

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### “ STADL “

M 1 : 1000

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Unterreit erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), 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 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom **22.12.2015**

**diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes**

**als Satzung**

#### Fertigungsdaten:

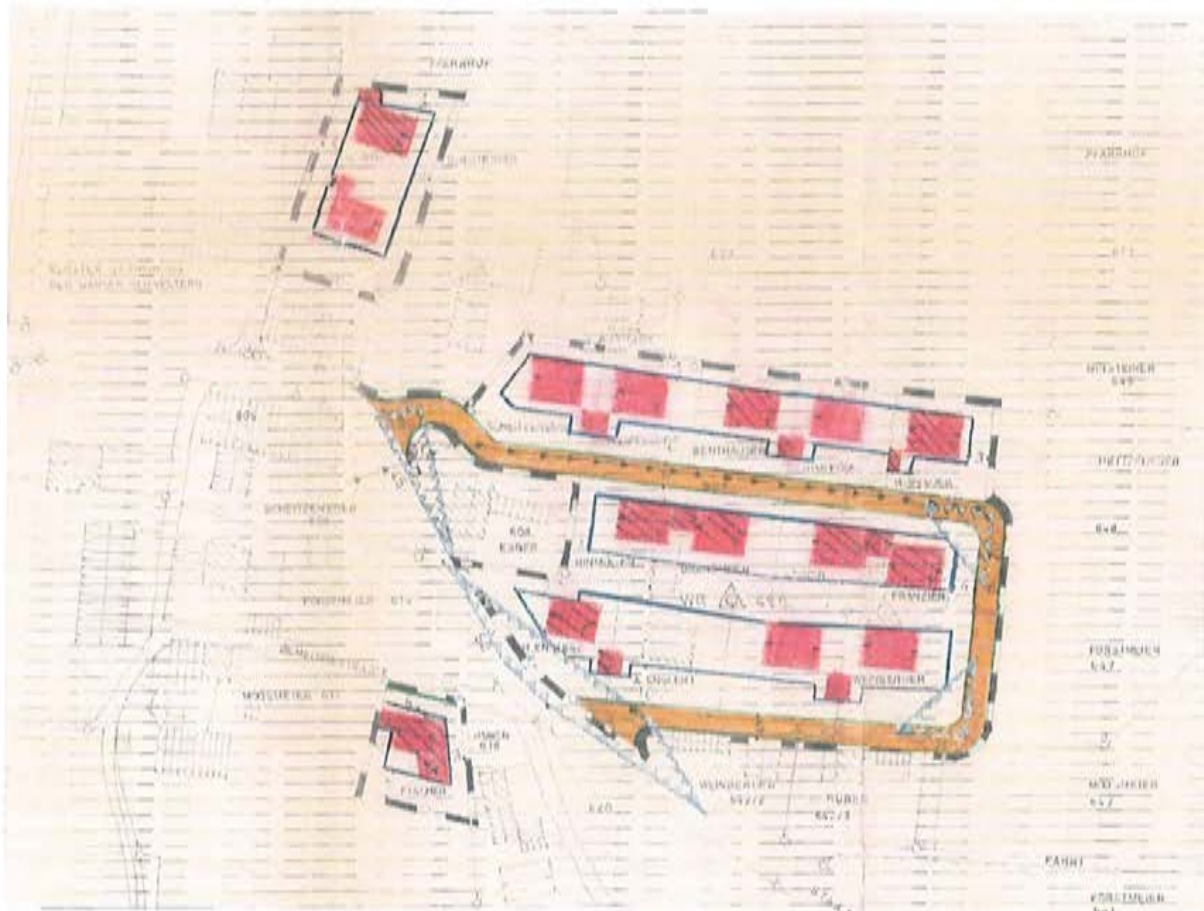
Vorentwurf am **26.10.2016**

Entwurf am **08.11.2016**

**SATZUNG** i.d.F.v. **08.11.2016**

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE UNTERREIT

M 1:1000 - verkleinert, i.d.F.v. 28.07.1975



#### PLANVERFASSER:

**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)

Schwindegg, den

26.10.2016


## A) FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F.v. 28.07.1975 werden durch nachfolgende Textfestsetzungen u. Planzeichen geändert und ersetzt, die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 BauGB.



### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert, sofern sich nicht durch sonstige Festsetzungen geringere Werte ergeben:  
**GRZ max. 0,40      GFZ max. 0,55**
- 1.3 **II** max. 2 „Vollgeschosse“  
(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:  
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:  
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 **o** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Bei Aufstockung bestehender Grenzgaragen ist im OG ein Mindestgrenzabstand von 3,0 m zur seitlichen Nachbargrenze einzuhalten. Ansonsten sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE/Wohngebäude begrenzt.
- 2.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bis zu einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind sie auch in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
3. entfällt




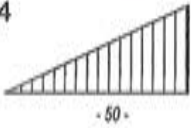
### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1  Private Flächen als straßenseitige Vorgartenzonen für Pkw-Stellplätze, Hauszugang und Garagenzufahrt.  
Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.  
Diese Flächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird (z.B. Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).
- 4.2  Flächen-Umgrenzung für Garagen,  
ebenfalls zulässig sind Garagen innerhalb der Baufenster und in Vorgartenzonen lt. Ziff. 4.1, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Grenzabstand von mind. 0,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.




- 4.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind zulässig innerhalb der Baufenster.  
Ebenso zulässig sind sie in Vorgartenzonen lt. Ziff. 4.1, wenn sie als Dachkonstruktion auf Stützen mit einer max. Länge von 5,00 m und einer max. Wandhöhe von 3,0 m hergestellt werden.
- 4.4 Die äußerste Dachkante von Garagen oder Carports muss mind. 0,50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben.
- 4.5 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt  
mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit,  
Ergebnisse mit Dezimalstellen sind auf volle Zahl aufzurunden;  
die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.
- 5-10. entfällt

## 11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Anbaufreie Zone, Innere Begrenzung der Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2353
- 11.3  Straßenbegrenzungslinie
- 11.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung unzulässig, die sich mehr als 0,80 m über Oberkante Fahrbahnbelag erhebt.  
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,50 m beginnt.

12.-26. entfällt

## 27. Geltungsbereich

- 27.1  Räumlicher Geltungsbereich der Änderung ist identisch mit dem des Bebauungsplanes

## 28. Vermassung



Vermassung in Metern, z.B. 4,0 m

## 29. Bauliche Gestaltung

- In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
- 29.01 Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wie folgt festgesetzt:  
**H max. 5,50 m**  
Für Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.
- 29.02 Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig, Dachneigung von **22 bis max. 30 Grad**.  
Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Die Firstrichtung wird zeichnerisch nicht festgesetzt, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

- 29.03 Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig.  
Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung  $< 10^\circ$ , mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profilblechen zulässig;  
für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.04 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig,  
Quer- bzw. Zwerchgiebel sind zulässig.  
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 29.05 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.  
Dies gilt nicht für straßenseitige Einfriedungen im Bereich von festgesetzten Sichtdreiecken.  
Bei Neuanlagen darf der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun 10 cm nicht unterschreiten.

## **B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE**

Nachrichtliche und zeichnerische Hinweise des Bebauungsplanes i.d.F.v. 28.07.1975 werden für durch nachfolgende Hinweise u. Planzeichen geändert und ersetzt.



Bestehende Grundstücksgrenzen

607/8

Furstücknummer, z.B. 607/8



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

Vorgeschlagener Baukörper

Parzellen-Nummer, z.B. 3

### **Erschließungs- voraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Bedingt durch diese B-Plan-Änderung erforderliche Änderungen an Einfriedungen, Gehsteig, Bankett und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen oder ähnlichem, gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.



## **Beseitigung von**

**Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund zu versickern. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei, sofern dabei auch die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

## **Immissionen:**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

## **Mögliche Gefahren**

### **aus Starkregenereignissen:**

„Im Planungsgebiet muss bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken 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.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherrn empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung 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.“

## **Kartengrundlage:**

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000  
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde

v. 06.10.2016  
Stand: ca. Dez. 2015

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

### **C) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:**

#### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.11.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2017 bis einschließlich 13.02.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

#### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2017 bis einschließlich 13.02.2017 beteiligt.

#### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.02.2017 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.11.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- 3. 03. 2017

Unterreit, den .....



*Forstmeier*  
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

#### **5. Ausgefertigt:**

- 3. 03. 2017

Unterreit, den .....



*Forstmeier*  
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

#### **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am - 6. 03. 2017  
..... Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten

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).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Unterreit, den - 3. 04. 2017



*Forstmeier*  
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister



## D) Begründung zur

### **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

der **GEMEINDE UNTERREIT**

vom **08.11.2016**

für das Gebiet:

**“ STADL “**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

#### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "STADL" der Gemeinde Unterreit i.d. Fassung vom 28.07.1975 entwickelt (Bekanntmachung 03.06.1977).

Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist, soll der gesamte Geltungsbereich des B-Planes in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden, um eine breitere Nutzungspalette im Sinne des § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO in der Siedlung zu ermöglichen.

#### **2. Ziel und Zweck der B-Planänderung**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind alle bebaut. Es bestehen jedoch erhebliche Abweichungen zu zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes von 1975 – insbesondere passen im Planteil Grundstücks- und Baugrenzen des B-Planes mit der aktuellen DFK nicht überein und verhindern dadurch Anbauten an bestehende Gebäude.

Ferner verhindert die 1-geschossige Festsetzung des B-Planes von 1975 wirtschaftliche Lösungsmöglichkeiten zur Erweiterung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Um für diese „Konflikte“ Lösungsmöglichkeiten anzubieten, erfolgt diese B-Planänderung mit dem Ziel, Möglichkeiten zur Erweiterung und Nachverdichtung im Sinne des LEP Nr. 3.2 zu schaffen.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen und Lösungen gefunden werden, die sowohl öffentlichen als auch privaten Belangen im Plangebiet gerecht werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes werden Festsetzungen geändert bzw. neu aufgenommen, die zusätzliche Garagen, Stellplatzüberdachungen, Nebenanlagen und andere Formen von Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe ermöglichen.

Um nachbarliche Belange zu schützen, wird als zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.

Im Planteil erfolgt im gesamten Geltungsbereich eine Übernahme der Baufenster in die digitale Flurkarte. Diese werden so angepasst, dass vorhandene Gebäude innerhalb der Baugrenzen liegen und noch maßvolle Erweiterungen möglich sind.

Durch Anhebung der Wandhöhe von 3,20 auf 5,50 m und der Dachneigung von 28° auf 30° soll die Verdichtung vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden.

Veranlasst wird die Änderung durch Anfragen und Anträge verschiedener Grundstückseigentümer zur Aufstockung und Erweiterung bestehender Wohngebäude sowie zur Errichtung von Stellplatz- Überdachungen bzw. zusätzlicher Garagen und mehr Freiheiten bei der Gestaltung von Einfriedungen.

Die Änderungen sind somit städtebaulich begründet. Zudem kann durch die Änderung mit geringem wirtschaftlichem Aufwand zusätzlicher Wohnraum im bebauten Innenbereich geschaffen werden.

Das gesamte Baugebiet ist im Bestand bereits gut durchgrünt. Zusätzliche Festsetzungen zur Grünordnung werden daher nicht für erforderlich gehalten, da diese auch in der bisherigen Planung nicht enthalten waren.

Grünflächen und Geltungsbereich sind unverändert zur bisherigen Planung. Ebenso ist die Grundflächenzahl von max. 0,40 unverändert zum B-Plan von 1975.

Die durch diese Änderungen mögliche Nachverdichtung wird vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### 3. Verfahrenshinweise:

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Das Plangebiet der Änderung befindet sich im bebauten Bereich, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

#### **Satzungsbeschluss v. 21.02.2017:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt. Der Planteil ist unverändert, ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg, 08.11.2016

**Satzung** i.d.F.v. 08.11.2016

Der Planverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

Unterreit, den ..... - 3.03.2017 .....

.....  
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister