsbereiches

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO


3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1  Zahl der Vollgeschosse, zwingend (i.V. mit 5.2.2)

3.3.2 GR 258 Grundfläche GR , mit Flächenangabe

3.3.3 WH 5,60 maximale Wandhöhe




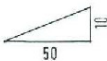



3.3.4 FH 7,80 maximale Firsthöhe

3.3.5  Maßangabe in Metern als maßliche Anbindung und Fixierung der maximalen Grundfläche (in Verbindung mit 3.4.2 + 3.4.3)

3.3.6  Höhenangabe bei zu veränderndem Gelände



Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 10





3.4		Bauweise, Baugrenze, Gestaltung
3.4.1	∅	offene Bauweise
3.4.2	b	besondere Bauweise (Schallschutzbebauung nach Westen in Richtung Trasse A 94)
3.4.3	—••••—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
3.4.4	- - - - -	Baugrenze
3.4.5	—————	Firstrichtung bei Satteldach
3.4.6	PU ↑	Pultdach mit Lage des Firstes (Siehe 5.2.3)
3.4.7	p/s	Pultdach oder flaches Satteldach möglich (Siehe 5.2.3)
3.4.8		Fläche für Nebengebäude
3.5		Verkehrsflächen
3.5.1	=====	Straßenverkehrsfläche
3.5.2	—————	Straßenbegrenzungslinie
3.5.3	=====	Fußweg
3.5.4	+5,5+	Maßangabe für die öffentlichen Verkehrsflächen (siehe auch Regelquerschnitte S. 3 und 4)
3.5.5	▶	Zufahrt
3.5.6		Fläche für Garage oder offene Stellplätze
3.5.7		Stellfläche für Mülltonnen (am Abholtag)
3.5.8		Sichtdreiecke mit Meterangabe der Schenkellängen
3.6		Grünordnung
3.6.1		öffentliche Grünfläche als straßenbegleitender Schotterrasen
3.6.2		öffentliche Grünfläche ; Wiese , einschürig, auf nährstoffarmem Substrat
3.6.3		Spielplatz

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 11

- 3.6.4  zu erhaltender Baum
- 3.6.5  zu beseitigender Baum

Pflanzgebote

- 3.6.6  Pflanzgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) auf privater Grünfläche: die dargestellten kleinkronigen Bäume (k) und großkronigen Bäume (g) müssen innerhalb eines Jahres nach Bezug gepflanzt werden (siehe 5.4.3)
- 3.6.7  zu pflanzender, großkroniger Baum (siehe 5.4.3)
- 3.6.8  Hausbaum (H) als Pflanzgebot auf privater Grünfläche (kleinkroniger Baum gem. 5.4.3)
- 3.6.9  zu pflanzende Sträucher (s)

Exposé - Grundrisse




GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 12

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN


4.1 Grundstück

- 4.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 4.1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4.1.3  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- 4.1.4 270/1 momentane Flurstücknummer

4.2 Gebäude

- 4.2.1  Wohngebäude, Bestand
- 4.2.2  gewerblich genutztes Gebäude / Nebengebäude, Bestand
- 4.2.3  vorgeschlagene, neue Gebäude

4.3 Gelände

- 4.3.1 Höhenlinien mit Höhenangabe ü.N.N.
- 4.3.2  offene Straßenentwässerung in Gräben

4.4 Vegetation

- 4.4.1  bestehende Bäume
- 4.4.2  bestehende Hecken

4.5 Verkehr

- 4.5.1  Klassifizierte Straße
- 4.5.2  Feldweg mit wassergebundener Decke

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 13

5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 5.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt
- 5.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO festgelegt, durch
- die zulässige Grundfläche (GR) als Ordnungszahl, dargestellt durch die maßliche Festlegung des durch Baugrenzen gefassten Bauraumes
 - die Zahl der Vollgeschosse
 - die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, bezogen auf die Höhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße oder das gemittelte Gelände als maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe (siehe 5.2.4)
- 5.1.3 Garagen und Nebengebäude außerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Flächen sind nicht möglich.

5.2 Bauweise , Baugrenzen , Gestaltung

- 5.2.1 Festgesetzt ist westlich der Erschließungsstraße die besondere Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO als Schallschutzbebauung, östlich davon die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO. Durch die vermaßten Bauräume werden Flächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5.2.2 Haustypen

Die Bebauungsplanung basiert auf einem Standard-Haustyp (siehe Regelquerschnitt). Die im folgenden aufgezählten Merkmale sind zu beachten :

- Wohnhaus mit zwingend zwei Vollgeschossen
- Satteldach, Neigung durch Firsthöhe und Wandhöhe fixiert
- Anbauten mit höchstens einem Vollgeschoß und Pultdach
- Mindestabstand des Anbaudaches zur Traufe des Hauptdaches 1 m
- **Balkone und Wintergärten** als untergeordnete Bauteile **möglich**
- maximal 2 Wohneinheiten in einem Gebäude
- kein ausgebautes Dach mit Gauben zulässig
- kein Vollgeschoß im Keller zulässig

5.2.3 Garagentypen und Nebengebäude

Im Baugebiet sind 3 geringfügig sich unterscheidende Bedachungsarten für Garagen und Nebengebäude vorgesehen :

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 14

- Garage mit Pultdach als giebelseitiger Anbau an das Hauptgebäude
 - Garage mit Pultdach oder Satteldach als traufseitiger Anbau an das Hauptgebäude
 - Garage oder Nebengebäude mit Satteldach oder Pultdach , freistehend
- Alle Varianten basieren auf demselben Bautyp :
- Konstruktion als verputztes Mauerwerk oder verschalte Holz- / Massivkonstruktion
 - Wandhöhe max. 2,3 m über OKF Garage/Nebengebäude
 - Dachneigung 10° - 18°
 - Ziegeldeckung; falls notwendig mit dichter Unterkonstruktion

5.2.4 Hauptgebäude (mit zwingend zwei Vollgeschossen)

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird mit max. 20 cm über Geländeoberkante bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße als 0.00 Höhe festgelegt (Höhe der Straße gemessen in der Flucht des Firstes). In den Fällen, wo kein Bezug zur Erschließungsstraße möglich ist, soll das Gebäude gemittelt in das Gefälle der Grundstücke einbeschrieben werden.

Bezugnehmend auf diese Ausgangshöhe ist die **maximale Wandhöhe** mit **5,6 m** und **maximale Firsthöhe** der Gebäude mit **7,8 m** bei einer maximalen Gebäudebreite von 9,0 m festgelegt. Die Dachneigung ergibt sich zwangsläufig und ist deshalb nicht festgelegt.

5.2.5 Anbauten an Hauptgebäude (zwingend ein Vollgeschöß)

Für die Anbauten an die Hauptgebäude sind keine Höhenvorgaben vorgesehen. Lediglich soll die Firsthöhe der Pultdächer **mindestens 1,3 m** unter der Wandhöhe des Hauptgebäudes bleiben.

Gleichzeitig (ergänzend) gelten die Erläuterungen zur Höhenlage mit ihren dargestellten Festsetzungen (Seite 5)

5.2.6 Immissionsschutz

Bei der Planung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist individuell auf die Emmissionssituation zu reagieren, sei es mit geeigneter Grundrissorientierung, Orientierung von Lüftungsfenstern zur schallabgewandten Seite oder Einbau von Fenstern mit Zwangslüftung.

5.3 Äußere Gestaltung gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art.98 BayBO)

5.3.1 Als Dacheindeckungsmaterial der Hauptbaukörper samt massiven Anbauten wird naturrote Ziegeldeckung festgesetzt. Für nachträgliche Ergänzungen (z.B. Wintergärten) und Vordächer (Eingang) sind Glasdächer erwünscht.

5.3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3.3 Materialwechsel innerhalb einer Fassadenfläche (z.B. EG verputzt, Giebel verschalt) wird auch an den Garagen ausgeschlossen. In sich geschlossene Baukörper als Anbauten, ob Garagen oder die Erweiterungen des Wohnbereichs, können im Material wechseln.

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 15

- 5.3.4 Alle Fassaden sind entweder als verputzte, gestrichene Mauerflächen oder als verschalte Holzflächen auszuführen.
- 5.3.5 Die Farbgestaltung der Gebäude soll auf wenige Töne beschränkt sein. Faschen an Fenstern können im Farbton abgesetzt werden. Verschalte Flächen können im Naturton belassen werden oder in einer bei Holz traditionell eher kräftigen Farbe gestrichen werden.
- 5.3.6 Als Einfriedungen sind zugelassen :
Holzzaun als Latten- oder Staketenzaun, verbindlich entlang der Straßen.
Zwischen den Grundstücken und als Ortsrand sind auch Maschendrahtzäune möglich.
Maximale Höhe jeweils 1,00 m. Der Verzicht auf eine Einfriedung ist möglich.

5.4 Grünordnung (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)

- 5.4.1 Ausbildung eines befahrbaren, grünen Straßenrandes durch 2 m breiten, einseitigen Schotterrasen. Eine andauernde Beparkung ,ob im Sinne eines öffentlichen Parkplatzes oder eines privaten, ist ausgeschlossen.
- 5.4.2 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Oberbodenschicht von max. 5 cm herzustellen. Die Flächen sind als Wiese, zweimähdig, auf nährstoffarmem Substrat auszubilden (Blumenwiese).
- 5.4.3 Allgemein sind folgende heimische Arten zu verwenden :

Großkronig (g)

acer platanoides	Spitzahorn
acer pseudoplatanus	Bergahorn
aesculus hippocastanum	Roßkastanie
fraxinus excelsior	Gemeine Esche
prunus avium	Vogelkirsche
quercus robur	Stieleiche
quercus petraea	Traubeneiche
tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronig (k)

Obstbaum Hochstämme	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß
acer campestre	Feldahorn
sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
sorbus torminalis	Elsbeere
carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher (s)

amelanchier canadensis	Felsenbirne
------------------------	-------------

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 16

aronia melanocarpa	Apfelbeere
cornus sanguinea	Roter Hartriegel
coryllus avenalla	Hasel
crataegus oxycantha	Weißdorn
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
kerria	Ranunkelstrauch
mespilus germanica	Mispel
philadelphus	Pfeiffenstrauch
prunus spinosa	Schlehe
ribes	Johannisbeere
rubus	Himbeere, Brombeere
sambucus nigra	Hollunder
spiraea	Spierstrauch
syringa	Flieder
viburnum opulus	Wasserschneeball
weigelia	Weigelia
Rosen in Arten und Sorten	(insbesondere Strauchrosen)

5.4.4 Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden

chamaecyparis	Scheinzypresse
thuja	Lebensbaum
rotlaubige Gehölze	
Trauer- und Säulenformen	
Nadelgehölze (um die angrenzenden Monostrukturen aufzulockern)	

5.4.5 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Als Beläge sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig.

5.4.6 Auf jedem Grundstück muß ein Hausbaum (H) gepflanzt werden, dem Straßenraum zugeordnet. Vorzusehen ist ein kleinkroniger Laubbaum wie unter 5.4.3 aufgeführt. Am westlichen, weiter einsehbaren Ortsrand ist ebenfalls ein Pflanzgebot auf privaten Freiflächen vorgesehen.

5.4.7 Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gem. Art. 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) bei Bäumen mit mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4m einzuhalten.

5.5 Verkehr

5.5.1 Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,0 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume, mit einem Astansatz von mindestens 3,5 m Höhe.

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 17

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluß** am..... 1. Aug. 1995
2. **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** am..... 4. Aug. 1995
3. **Vorgezogene Bürgerbeteiligung** vom..... 25. April 1996
gem. § 3 Abs.1 BauGB bis..... 4. Juni 1996
4. **Öffentliche Auslegung** vom..... 25. April 1996
gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis..... 4. Juni 1996
5. **Satzungsbeschluß** gem § 10 BauGB am..... 3. Dez. 1996
6. **Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren** beim Landratsamt vom..... 13. Feb. 1997
gem. § 11 Abs. 3 BauGB bis..... 17. Feb. 1997
7. **Bekanntmachung der Durchführung des
Anzeige / Genehmigungsverfahrens** gem. § 12 BauGB am..... 21. Feb. 1997

Heldenstein, 04.12.1996

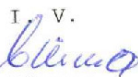

Bürgermeister



Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 17.02.1997 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 st, daß der Bebauungsplan bei Beachtung von drei Auflagen keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, 18.03.1997



I. V.

Wimmer
Stellv. d. Landrats

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 18

7. BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung Dezember 1996

INHALTSVERZEICHNIS

7.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

7.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

7.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

7.1.3 Aussagen des interdisziplinären Ortsentwicklungsgutachtens

7.1.4 Anlaß der Aufstellung

7.2 Rahmenbedingungen des Baugebietes

7.2.1 Umgebung , Bestand

7.2.2 Lage und Flächendarstellung

7.2.3 Topographie

7.2.4 Immissionsschutz

7.2.5 Altlasten

7.3 Planungskonzept

7.3.1 Zielsetzung

7.3.2 Erschließung

7.3.3 Haustypen , Garage

7.3.4 Grünordnung

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

7.5 Überschlägige Ermittlung der Kosten

Exposé - Grundrisse

7.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

7.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet " Weidenbach, Kehrhamer Feld " ist auf die Flurnummern 277 (Teilfläche), 278, 279,279/1, 279/2 und 357 (Teilfläche) beschränkt.

7.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Heldenstein stammt aus dem Jahr 1985 (ROB Nr. 421 - 4621.1 - Mü 8-1). In der 2. Flächennutzungsplanänderung vom Juni 1992 sollte das Baugebiet Kehrhamer Feld aufgenommen werden, die Genehmigung (Az.: 412-4621-Mü-8-1 (92)) wurde jedoch nur mit der Einschränkung erteilt, vorgenannte Fläche nicht aufzunehmen.

Gegen diese Flächenversagung erhob die Gemeinde Heldenstein Widerspruch, der zur Prüfung der baulichen Entwicklung auch des Ortsteiles Weidenbach im Rahmen eines Interdisziplinären Ortsentwicklungsgutachtens führte.

Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 19.6.1995 (Az. 421-4621-Mü-8-2/92) wurde dem Widerspruch abgeholfen und die Bebauung genehmigt.

7.1.3 Aussagen des interdisziplinären Ortsentwicklungsgutachtens

Alle am Gutachten beteiligten Einzeldisziplinen sahen eine bauliche Entwicklung Weidenbachs auf dem Kehrhamer Feld als vertretbarste Möglichkeit an und schlugen der Gemeinde Heldenstein die Reduzierung anderer vorgesehener Bauflächen (im Isental) vor.

7.1.4 Anlaß der Planung

Das Baugebiet „Kehrhamer Feld“ dient, entsprechend den Aussagen des Ortsentwicklungsgutachtens, ausschließlich der Befriedigung des Wohnflächenbedarfs der Bevölkerung des Ortsteiles Weidenbach.

7.2 Rahmenbedingen der Planung

7.2.1 Umgebung , Bestand

Die vorliegende Planung schließt im Westen an die bestehende Bebauung des alten Ortskernes an. Topographie und Bewuchs führen trotz dieser Nähe zu einer klaren Trennung von Alt und Neu.

Die bestehende Ortsmitte von Weidenbach erfährt durch die Planung langfristig eine Aufwertung, weil sie wieder zur geographischen Mitte wird.

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 20

7.2.2 Lage und Flächendarstellung

Wohngebäude, maximale Wohneinheiten	14 / 28 WE
Netto- Wohnbauland	12.420,00 m ²
öffentliche Verkehrsflächen, Bestand	205,00 m ²
öffentliche Verkehrsflächen, neu (incl. Schotterrasen)	1.744,50 m ²
öffentliche Grünflächen	1.196,00 m ²
<hr/>	
Fläche des Bebauungsplanumgriffes	15.565,50 m ²

7.2.3 Topographie

Der Ortsteil Weidenbach grenzt im Norden an das Isental. Von Rattenkirchen kommend ist vom alten Ortskern aufgrund der zum Isental auslaufenden Hügellandschaft kaum etwas zu sehen. Insofern nimmt das Baugebiet Kehrhamer Feld in Zukunft eine exponierte Lage ein.

Die Höhenlage und Höhenentwicklung ist eher zurückhaltend. Ansteigend vom Niveau des Weidenbaches mit 365 m, erstreckt sich das Baugebiet auf einem nach Südosten geneigten Rücken, dessen maximale Höhe in der Nordwestecke bei 375 m liegt.

7.2.4 Immissionsschutz

Zur Überprüfung der Immissionssituation wurde ein Schallschutzgutachten vom Ingenieurbüro Köckeis, Deggendorf angefertigt. Es ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Randbereich des überplanten Gebietes werden durch die Bahnlinie München-Simbach und die geplante Autobahn A94 München-Passau die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45dB(A) nachts um maximal 4 dB(A) nachts überschritten.

Diese Überschreitungen können aus immissionsschutztechnischer Sicht ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen hingenommen werden. Genauere Auskunft über die Lärmbelastung ist dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

Zur baulichen Unterstützung des Immissionsschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Westen eine geschlossene Bebauung in Richtung Trasse A 94 vorgesehen, welche die Erdgeschoßbereiche und Aufenthaltsbereiche im Freien von der Lärmquelle abschirmt.

Die der Emissionsquelle Bahn am nächsten gelegenen Gebäude sollen durch die Vorgabe des Bauraumes rein südorientiert vorgesehen werden, so daß ausschließlich Nebenräume, Treppen und Garagen zur Emissionsquelle orientiert sind.

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 21

7.2.5 Altlasten

Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind nicht bekannt.

7.3 Planungskonzept

7.3.1 Zielsetzung

Die Planung versucht folgende Gestaltungskriterien umzusetzen :

- Entwicklung einer räumlichen Mitte im Planungsgebiet, um in Verbindung mit dem Prinzip der Reihung einen differenzierten Eindruck von Dichte und Weite zu erzeugen.
- Bei allen Gebäuden wird darauf geachtet, daß eine sinnvolle Orientierung zur Sonne und zu den Freibereichen des Grundstücks entsteht.
- Form und Lage fixiert sind, bezüglich der Gestaltung dem einzelnen Bauwerber möglichst viele Freiheiten lassen, soll zu einem ausgewogenen Gesamtkonzept beitragen.
- Dem angestrebten Schallschutz wird durch die Orientierung der Gebäude bzw. einem geschlossenen südwestlichen Ortsrand Rechnung getragen.

7.3.2 Erschließung

Der vorliegende Entwurf versucht den Erschließungsaufwand, und damit den Grad der versiegelten Fläche zu minimieren. Insbesondere wird auf den Bau von befestigten Fußwegen verzichtet, da mit einem geringen Fahrverkehr zu rechnen ist. Statt dessen wird die Fahrbahn von einem 2m breiten Schotterrasenstreifen begrenzt, der als Stau-, Ausweich-, bzw. Rangierraum dient.

Die Form des Grundstücks führt zu einer U- förmigen Erschließungsstraße, die einen Wendehammer überflüssigmacht. An ihren Knickpunkten werden über zwei kurze Wohnwege 2 bzw. 3 weitere Grundstücke erschlossen und gleichzeitig die kurze Fußweganbindung zum Dorf ermöglicht.

Lediglich eine Einheit wird, angrenzend an den Bestand vom Feldweg aus erschlossen.

Um eine problemlose Müllentsorgung zu gewährleisten, können auf der öffentlichen Grünfläche ein oder zwei kleine Tonnenabholplätze eingerichtet werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amper Werke, Mühldorf die Wasserversorgung durch die Gemeinde Heldenstein. Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf/Inn vorgenommen, die Entwässerung erfolgt entlang der Kreisstraße MÜ 21 und wird durch die Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein erstellt und unterhalten.

Die zum Anschluß erforderlichen Verteilerschränke sind integriert in die Zäune auf Privatgrund unterzubringen.

7.3.3 Haustyp, Garagen

Die Planung verfolgt bezüglich Festsetzungsdichte bei den Gebäuden folgendes Ziel:

der Bebauungsplan legt Gebäudeausmaße und Form sehr eng fest. Gleichzeitig werden nur wenige Festsetzungen bezüglich der eigentlichen Gestaltung der Gebäude formuliert.

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 22

Ein zweigeschoßiges Wohngebäude mit flacher Dachneigung soll zum Grundmodul der Bebauung werden, durch eingeschößige Anbauten ergänzt und variiert.

An diesen Baukörper werden zum größeren Teil Garagen mit Pultdach giebelseitig angelehnt. In zwei Fällen wird die Garage traufseitig angebaut.

Die Gebäude, die den westlichen Ortsrand formulieren, erhalten eingeschossige Anbauten, die teils als Erweiterung des Wohnraumes dienen können, aber auch als überdachter Freisitz oder zur Unterbringung von Gartengeräten. Der Winkeltyp bewirkt den räumlichen Abschluß der Bebauung im Westen.

Alle Garagendächer müssen mit geringer Dachneigung auskommen um sinnvolle Anschlüsse an die Hauptbaukörper zu ermöglichen. Dies ist auch mit der geforderten Ziegeldeckung machbar (dichtes Unterdach).

7.3.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung tragen dazu bei, die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt gering zu halten. Eine intensive, standorttypische Eingrünung der Bebauung, die gleichzeitig zur Differenzierung der Räume beiträgt, wird auf öffentlichem und privatem Grund festgesetzt. Die bestehende Baumreihe nördlich des Feldweges wird Bestandteil der Festsetzungen um deren Erhalt als grünes Rückgrat der Siedlung sicherzustellen.

Der Straßenraum soll durch das Pflanzen eines Hausbaumes auf jedem Grundstück eine abwechslungsreiche Gestalt erhalten. Der „Hausbaum“ trägt zu einer stärkeren Identifizierung der zukünftigen Anwohner mit der Planung bei.

Die grüne Mitte des Baugebietes bietet die Möglichkeit, sowohl Kinderspielplatz als auch Treffpunkt der Anlieger zu sein. Es sind drei großkronige Bäume vorgesehen, die auch optisch (Höhenentwicklung) die Mitte bzw. die ganze Bebauung dominieren.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Neuordnung der Bodenverhältnisse notwendig, da sich die Grundstücke (bis auf Bestand) im Besitz der Gemeinde befinden.

7.5 Überschlägige Ermittlung der Kosten

Die Kosten der Erschließung sind nachfolgend überschlägig ermittelt. Dabei bleibt der Grunderwerb unberücksichtigt.

Verkehrsanlagen	290.000,00 DM
Kanalbau	280.000,00 DM
Wasserleitungsbau	120.000,00 DM
Landschaftsgestaltung	40.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	20.000,00 DM
Gesamt	750.000,00 DM

Exposé - Grundrisse

Seite 23



7.6. Begründung zur Festsetzung Ziffer 5.2.2 Textteil

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Auslastung würde zu Baukörpern führen, die sich in das dörflich geprägte Bild von Weidenbach nicht einfügen.



Exposé - Grundrisse

Architekturbüro
Hans-Holbein-Str. 23

Hans Köckeis Dipl. Ing. (FH)
94469 Deggendorf

Hochbauing BDB
TEL.: 0991 / 28393
FAX.: 0991 / 28394

Schallschutzbericht

zum Bebauungsplan

"Am Kehrhamer Feld"

Gemeinde: Heldenstein

Ortsteil: Weidenbach

Bericht-Nr.: 96/19.81

Stand: Oktober 1996

Datum: 04.11.1996

Für die Richtigkeit:


Hans Köckeis Dipl. Ing. (Fh)

Exposé - Grundrisse

1

Bericht-Nr.: 96/19.81

Inhaltsangabe:

1	Grundlagen	Seite 2
2	Situations- und Aufgabenbeschreibung	Seite 3
3	Emissionssituation	Seite 4
4	Straßenverkehrslärm	Seite 5
5	Schienenverkehrslärm	Seite 5
6	Zusammenfassung	Seite 6
7	Abwägungsvorschlag	Seite 6
8	Lageplan	Seite 7

Exposé - Grundrisse

1 Grundlagen

- /a/ Angaben der Gemeinde Heldenstein zur Bauleitplanung und zur Verkehrsbelastung auf der Bahnlinie München-Simbach;
- /b/ Angaben der Autobahndirektion Südbayern zur Planung der Bundesautobahn A 94 München-Pocking;
- /c/ Angaben des Landratsamtes Mühldorf a. Inn, Fachstelle für den technischen Umweltschutz, zum erforderlichen Prüfungsumfang und zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen;
- /d/ -DIN 18005 - Teil 1, Mai 1987, "Schallschutz im Städtebau, - Berechnungsverfahren" und
-Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV);
- /e/ VDI-Richtlinie 2573, vom Februar 1974, "Schutz gegen Verkehrslärm - Hinweise für Planer und Architekten";
- /f/ VDI-Richtlinie 2719, vom August 1987, "Schalldämmung von Fenstern";

Exposé - Grundrisse

2 Situations- und Aufgabenbeschreibung

Weidenbach liegt an der Bahnlinie München-Simbach und an der Trasse der geplanten Autobahn A 94 München-Passau. Am südwestlichen Ortsrand soll ein "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Das Baugebiet erstreckt sich auf einem flach, nach Nordwesten ansteigenden Hang.

Das Baugebiet umfaßt 14 Wohngebäude.

Die Trassen der beiden o.a. Verkehrsanlagen verlaufen im Norden (Bahnlinie) bzw. im Süden (A 94, geplant) des Baugebietes. Die Kreisstraße MÜ 21, am Südostrand des Baugebietes ist laut Vorgaben aufgrund ihrer geringen Verkehrsdichte nicht beurteilungsrelevant.

Im Bereich des Planungsgebietes steigt das Gelände von ca. 426 m nach Westen bis auf 430 m bzw. 438 m an. Weiter in westlicher Richtung, ca. 150 m vom Rand des Planungsgebietes entfernt, wird die Hangkuppe mit einer Höhe von ca. 450 m erreicht. Zur geplanten Autobahntrasse besteht für das ganze Baugebiet eine Sichtverbindung; in diesem Bereich der A 94 sind Lärmschutzwälle vorgesehen. In Richtung auf die Bahnlinie besteht nur für die Parzellen 1 bis 7 eine eingeschränkte Sichtverbindung (Gelände und Bebauung von Weidenbach).

