

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "AM HASELNUSSBERG"

M 1 : 1000

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

Die Gemeinde Unterreit erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

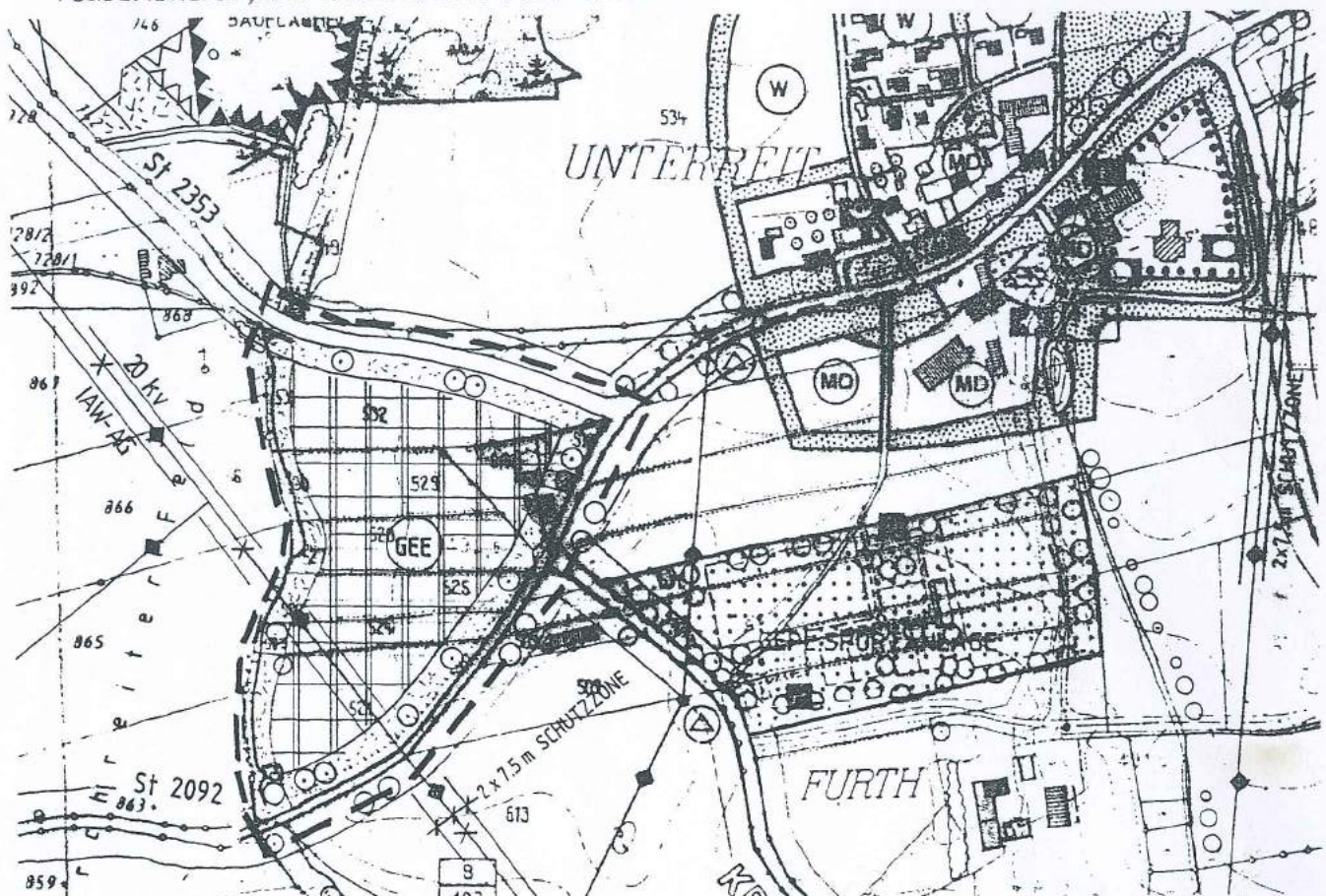
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 15.07.2003
geändert am 03.09.2003
am 07.10.2003

