

## BEBAUUNGSPLAN

### “GE- UNTERBIERWANG-SÜDOST“

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Unterreit erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen

#### Bebauungsplan als Satzung

#### Fertigungsdaten:

Vorentwurf am

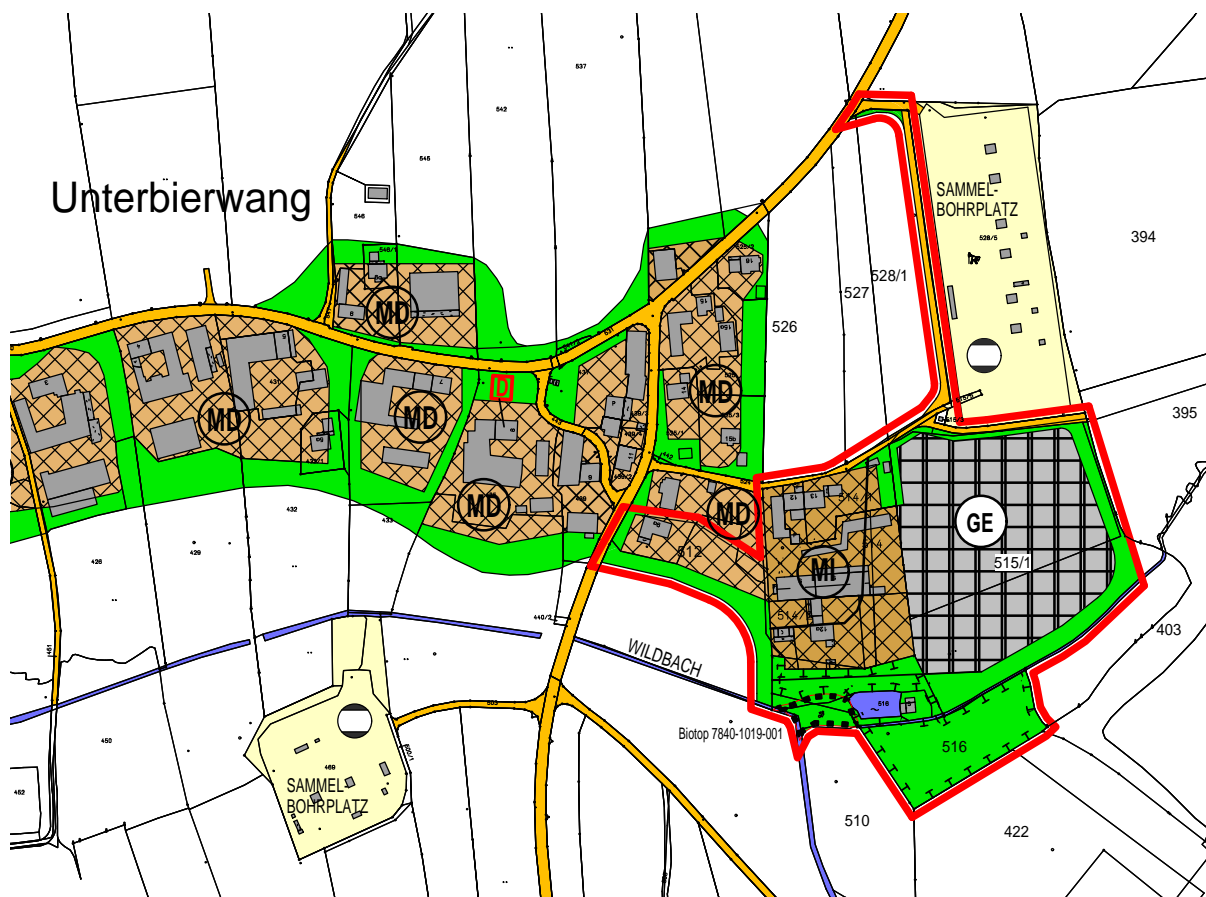
**16.05.2017**

Entwurf am

Geändert **Ä** am

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Gemeinde Unterreit  
mit **13. ÄNDERUNG vom 16.05.2017** (parallel im Verfahren)

M 1 : 5.000



#### ENTWURFSVERFASSER:

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)


#### INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

**BÜCKING REINGRUBER PartG mbB**  
GRÜNFABRIK ANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a. INN  
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600  
E-MAIL [reingruber@gruenfabrik.com](mailto:reingruber@gruenfabrik.com)


# A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)


## 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **Mi** **Mischgebiet** gemäß § 6 Baunutzungsverordnung
- 1.2 **GE** **Gewerbegebiet** gemäß § 8 Baunutzungsverordnung  
Als Wohnungen können nur solche im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3  Nutzungstrennlinie
- 1.4 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt:  
**Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO): **max. 0,50**


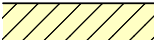
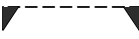

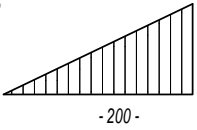
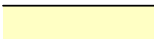
## 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.  
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
3. entfällt

## 4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2  Umgrenzung der Flächen für Stellplätze außerhalb der Baufenster.
- 4.3 Private Stellplätze, befestigte Lagerflächen und Transportwege sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der max. zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO und Ziff. 1.4 zulässig. Ein prüfbarer Berechnungsnachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 4.4 Nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum nach Ziff. 25 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Baumgliederung ist auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten.
- 4.5 Parkplätze, Stellplätze und deren Zufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken, sind zu bevorzugen.
- 5.-10. entfällt

## **11. Verkehrsflächen und Erschließung**

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Private Straßenverkehrsfläche, teilversiegelt mit befestigten Randbereichen (Mineralbeton, Schotterrasen o.ä.)
- 11.3  Grundstücksein- bzw. -ausfahrt für LkW u. Pkw, max. 10,0 m breit. Lage variabel an der öffentl. Erschließungsstraße.
- 11.4  Private Straßenverkehrsfläche, mit versiegelter Oberfläche Lage variabel bei der Ein- und Ausfahrt zur öffentl. Verkehrsfläche
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern; Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe unzulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 11.6  Öffentlicher Feldweg zu angrenzenden Acker- und Wiesenflächen, Oberfläche unversiegelt (Kiesweg, Schotterrasen o.ä.)
- 12.-13. entfällt

## **14. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

- 14.1 Anfallendes Niederschlagswasser wird in ein Rückhaltebecken eingeleitet, das mit einem Drosselbauwerk versehen ist, Überlauf erfolgt in den Wildbach.  
Ausführung als naturnahes Rückhaltebecken, Planung und Bemessung nach DWA-Merkblatt M 153 und DWA-Arbeitsblatt A117 in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a.Inn, Wasserrecht.  
Vorgesehene Lage des Rückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereiches in der Ausgleichfläche gem. Festsetzung Ziff. 27.1.11.
- 14.2 Die Entwässerung (Niederschlagswasser) ist im Bauantrag darzustellen.  
Parallel zum Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasser-Einleitung direkt beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht einzureichen.
- 15-16. entfällt

## **17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes mittels Böschungen und Abgrabungen müssen gleichmäßig verlaufen und niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anschließen.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1\* längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten darzustellen.
- 17.3 Abgrabungen unmittelbar am Gebäude, als Lichtgräben zur erforderlichen Belichtung von Untergeschoss-Räumen und/oder für Laderampenfahrten, sind auf max. 65 % der Fassadenlänge an max. 2 Gebäudeseiten zulässig.  
Die Böschungen sind zu begrünen und zu beranken.
- 17.4 Für den Ausgleich des vorhandenen Hanggefälles sind Stützmauern aus Beton- oder Naturstein (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sowie Gabionen bis max. 2,0 m Höhe zulässig; diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste zu bepflanzen.