Die Höhenangaben sind aus dem Flächennutzungsplan-Auszug entnommen und beziehen sich auf NN.

Auftragsgemäß sind die Lärmeinwirkungen der Bahnlinie und der geplante A 94 für das Baugebiet auf der Grundlage der DIN 18005 /d/ zu beurteilen und ggf. ein Abwägungsvorschlag auszuarbeiten.

Exposé - Grundrisse

3 Emissionssituation

Für die geplante A 94 und die Bahnlinie wurden die für eine Berechnung der Emissionspegel erforderlichen Angaben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes von den Baulastträgern mitgeteilt. Auf der Grundlage dieser Angaben berechnen sich für die beiden Verkehrslärmquellen folgende Emissionspegel:

Verkehrsweg:	A 94		
Bereich:	Weidenbach / Kehrhamer Feld		
DTV ₍₂₀₁₀₎	Kfz/24h	45000	
Richtgeschw.	km/h	130	
Lkw-Anteil	%	tagsüber 12,2	nachts 19,3
L_{m,E} in dB(A)		74,6	69,4

Verkehrsweg:		Bahnlinie München-Simbach			
Bereich:		Weidenbach / Kehrhamer Feld			
Zuggattung	Scheibenbrems- anteil in %	Anzahl der Züge		Geschw. in km/h	Zuglänge in (m)
		tags	nachts		
IC/CE	100	44	4	200	360
RS	50	44	4	140	250
RB	50	32	4	140	70
Güterzüge:	0	22	14	120	550
	0	18	26	100	600
	0	7	7	90	250
L_{m,E} in dB(A)		75,2	75,3		

Exposé - Grundrisse

4 Straßenverkehrslärm

Für die geplante A 94-Trasse stehen die Höhenangaben und Vermaßungen nicht zur Verfügung. Auf dem in der Anlage zu diesem Bericht enthaltenen Übersichtsplan sind jedoch die Abstände zur Bebauung von Weidenbach und die Ausstattung mit Schallschutzwällen bzw. -wänden zu ersehen. Bei der Planung der A 94 war das im Südosten des Baugebietes bereits bestehende Wohngebiet mit den entsprechenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV /d/ zu berücksichtigen. Da durch das Baugebiet der Abstand zwischen Wohnbebauung und der Trasse der A 94 nicht verringert wird, sind dort vergleichbare Lärmpegel zu erwarten.

Immissionsort	Abstand zur A 94 in (m)	$\Delta L_{s,1}$ in dB(A)	ΔL_2 in dB(A)	L_T -Tag in dB(A)	L_T -Nacht in dB(A)
best. Bebauung	300	-15,8	6	59	49
Baugeb.-Süd	325	-16,4	5	55	49
Baugeb.-Mitte	400	-18,0	5	54	48
Baugeb.-Nord	425	-18,4	4	54	49

5 Schienenverkehrslärm

Ohne eine Berücksichtigung der Abschirmung durch das Gelände bzw. die Bebauung von Weidenbach ergeben sich durch die Bahnlinie folgende Beurteilungspegel:

tagsüber 52,2 dB(A) und nachts 52,3 dB(A).

(Entfernung zur Trasse mindestens 400 m/Pegelminderung -18 dB(A)/Abzug für "freie Strecke" -5 dB(A))

Für die Abschirmung durch das Gelände und die vorgelagerte Bebauung von Weidenbach kann ein zusätzlicher Abzug von mindestens 5 dB(A) vorgenommen werden. Für die vom Schienenverkehrslärm am meisten betroffenen Nordostfassaden der Parzellen 1 bis 7 sind somit Beurteilungspegel von:

tagsüber 48 dB(A) und nachts 48 dB(A)

zu beachten; an den restlichen Parzellen des Baugebietes treten wegen der zusätzlichen Abschirmung durch die vorgelagerten Gebäude im Baugebiet geringfügig niedrigere Beurteilungspegel auf.

Exposé - Grundrisse

6 Zusammenfassung

Für den Verkehrslärm auf der Bahnlinie München-Simbach und der geplanten Autobahn A 94 München-Pocking werden im Baugebiet Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht prognostiziert; da die Bahnlinie im Norden und die Autobahn im Süden des Baugebietes verlaufen, findet an den Gebäudefassaden keine vollständige Addition der Beurteilungspegel statt.

Durch die beiden Verkehrslärmquellen wird der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 für ein WA-Gebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Zum Schutz der Nachtruhe sinnvolle passive Schallschutzmaßnahmen wie eine Grundrißorientierung, eine Orientierung der Lüftungsfenster bzw. eine Zwangslüftung für Schlaf- und Kinderzimmer werden, wie besprochen, durch das Landratsamt Mühldorf festgesetzt.

7 Abwägungsvorschlag

Beim Bau der Autobahn A 94 München-Pocking wird der erforderliche Schallschutz für Weidenbach durch die Aufschüttung von Lärmschutzwällen berücksichtigt. Die Schallschutzmaßnahmen entlang der Autobahn wirken auch auf das Baugebiet. Die Bahnlinie München-Simbach wird durch das Gelände und die Bebauung von Weidenbach in Richtung auf das Baugebiet abgeschirmt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden am Baugebiet nicht überschritten.

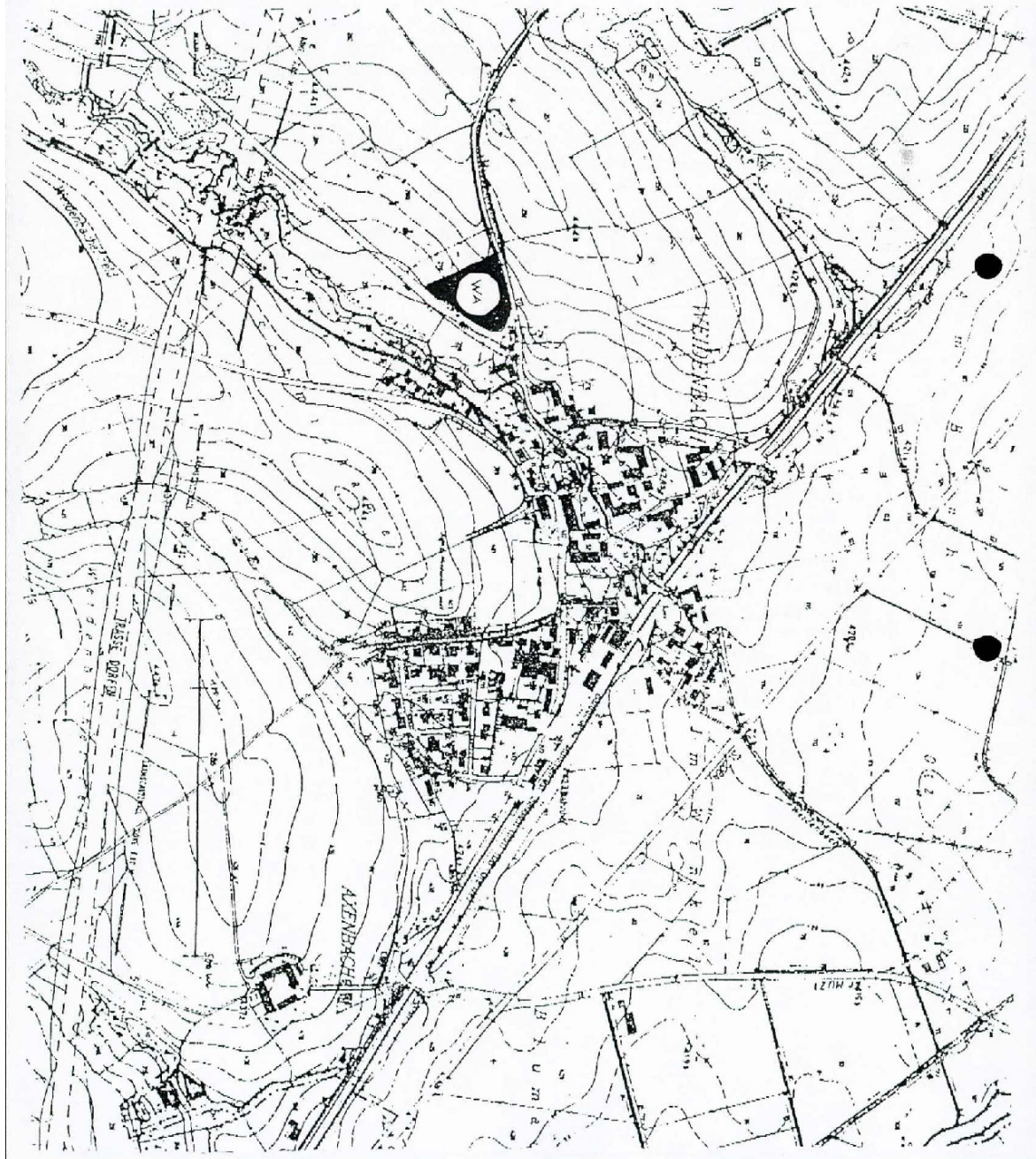
Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung, werden zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen wegen der geringen Lärmpegelminderungen die mit einem verhältnismäßigen Aufwand noch zu erzielen sind und wegen der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgelehnt. Die Überschreitung des Nachtorientierungswertes der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) wird als zumutbar angesehen.

Exposé - Grundrisse

7

Bericht-Nr.: 96/19.81.

8 Lageplan



Exposé - Grundrisse

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung
— eines Bebauungsplanes —
— der Änderung eines Bebauungsplanes —

Der ~~Stadt~~ Markt - Gemeinderat
hat am 03. Dezember 1996 für das Gebiet
Weidenbach, Kehrhamer Feld
einen Bebauungsplan ~~— des Bebauungsplanes —~~ — als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan —
~~— Änderung des Bebauungsplanes —~~ — als Satzungsänderung —
~~— mit Schreiben vom —~~
~~gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt —~~
~~— vom Landratsamt —~~
vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 17.02.1997 Nr.61-612/2.Sg.35/45
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden — ~~gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als~~
~~rechtsaufsichtlich unbedenklich —~~

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus — in den Amts-
räumen der Verwaltungsgemeinschaft — Heidenstein, Schulstr. 5 a, 84431 Heidenstein.

Zimmer Nr. 8 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbau-
gesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214
Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres
seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von
Abwägungsangelegenheiten nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der
Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist
darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung
etwiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über
das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen
Bescheid wird verwiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Anschlag an allen Amtstafeln
(z. B. Anschlag an der Anstafel)
am 21. Februar 19 97
Abgenommen am 07. März 19 97
Müller
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Heidenstein, 20. Februar 1997
Ort, Tag
GEMEINDE HEIDENSTEIN
Dienstort
Müller
Bürgermeister
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

*) Nichtzweckförmig streichen!

Baurberg-Verdruck 70 610/671.2 - Bekanntmachung eines genehmigten bzw. angelegten Bebauungsplanes bzw. der genehmigten Änderung
Richard Baurberg Verlag, 8033 München 80, Tel. 0 89 143 20 55 Nachdruck verboten! (20667)

Genehmigungsaufgaben und Hinweise:

1. In der Festsetzung 3.2.2 wurde die Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Hierzu sind die besonderen städtebaulichen Gründe in der Begründung darzulegen.
2. Eine Festsetzung der Schnurgerüstabnahme durch das Landratsamt und die Gemeinde ist aufzunehmen.
3. Bei den Verfahrensvermerken ist die Angabe von Ort, Datum und Dienstbezeichnung "Bürgermeister" vorzunehmen.

Exposé - Grundrisse

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühlendorf a. Inn

Abdruck

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

Mühlendorf a. Inn, 17.02.1997

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

Gemeinde
Heldenstein

84431 Heldenstein

Ihr Zeichen: 61-610
Herr Schindler
Ihr Schreiben vom: 13.12.1996

Bauleitplanung;
Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 19 "Weidenbach - Kehrhamer Feld"** der Gemeinde Heldenstein
hier: **Anzeigeverfahren**

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung
i.d.F. vom Dezember 1996
1 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Der am 03.12.1996 als Sitzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 19 "Weidenbach - Kehrhamer Feld" in der Planfassung vom Dezember 1996 verletzt keine Rechtsvorschriften, sofern folgende Auflagen befolgt werden:

Auflagen:

1. In der Festsetzung 5.2.2 wurde die Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Hierzu sind die besonderen städtebaulichen Gründe in der Begründung darzulegen.
2. Eine Festsetzung der Schnurgerüstabnahme durch das Landratsamt und die Gemeinde ist aufzunehmen.
3. Bei den Verfahrensvermerken ist die Angabe von Ort, Datum und Dienstbezeichnung "Bürgermeister" vorzunehmen.

....

Exposé - Grundrisse

- 2 -

Gründe:

Der Bebauungsplan "Weidenbach - Kehrhamer Feld" 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 bei Beachtung der Auflagen den materiell-rechtlichen Anforderungen. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene allgemeine Wohngebiet mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein (siehe 2. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt am 19.06.1995 durch die Regierung von Oberbayern).

Die Auflage 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geboten. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist aus städtebaulichen Gründen (z.B. dörflich geprägtes Gebiet) möglich. Diese Gründe sind in der Begründung des Bebauungsplanes anzugeben.

Die Auflage 2 war aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.04.1996 erforderlich. In der vorliegenden Planfassung war diese Festsetzung nicht eingearbeitet. Der Gemeinderatsbeschluß wurde noch nicht vollzogen.

Die Auflage 3 dient zur ordnungsgemäßen Ausfertigung eines Bebauungsplanes.

Sämtliche Auflagen sind redaktioneller Art. Sie können von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden. Ein Gemeinderatsbeschluß ist hierfür nicht erforderlich. Die Änderungen sind auf dem Plan zu kennzeichnen, das Datum der Änderungen ist auf dem Plan anzugeben.

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Die Verfahrensvermerke sind noch vollständig auszufüllen.

Sobald der Bebauungsplan entsprechend ergänzt ist, 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 vollständige Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

....

Exposé - Grundrisse

- 3 -

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 Erklärungs- oder Leistungsorte 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 Muhlendorf 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.

gez.

Hoch
Reg.-Rat.

in Abdruck an:
Sachgebiet 36/2

Herrn Beck
im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Begründung
i.d.F. vom Dezember 1996

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Exposé - Grundrisse

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Kurzmitteilung

Töginger Straße 18 84453 Mühldorf a. Inn

Az (bitte bei Antwort angeben) 61-610/2 SG 35/4 st -	Bearbeiter Herr Heimerl	Mühldorf a. Inn, den 18.03.1997
Sachgebiet 36/2 Herrn Beck		Tel. Durchwahl-Nummer: 08631/699-336
im Hause		Ihr Schreiben / Ihr Anruf vom
		Ihr Aktenzeichen

Betreff: Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Weidenbach - Kehrhamer
Feld" der Gemeinde Heldenstein

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung
i.d.F. vom 19.02.1997
1 Bescheid vom 17.02.1997
1 Bekanntmachung

Mit der Bitte um

- Kenntnisnahme
- Stellungnahme
- baldige Erledigung
- Rückgabe nach Kenntnisnahme
- Weiterleitung an
- Mitteilung über den Sachstand
- Ausfüllung und Rücksendung
anliegender Vordrucke

*Hausbreite u. Änderung
um 10,0m
Unterlagen kommen erst
10.02.98*

zum Verbleib Abgabennachricht wurde erteilt

Der Eingang Ihres Schreibens vom _____ wird bestätigt.

Beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

Heimerl
Heimerl

Zutreffendes ist angekreuzt

Exposé - Grundrisse



GEMEINDE HELDENSTEIN
BEBAUUNGSPLAN
WEIDENBACH - KEHRHAMER FELD

1. ÄNDERUNGSFASSUNG
DEZEMBER 15. Dec. 1997
M 1 / 500

↑
12 5 10 20 30
ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER
80333 MÜNCHEN LOISENSTRASSE 43
91448 EMSKIRCHEN ROSENLEITE 6

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD

1. ÄNDERUNGSFASSUNG

VOM 15. Dez. 1997

DEZEMBER 1997

PLANUNG

ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER

EMSKIRCHEN / MÜNCHEN

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 1
FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geänderte Zeichnerische Darstellung M 1 / 500
2. Geänderte Festsetzungen durch Text (5.2.4)
3. Begründung zur 1. Änderung

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD 14
FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

- Garage mit Pultdach als giebelseitiger Anbau an das Hauptgebäude
 - Garage mit Pultdach oder Satteldach als traufseitiger Anbau an das Hauptgebäude
 - Garage oder Nebengebäude mit Satteldach oder Pultdach, freistehend
- Alle Varianten basieren auf demselben Bautyp:
- Konstruktion als verputztes Mauerwerk oder verschaltete Holz- / Massivkonstruktion
 - Wandhöhe max. 2,3 m über OKF Garage/Nebengebäude
 - Dachneigung 10° - 18°
 - Ziegeldeckung; falls notwendig mit dichter Unterkonstruktion

5.2.4 Hauptgebäude (mit zwingend zwei Vollgeschoßen)

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird mit max. 20 cm über Geländeoberkante bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße als 0,00 Höhe festgelegt (Höhe der Straße gemessen in der Flucht des Firstes). In den Fällen, wo kein Bezug zur Erschließungsstraße möglich ist, soll das Gebäude gemittelt in das Gefälle der Grundstücke einbeschrieben werden.

Bezugnehmend auf diese Ausgangshöhe ist die **maximale Wandhöhe mit 5,6 m** und **maximale Firsthöhe** der Gebäude mit **7,8 m** bei einer maximalen Gebäudebreite von **10,0 m** festgelegt. Die Dachneigung ergibt sich zwangsläufig und ist deshalb nicht festgelegt.

Änderung (vorher 7,0 m)

5.2.5 Anbauten an Hauptgebäude (zwingend ein Vollgeschoß)

Für die Anbauten an die Hauptgebäude sind keine Höhenvorgaben vorgesehen. Lediglich soll die Firsthöhe der Pultdächer **mindestens 1,3 m** unter der Wandhöhe des Hauptgebäudes bleiben.

Gleichzeitig (ergänzend) gelten die Erläuterungen zur Höhenlage mit ihren dargestellten Festsetzungen (Seite 5)

5.2.6 Immissionsschutz

Bei der Planung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist individuell auf die Emmissionssituation zu reagieren, sei es mit geeigneter Grundrissorientierung, Orientierung von Lüftungsfenstern zur schallabgewandten Seite oder Einbau von Fenstern mit Zwangslüftung.

5.3 Äußere Gestaltung gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art.98 BayBO)

5.3.1 Als Dacheindeckungsmaterial der Hauptbaukörper samt massiven Anbauten wird naturrote Ziegeldeckung festgesetzt. Für nachträgliche Ergänzungen (z.B. Wintergärten) und Vordächer (Eingang) sind Glasdächer erwünscht.

5.3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig

5.3.3 Materialwechsel innerhalb einer Fassadenfläche (z.B. EG verputzt, Giebel verschalt) wird auch an den Garagen ausgeschlossen. In sich geschlossene Baukörper als Anbauten, ob Garagen oder die Erweiterungen des Wohnbereichs, können im Material wechseln.

Exposé - Grundrisse

GEMEINDE HELDENSTEIN BEBAUUNGSPLAN WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD
FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Dezember 1997

15. Dez. 1997

Mit Satzungsbeschluß des bestehenden Bebauungsplanes war die Gemeinde Heldenstein davon ausgegangen, man könne die Bauwerber u.a. mit Hilfe eines Mustergrundrisses von der vorliegenden Planung überzeugen.