Entwurf am 11.11.2003
Geändert (Ä) am 03.03.2004
Ä1 am

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE UNTERREIT
VOM 29.10.1986, MIT 4. ÄNDERUNG VOM 08.10.2001

M 1 : 5000

**PLANVERFASSER:**

ARCHITEKT THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG-ALBRECHT-STR. 6 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207
e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

Integrierte GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH
TELEFON 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941
e-mail: max_bauer@t-online.de

A) FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **GEE** Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung mit der Einschränkung, dass Betriebe und Anlagen unzulässig sind, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und/oder 45 dB(A)/m² nachts überschreitet.
- 1.2 Als Wohnungen können nur solche im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4 Im GEE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:
- a) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze.
Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
 - b) Speditionen, Fuhrunternehmen
- 1.5 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
- | | | |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Grundflächenzahl | (§ 19 BauNVO): | max. 0,45 |
| Geschossflächenzahl | (§ 20 BauNVO): | max. 0,60 |
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschl. der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2  Firstrichtung der Hauptgebäude

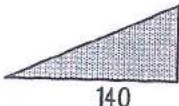
3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.500 m².
- 3.2 Evtl. Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 5 m zum Gebäude verbleibt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sind nur integriert in den Hauptbaukörpern und in Anbauten der Hauptbaukörper innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2  Umgrenzung der Flächen für private Stellplätze, mind. nach jedem 5. Stellplatz ist ein grosskroniger Laubbaum nach Ziff. 25 zu pflanzen; Diese Baumgliederung ist auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten.
- 5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Wirtschaftsweg für Unterhalt der Ausgleichsfläche, unversiegelt
Die Anlage der Schotterrasenfläche erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde.
- 11.3  Grundstücksein- bzw. -ausfahrt max. 6,50 m breit
- 11.4 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1,0 m Höhe unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 3,0 m beginnt.
- 11.6  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorplatzzone mit Pkw-Stellplätzen, Zugang und Zufahrt.
Stellplätze sind mit Großbäumen nach Ziff. 25 zu gliedern (mind. nach jedem 4. Stellplatz ein Baum). Die Flächen sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.7 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- 13.1  Trafostation
- 13.2  20 kV-Freileitung, zu entfernen/verkabeln

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen

- 14.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Fahrflächen ist mit entsprechender Gefälleführung über Muldenversickerung (Rasenmulden mit mindestens 30 cm bewachsenem Oberboden) nach den Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu versickern.
Davon abweichende Lösungen müssen im Bauantrag begründet werden und sind nur bei Vorliegen zwingender Gründe möglich.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Muldenversickerung (siehe oben) zu versickern. Ist dies z.B. aus Platzgründen nicht oder nicht vollständig möglich, so kann über eine Rohr-/Rigolenversickerung oder über Sickerschächte lt. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 versickert werden, wenn der Grundwasserstand dies zulässt.

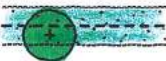
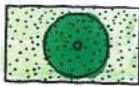
15.-16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

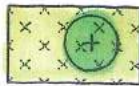
- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind nur in unbedingt erforderlichem Umfang zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Gelände-Höhenprofile (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 Laderampenanfahrten, sind auf max. 50 % der Fassadenlänge an max. 2 Gebäudeseiten zulässig. Die Böschungen sind zu begrünen und zu beranken.
- 18.-24. entfällt

25. Grünordnung

(integriert von LAB Bauer)

- 25.01  Baum, Bestand zu erhalten
- 25.02  Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- u. Obstbäume lt. Artenliste
- 25.03  Heimische Sträucher, Neupflanzung
- 25.04  Straßenbegleitgrün (Schotterrasenfläche)
- 25.05 Zusammenhängende befestigte Flächen über 200 m², mit Ausnahme von Wegen und Erschließungsstraßen innerhalb der Baugrundstücke, sind durch Rasen- bzw. Grünflächen zu gliedern. Innerhalb der Bauflächen ist je 350 m² ein Baum l. Ordnung der unten genannten Arten zu pflanzen.
- 25.06 Der Anteil der befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke darf 40 % der unbebauten Flächen nur dann überschreiten, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (zusätzliche Eingrünung, Dachbegrünung, Bepflanzung, Flächenausgleich, Verwendung von Materialien welche die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht beeinträchtigen) vorgenommen werden.
- 25.07  Entlang der bestehenden oder durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird beiderseitig der Grenze jeweils ein 2,0 m breiter Streifen als "zu bepflanzende Fläche" festgesetzt und ist dicht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Grenzbepflanzung ist privatrechtlich zu sichern.
- 25.08  Die Öffentliche Grünfläche ist durch Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern sowie durch Wiesenansaat als Randeingrünung zu den öffentlichen Straßenflächen der St 2092 u. St 2353 zu gestalten. Die Bepflanzung erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen. Grundstückseitig dürfen max. 50 v.H. der inneren Länge als private Stellplätze gemäß Ziff. 4.2 u. 14.1 dieser Festsetzungen genutzt werden. Einfriedungen gemäß Ziff. 29.18 – 22 dieser Festsetzungen sind nur mit mind. 2,0 m Abstand vom Straßenrand zulässig.

25.09



Die Private Grünfläche ist durch Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern als dichte Randeingrünung zur öffentlichen Straßenfläche der St 2092 zu gestalten.

Die Bepflanzung erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen. Einfriedungen gemäß Ziff. 29.18 – 22 dieser Festsetzungen sind nur mit mind. 2,0 m Abstand vom Straßenrand zulässig.

25.10

Die Straßenbepflanzung und die Randeingrünung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

25.11



Abweichungen gepflanzter Bäume dieses Planzeichens von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.

25.12

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

25.13

Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO vorzulegen.

25.14

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.15 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Pflanzqualität:

H, 3xv, mB, 18-20

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Tilia cordata

Berg-Ahorn

Gem. Esche

Stiel-Eiche

Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Pflanzqualität:

H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre

Betulla pendula

Carpinus betulus

Prunus avium

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Sorbus torminalis

Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten

Feld-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Vogel-Kirsche

Trauben-Kirsche

Eberesche

Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität:

Str, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus frangula

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Roter Hartriegel

Hasel

Eingr. Weissdorn

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Faulbaum

Hunds-Rose

Schw. Holunder

Woll. Schneeball

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LAB Bauer)

26.1

Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB die insgesamt ca. 6.500 qm umfassenden bestehenden Fl.Nm. 522, 523, 526, 527, 530 und 532/T, Gemarkung Unterreit als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

26.2



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

26.3



Gehölze, Bestand

26.4



Einzelbaum, Neupflanzung
(Arten s. 25.15, Pflanzqualität: H, 3xv, 14-16)

26.5



zu pflanzendes Feldgehölz aus heimischen Gehölzen, Baumanteil in der Pflanzung mind. 15 % (Arten s. 25.16, Pflanzqualitäten: Sträucher: vStr, 4-5 Tr, 100-150; Bäume: Hei, 2xv, 200-250).
Im Bereich der Stromleitung sind keine Bäume zu pflanzen bzw. die sich durch Anflug entwickelnden Bäume alle 5 Jahre zu entfernen!

26.6



Wiese, extensive Pflege (keine Düngung, Mahd 2 x jährl., Abtransport Mahdgut, teilweise Schafbeweidung)

27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermassung



Vermassung in Metern, z.B. 6,00 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Baukörper:

29.1.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,25 m über dem natürlichen Gelände (Bezugspunkt in Gebäudemitte) liegen.