- 17.5 Zur Sicherstellung der Umsetzung der textlichen Festsetzungen bezüglich Geländemodellierungen und -gestaltung sowie der festgesetzten Grünflächen und der damit verbundenen Anpflanzungen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

18.-23 entfällt

## **24. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(integriert von IB ?)

- 24.1 Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bzgl. der Geräuschemissionen die von dem Gewerbegebiet ausgehen ist beauftragt und in Bearbeitung  
– Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

## **25. Grünordnung**

von LArch. Grünfabrik

### **25.1**

#### **Private Grünflächen**

25.1.1



Grünstreifen, neu zu pflanzen

Es ist eine arten- und struktureiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Breite der Grünstreifen ist in den Planunterlagen festgesetzt.

25.1.2



Ortsrandeingrünung, neu zu pflanzen

Es ist eine 5m breite arten- und struktureiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Ortsrandeingrünung ist nach Fertigstellung der Baukörper zu erstellen. Die Ortsrandeingrünung ist nach Norden oder Süden individuell verschiebbar.

25.1.3



Baum, neu zu pflanzen

Auf dem Grünstreifen sind Großbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die dargestellten Bäume sind in einem regelmäßigen Abstand in einer Reihe zu pflanzen.

25.1.4



Straßenbegleitgrün

Die Grünfläche ist als extensiver Wiesenstreifen anzulegen

25.1.5

Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Bäume können auch in die Grünstreifen gepflanzt werden. Die über Ziff. 25.1.2 zu pflanzenden Bäume im Bereich der Grünstreifen müssen zusätzlich gepflanzt werden.

25.1.6

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung und Stellplatzflächen notwendig, als Grünflächen anzulegen.

25.1.7

Außenwandflächen, die auf einer Länge von 15m keine Öffnung aufweisen, sind mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

### **25.2**

#### **Allgemeine Angaben zur Pflanzung**

25.2.1

Die neu zu pflanzenden Gehölze und Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

25.2.2

Die Pflanzung der Gehölze und die Anlage der Grünflächen ist in der Vegetationsperiode nach Beginn der ersten Baumaßnahme herzustellen.

25.2.3

Für die Pflanzungen sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

25.2.4 Thuja in Arten und Sorten und buntlaubige Gehölze sind nicht erlaubt.

### 25.3 **Artenliste der zu pflanzenden Gehölze**

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen.

#### Großbäume: Größe mind. 3xv, H, mDB, STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Tilia cordata - Winterlinde

#### Kleinbäume: Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm

Carpinus betulus - Hainbuche  
 Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sorbus aria - Mehlbeere  
 Prunus avium – Vogelkirsche

#### Obsthochstämme in Sorten: Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm

#### Sträucher: Größe mind. 2xv, oB, 60-100 cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Sambucus nigra - Holunder  
 Salix in Arten - Weiden in Arten  
 Taxus baccata - Eibe  
 Viburnum opulus - Schneeball  
 Rosa in Arten - Wildrosen in Arten  
 Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

#### Rank- und Kletterpflanzen:

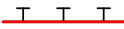

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten  
 Hedera helix - Efeu  
 Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten  
 Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten  
 Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

26. entfällt

**27. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

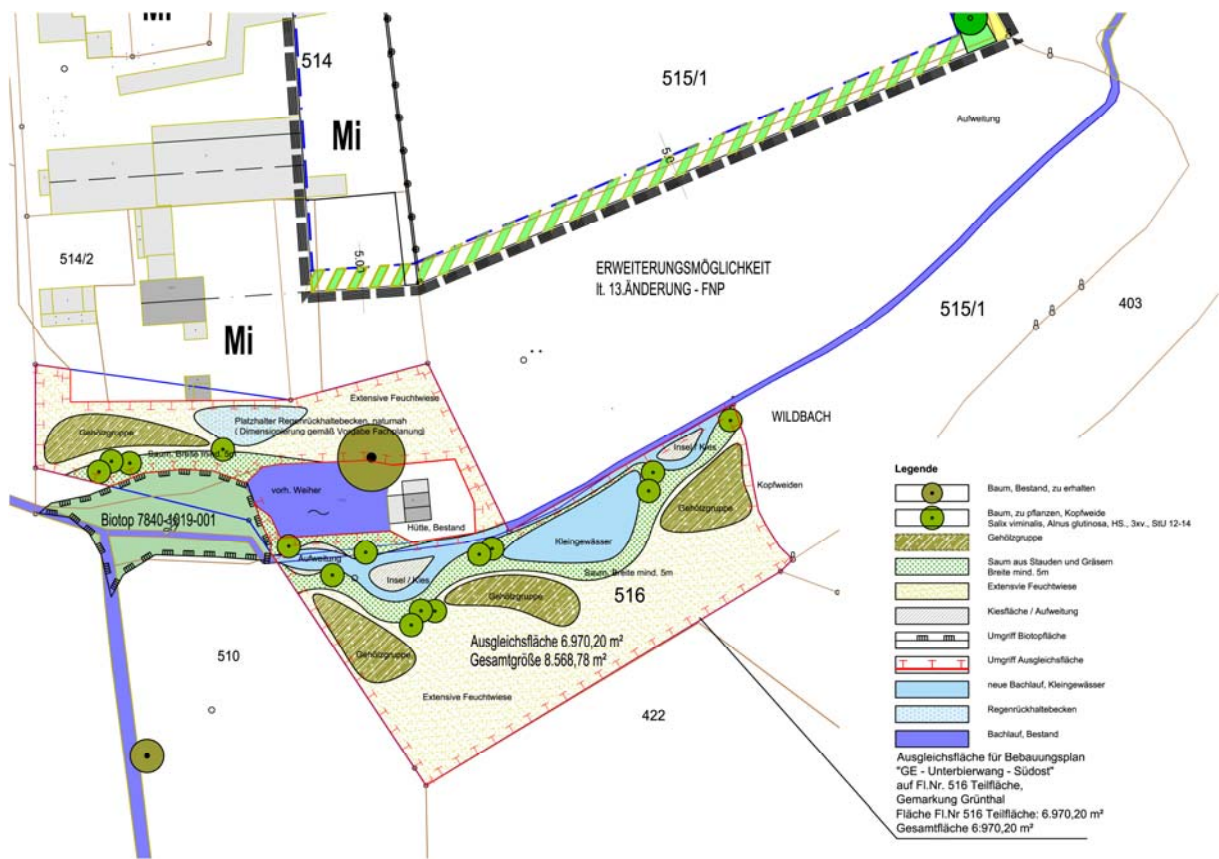
von LArch. Grünfabrik

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.



- 27.1**  **Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 516, Gemarkung Grünthal (6970,20 m²): Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Als Entwicklungsziel wird eine extensive Wiese mit Aufweitungen im Bereich des Wildbachs, einem Ufersaum und Gehölzpflanzungen festgelegt.**
- 27.1.1 Der Wildbach wird an drei Stellen aufgeweitet, wobei an zwei der drei Stellen mittig eine Kiesinsel anzulegen ist. Des Weiteren ist eine separates Kleingewässer anzulegen.
- 27.1.2 Im Bereich des vorhandenen Grünlandes ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1 Jahr) wird das Grünland bis zu 5 Mal gemäht und das Mähgut abtransportiert. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- 27.1.3 Am Bachlauf werden Kopfweiden (*Salix viminalis*) und Erlen (*Alnus glutinosa*) in einer Qualität von 3xv., StU 12-14 gepflanzt.
- 27.1.4 Entlang des Bachlaufs wird ein mindestens 5m breiter Saum aus Stauden und Gräsern angelegt. Der Saum wird alle 2 Jahre ab dem 15. Juni gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- 27.1.5 Entlang des Saumes werden Gehölzgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen angepflanzt. Als Sträucher werden jeweils zu gleichen Anteilen *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Viburnum lantana*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Salix caprea*, *Lonicera xylosteum* und *Rhamnus cathartica* in einem Abstand von 1m versetzt gepflanzt. Als Pflanzqualität wird für die Sträucher wurzelnackte Forstware in einer Größe von 50-80cm festgelegt. Es ist gebietsheimisches (autochthones) Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“) zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG). Ein Nachweis hat an die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen. Die Gehölzanpflanzung ist bis zum selbstständigen anwachsen sachgerecht zu pflegen (z.B. durch Ausmähen).
- 27.1.6 Das Rückhaltebecken ist terrassenförmig als naturnahes, wechselfeuchtes Kleingewässer anzulegen und in die Landschaft einzubinden. Die Lage des Beckens nördlich des Wildbachs ist wegen dem Geländegefälle variabel.
- 27.1.7  Die Biotopfläche ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten.
- 27.1.8 Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 27.1.9 Die Ausgleichsfläche ist mit der Anlage der Erschließung vorzunehmen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen
- 27.1.10 Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche müssen dauerhaft markiert werden (z.B. mit Pflöcken).

27.1.11

Lageplan (kein Maßstab)



## **28. Geltungsbereich, Vermassung**

- 28.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 28.2  Vermassung in Metern, z.B. 6,00 m

## **29. Bauliche Gestaltung**

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

### **Höhenentwicklung der Baukörper:**

- 29.1. Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,30 m über OK Gelände an der hangseitigen Gebäudeaußenwand liegen.
- 29.2 Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut bzw. bis OK- Attika bei Flachdächern, wird als Höchstmaß festgesetzt:

**H = max. 11,00 m**

- 29.3 Die Firsthöhe der Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis OK-Dachhaut am First, wird als Höchstmaß festgesetzt:

**FH = max. 15,00 m**


### **Form und Gestaltung der Baukörper:**

- 29.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
- 29.5 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-Dachhaut bzw. OK- Attika um max. 5 m überragen.

### **Gestaltung des Daches:**

- 29.6 Neben extensiv begrüntem Dächern von **0 bis 10 Grad** sind Pult- und Sattel-Dächer zulässig mit einer Dachneigung **bis max. 20 Grad**.
- 29.7 Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe sowie mit beschichteten/lackierten Zinkblechen oder mit Alublechen zulässig.  
Verblechungen aus Kupfer sind unzulässig,  
Verblechungen aus Aluminium oder zinkhaltigem Material sind nur mit einer Schutzbeschichtung in hellen Grautönen zulässig.

### **Werbeanlagen:**

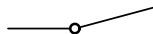
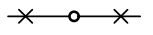


- 29.8 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 29.9 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 29.10 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den Straßenverkehr beeinträchtigen können.
- 29.11  Zulässige Werbeanlage an der Zufahrt von der Gemeindestrasse im Norden in die Privatstraße mit max. 4,50 m Höhe über Gelände-Oberkante und max. 2,50 m Breite.
- 29.12 Werbeanlagen bleiben der Einzelbaugenehmigung vorbehalten. Sie sind innerhalb des Grundstückes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



**Einfriedungen:**

- 29.13 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.
- 29.14 Es ist eine Bodenfreiheit von 10cm zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände einzuhalten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über Oberkante Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.15 Entlang den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

## **B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
515/1	Flurstücknummer, z.B. 515/1
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude

### **Erschließungs-**

#### **voraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage anzuschließen.

Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist gem. Abwasserkonzept der Gemeinde Unterreit nicht vorgesehen. Es ist eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachbehandlung bzw. über den vorh. Klärteich in Abstimmung mit der Fachkundige Stelle im Landratsamt Mühldorf a.Inn auszuführen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das örtliche EVU.  
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **Oberflächenwasser-**

#### **Rückhaltung u. Ableitung:**

Die Niederschlagswasser – Rückhaltung laut Festsetzung Ziff. 14.1 ist nach DWA-Merkblatt M 153 und DWA-Arbeitsblatt A117 in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a.Inn, Wasserrecht zu bemessen und mit gedrosseltem Ablauf in den Wildbach einzuleiten.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

### **Hinweise zu**

#### **Hangbebauung und möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:**

Das Baugebiet befindet sich an einem Hang mit „bewegtem“ Geländeverlauf. Auf die Ausführungen in Ziff. 2 der Begründung „Angaben zum Plangebiet“ sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen.

Es muss ggf. mit Schichtenwasser und wegen der Nähe zum Wildbach mit hohen Grundwasserständen sowie, bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen, Betriebsflächen und Privatgrundstücken gerechnet werden.