Mittlerweile, nachdem inzwischen mehrere Bauwerber ihre Vorstellungen insbesondere zur Hausbreite vorgetragen haben, erscheint es dem Gemeinderat Heldenstein nicht angemessen, die Bauwerber zur Einhaltung der Breite des vorgegebenen Haustyps zu zwingen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist dabei beschränkt auf die Festsetzung einer vergrößerten Hausbreite von 10 m für alle Wohngebäude, sowohl in der Plandarstellung als auch in den textlichen Festsetzungen.

Aus planerischer Sicht ist die angestrebte Hausbreite von 10 m für die Gestalt des im Baugebiet vorgesehenen Haustyps abträglich. Es können hierdurch nur unklarere, weniger gerichtete Baukörper entstehen. Die Dachneigung wird problematischer. Es bleibt zu hoffen, daß nicht alle Bauwerber von größerer Hausbreite Gebrauch machen, und durch Beratung der eine oder andere von der ursprünglich geplanten Haustiefe überzeugt werden kann. Erfahrungsgemäß wird zudem von den Bauwerbern der Faktor Ökonomie (geringere Tiefe = geringere Kubatur = geringere Baukosten) in diesem Punkt nie bedacht.

Weitere Änderungen des in der Urfassung des Bebauungsplanes vorgeschlagenen Haustyps würden die Grundzüge der Planung in Frage stellen und in ihrer Wirkung letztlich das Fehlen von Vorgaben und Richtwerten für die Baukörperform dokumentieren.


Gemeinde Heldenstein

Exposé - Grundrisse

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WEIDENBACH - WEST „KEHRHAMER FELD“

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Heldenstein hat am 03.03.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Weidenbach - West „Kehrhamer Feld“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Satz 1 und 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Grundstückseigentümer und die Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben gegen die Änderung keine Einwände.

Heldenstein, den 05.03.1998



Müller, 1. Bürgermeister



Anzeigeverfahren

Das förmliche Anzeigeverfahren entfällt, da kein Beteiligter der Änderung widersprochen hat (§ 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Heldenstein, den 05.03.1998



Müller, 1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Die Gemeinde Heldenstein hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weidenbach - West „Kehrhamer Feld“ ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht am 06.03.1998.

Die Änderung wird während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der Anschlag wurde entfernt am 06.04.1998. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Heldenstein, den 07.04.1998



Müller, 1. Bürgermeister



Exposé - Grundrisse

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Kurzmitteilung

Töginger Straße 18 84453 Mühldorf a. Inn

Az (bitte bei Antwort angeben) 61-610/2 Sg. 35/4 h -	Bearbeiter Herr Heimerl	Mühldorf a. Inn, den 16.04.1998
Sachgebiet 36/2 z.Hd. Herrn Beck im Hause		Tel. Durchwahl-Nummer: 08631/699-336
		Ihr Schreiben / Ihr Anruf vom
		Ihr Aktenzeichen 9

Betreff: Bauleitplanung;
Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weidenbach,
Kehrhamer Feld" der Gemeinde Heldenstein

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 15.12.1997
1 Schreiben vom 16.04.1998
1 Bekanntmachung

Mit der Bitte um

- Kenntnisnahme
 Stellungnahme
 baldige Erledigung
 Rückgabe nach Kenntnisnahme
 Weiterleitung an
 Mitteilung über den Sachstand
 Ausfüllung und Rücksendung
anliegender Vordrucke

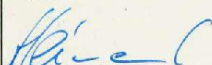
zum Verbleib Abgabennachricht wurde erteilt

Der Eingang Ihres Schreibens vom _____ wird bestätigt.

Beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.


Heimerl

Zutreffendes ist angekreuzt

Exposé - Grundrisse

Bekanntmachung

über die ~~Genehmigung und Auslegung~~
- eines ~~Bebauungsplanes~~ - ¹⁾

- der Änderung eines ~~Bebauungsplanes~~ - ¹⁾

Der ~~Stadt Markt~~ - Gemeinderat
hat am 03. März 1998 für das Gebiet.

Bebauungsplan Weidenbach West "Kehrhamer Feld"

~~einen ¹⁾ Bebauungsplan~~ - die Änderung des ~~Bebauungsplanes~~ ¹⁾ - als ~~Satzung~~ beschlossen. ~~Dieser ¹⁾ Bebauungsplan~~ - Diese
Änderung des ~~Bebauungsplanes~~ ¹⁾ ~~ist von der ¹⁾ Regierung von der~~ ¹⁾ bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB

~~vom ¹⁾ Landratsamt~~ ~~mit ¹⁾ Schreibbescheinigung~~ ~~ist~~
genehmigt worden ~~gilt gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB als genehmigt ¹⁾~~

~~ist von der ¹⁾ Regierung von der~~ ¹⁾ weder einer Anzeige noch einer Genehmigung ~~bedürftig~~

~~gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet werden~~ ~~gilt gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als~~
~~rechtsaufsichtlich unbedenklich ¹⁾~~

Der ~~Bebauungsplan~~ liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus - in den Amts-
räumen der Verwaltungsgemeinschaft - ¹⁾ Heldenstein, Schulstr. 5 a, 84431 Heldenstein

Zimmer Nr. 8 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines ~~Bebauungsplanes~~ unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des ~~Bebauungsplanes~~ gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des ~~Bebauungsplanes~~ gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen ~~Bebauungsplan~~ und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen Bescheid wird verwiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch	
Anschlag an allen Ortstafeln (z. B. Amtsblatt, Anschlag an der Amtstafel)	
am ¹⁾	<u>06. März</u> 19 <u>98</u>
Abgenommen am	<u>06. April</u> 19 <u>98</u>
 (Unterschrift und Dienstbezeichnung)	

Heldenstein, 05.03.1998
Ort, Tag

GEMEINDE HELDENSTEIN
Dienststelle
 
Unterschrift

Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Exposé - Grundrisse

LANDRATSAMT MÜHLDDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühltdorf a. Inn

Abdruck

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

Gemeinde
Heldenstein

84431 Heldenstein

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

Mühltdorf a. Inn, 16.04.1998

Ihr Schreiben vom: 09.04.1998

Bauleitplanung;
Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weidenbach, Kehrhamer Feld" der Gemeinde Heldenstein

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung
i.d.F. vom 15.12.1997
1 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weidenbach, Kehrhamer Feld" bedarf gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB a.F. keiner Genehmigung oder Anzeige nach § 11 BauGB a. F., da von den Eigentümern der von der Änderung und Ergänzung betroffenen Grundstücke und von den Trägern öffentlicher Belange keine Einwände erhoben wurden.

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Das Änderungsverfahren wurde mit der Bekanntmachung abgeschlossen.

I. A.

gez.
Hoch
Reg.-Rat