Die Höhenlage des Grundwassers kann bedingt durch Sicker- und ansteigend Schichtenwasser erheblich variieren. In Verbindung mit hohen Abflüssen des Wildbaches können bei Hochwasser im Plangebiet geländegleiche Grundwasserstände möglich sein.

Im Planungsgebiet muss mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) gerechnet werden. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Die Betriebsgebäude und Garagen etc. sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherrn empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gestaltung der Außenanlagen so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim die Fußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.

#### **Hinweise zur**

#### **Förderung regenerativer Energien:**

Bezüglich Förderung, regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

#### **Grünordnung:**

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

#### **Meldepflicht:**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **Immissionen:**

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm auch zu unüblichen Zeiten nicht auszuschließen. Dies ist zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

#### **Emissionskontingente:**

Hinweise zur schalltechnischen Gesamtsituation werden nach Vorlage der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **Kartengrundlage:**

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde.  
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn

v. 06.10.2016  
Stand: ca. Juni 2016

#### **Maßentnahme:**

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **16.05.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2017 hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

### 3. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2017 hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a.Inn, den .....

Siegel

.....  
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

### 7. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den .....

Siegel

.....  
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

### 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Gars a.Inn, den .....

Siegel

.....  
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

## D) Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### „GE- UNTERBIERWANG-SÜDOST“

der **GEMEINDE UNTERREIT**

i.d.F.v.

**16.05.2017**

Geändert

am

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit mit parallel laufendem F-Plan-Änderungsverfahren (13. Änderung), Änderungsbeschluss vom 16.05.2017, der Gemeinde Unterreit entwickelt.

#### 2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südöstlichen Bereich von Unterbierwang. Es grenzt im Westen an bestehende Bebauung, im Nordosten an den Sammelbohrplatz der Ruhrgas AG, im Süden wird es vom Wildbach begrenzt, im Osten geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Bis auf vorhandene Betriebsflächen auf FI-Nr. 514 (Mi-Bereich) und die Gemeindestraße auf FI-Nr. 524 wurden die restlichen Flächen bisher als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Auf FI-Nr. 515/1 verläuft auf der Nordseite ein schmaler Feldweg.

Als Reserve für künftig erforderliche Betriebserweiterungen wird im Süden ein Streifen von i.Mi. ca. 50 m Breite zwischen jetzigem Geltungsbereich und dem Wildbach freigehalten und derzeit nicht beplant. In der 13. Änderung des FNP ist dieser Bereich als GE- Fläche und Eingrünungsstreifen dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes beinhaltet Teilflächen der FI-Nrn. 514, 515/1, 524, 528/1 u. 528/5, Gmkg. Grünthal, er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,8220 ha.

Das Gelände ist bewegt und fällt in südöstlicher Richtung sanft ab.

Die Höhenlage des Grundwassers unter dem Gelände ist nicht bekannt, es dürfte aber in Abhängigkeit von der Nähe zum Wildbach bereits bei einer Tiefe von ca. 1,50 m unter OK- Gelände anstehen. In Abhängigkeit von der Gründungstiefe und des möglichen Grundwasserhöchststandes kann eine druckwasserdichte Ausbildung des Kellers (z.B. „Weiße Wanne“ o.ä.) erforderlich sein.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis (beim LRA-Mü, Wasserrecht) für ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

Für die Gründung der Gebäude und der befestigten Flächen für Zufahrt u. Betriebsgelände wird dem Bauherrn eine Baugrunderkundung dringend empfohlen. Von Seiten der Gemeinde besteht diesbezüglich kein Bedarf, da die Erschließungsmaßnahme für die Zufahrt von der Gemeindestraße bis zur nördlichen Zufahrt zum Betriebsgelände als Privatstraße von Fa. Metallbau Huber selbst hergestellt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf der vorhandenen Betriebsfläche auf FI-Nr. 514 (Mi-Bereich) **zwei kleinere Bauwerke** für Materiallagerung vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - **kein** - Baumbewuchs vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,8220 ha**.

#### Alternative Standorte

für Gewerbeflächen bieten sich in Unterreit derzeit nicht an, da keinerlei Flächen in der erforderlichen Größe verfügbar sind. Zudem wäre eine Betriebsverlagerung wegen der vor Ort bereits vorhandenen Betriebsstätten wirtschaftlich nicht realisierbar.

Des Weiteren sind die zur GE- Ausweisung vorgesehenen Flächen verfügbar und bereits im Eigentum der Fa. Huber.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Auch wenn aus städtebaulicher Sicht die Verfestigung des Siedlungsansatzes im Außenbereich kritisch zu sehen ist, gibt es für den vorgesehenen Standort keine Alternativen, da der Betrieb bereits hier ansässig ist und

eine Umsiedlung in ein angebundenes Gewerbegebiet aus ökonomischen Gründen nicht in Frage kommt.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Der bestehende Metallbaubetrieb Huber erhält mit dieser Bauleitplanung die Möglichkeit, die auf Grund der Übernahme eines anderen Metallbaubetriebes zur Sicherung der Arbeitsplätze und der betrieblichen Weiterentwicklung erforderliche Erweiterung der Gewerbeflächen an seinem Standort in Unterbierwang zu realisieren.

Auf Grund der Verfügbarkeit der Flächen und dem aktuellen Bedarf hat sich der Gemeinderat entschieden, die Fläche als Misch- bzw. Gewerbegebiet auszuweisen.

Ziel der Neuausweisungen der gewerblichen Bauflächen ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung sowie die Schaffung und Sicherung ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde.

Ohne diese Bauleitplanung könnten der Gemeinde wirtschaftliche Nachteile durch entgangene Steuereinnahmen entstehen.

### 4. Geplante Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO		Bruttofläche ca.	
<b>Mi</b>	Mischgebiet § 6 BauNVO (= besteh. Betriebsflächen)	0,2000	ha
<b>GE</b>	Gewerbegebiet § 8 BauNVO (= neue Betriebsflächen) inkl. private Straßenflächen, Stellplatzanlagen u. Eingrünung	1,5070	ha
	Fläche für private Zufahrt von Gde.- Straße	0,1150	ha
	<b>Gesamt</b>	<b>1,8220</b>	<b>ha</b>

### 5. Erschließung

Das geplante Baugebiet erhält über Gemeindestraßen zur Staatstraße St 2092 Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb soll im Zuge dieser Planung neu entlang der Westgrenze des Sammelbohrplatzes mit einer Privatstraße realisiert werden. Die Ortsstraße kann dadurch wesentlich von Verkehr, insbesondere vom Schwerlastverkehr, entlastet werden.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage Unterbierwang

Der Anschluss ist möglich ab ca. Mitte 2018

Die **Abwasser** sind gemäß Abwasserkonzept der Gemeinde mittels Kleinkläranlagen mit biologischer Nachbehandlung in Abstimmung mit der Fachkundigen Stelle im Landratsamt Mühldorf a.Inn auszuführen.

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Bayernwerk AG

Der Anschluss ist möglich ab ca. Mitte 2018

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises

Eine **Kostenschätzung** für die öffentl. Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom noch zu beauftragenden Ing- Büro aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

## 6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Misch- bzw. Gewerbegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt ist, wurde für die B-Plan-Aufstellung "GE- Unterbierwang-Südost" der Gemeinde Unterreit bzgl. der Geräuschemissionen eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben.

### Untersuchungsergebnisse:

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den **Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik PartG mbB i.d.F.v. 16.05.2017**, der im Anhang beigeheftet ist, verwiesen.

## 8. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

## 9. Weitere Erläuterungen

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, Altlasten sind der Gemeinde Unterreit nicht bekannt.

### Anlagen:

- Umweltbericht
- ~~Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des IB ....., Bericht Nr. yyy vom xxx~~

Schwindegg,                      **16.05.2017**  
geändert:

Satzung i.d.F.v.

**Ausgefertigt:**

Unterreit , den .....

Der Entwurfsverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

.....  
Gerhard Forstmeier,  
1. Bürgermeister