29.2

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut bzw. bis OK- Attika bei Flachdächern, wird als Höchstmaß festgesetzt:

II

H = max. 7,00 m

29.3

Die Firsthöhe der Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis OK-Dachhaut am First, wird als Höchstmaß festgesetzt:

II

FH = max. 11,00 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

Zulässige Wohnungen müssen im Haupt- oder Nebengebäude integriert werden, freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

- 29.6 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-First um max. 4,0 m überragen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.
- 29.7 Für die Außenwände sind folgende Materialien *nicht* zugelassen: Grellfarbige oder glänzende Materialien, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 29.8 Wird eine max. Gebäudebreite von 20 m und/oder eine max. Gebäudelänge von 40 m überschritten, so sind die Baukörper mind. alle 20 m in der Breite bzw. alle 40 m in der Länge durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 1,50 m oder durch mind. 3,0 m breite Fassadenbegrünung in Wandhöhe zu gliedern.

Gestaltung des Daches:

- 29.9 Neben extensiv begrünten Dächern von 0 bis 10 Grad sind Pult- und Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von mind. 10 bis max. 20 Grad. Haupt- und Nebengebäude auf einem Baugrundstück müssen gleiche Neigungen aufweisen.
- 29.10 Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe sowie mit beschichteten/lackierten Zinkblechen oder mit Alublechen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 29.11 Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen:

- 29.12 Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.
- 29.13 Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

Werbeanlagen:

- 29.14 An der GE-Zufahrt von der St 2092 wird eine gemeinsame, neutral und einheitlich gestaltete Hinweistafel für alle Betriebe in diesem Gewerbegebiet im Rahmen der Erschließungsmaßnahme von der Gemeinde aufgestellt. Die Tafel ist so aufzustellen dass im Sichtdreieck keine Sichtbehinderung erfolgt.
- 29.15 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Betriebsgrundstück nur eine bis zu max. 2,00 m² große, max. 3 m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.
- 29.16 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 29.17 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie aufgeständerte Schriften, außerdem Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

Einfriedungen:

- 29.18  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.19 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als mit Hecken hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.
- 29.20 Türen und Tore sind nur in gleicher Höhe wie die Zäune und aus folgenden Materialien zulässig:
Pfeiler aus verputztem, gestrichenem Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl;
Torkonstruktion aus Stahlrahmen mit senkrechten Stäben.
- 29.21 Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 29.22 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

525

Flurstücknummer, z.B. 525



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung

5

Parzellen-Nummer, z.B. 5

Erschließungs- Voraussetzungen:

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

Hinweis zu Ziff. A.14: Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde erlaubt.

Die Stromversorgung der Gebäude erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Immissionen:

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

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Nr.: SO - 1 - 25

Digitaler Flurkartenauszug (Datenformat vom Steinbacher-Consult)

Vermessungsamt Wasserburg a. Inn, Stand: ca. 12/2002

Maßentnahme:

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

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR B-PLANAUFSTELLUNG:

"GE- AM HASELNUSSBERG"

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 05.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10. 2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 16.10. 2003 bis 31.10. 2003 stattgefunden.

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2003 wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 08.12.2003 bis 08.01.2004 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentl. Belange wurden in der Zeit vom 08.12.2003 bis 08.01.2004 nach **§ 4 Abs. 1 BauGB** beteiligt.

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2004 den Bebauungsplan gemäß **§ 10 Abs 1 BauGB** und **Art. 91 BayBO** (Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 07.04.2004




Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 08.04.2004.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Unterreit zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des **§ 44 Abs. 3, Satz 1 und 2** und **Abs. 4** und des **§ 215 Abs. 1 BauGB** ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (**§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB**).

Unterreit, den 03.05.2004




Forstmeier, 1. Bürgermeister



NORDEN

613

20 KV FREILEITUNG

GEE

GEE

TEIL II
BEABSICHTIGTE
ERWEITERUNG

ST 2353

510

516

517

NACH UNTERREIT

510/1 KR MÜ 44

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

512/1

509/2

509

510/1

511/1

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. der GEMEINDE UNTERREIT

Geändert (Ä) vom 11.11.2003
am 03.03.2004

für das Baugebiet: **GEWERBEGEBIET "AM HASELNUSSBERG"**

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

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING.FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit vom 29.10.1996, mit 4. Änderung i.d. Fassung vom 08.10.2001, entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt etwas abgesetzt am südwestlichen Ortsrand von Unterreit in einem natürlichen Geländekessel, der von Nordost bis Südwest von 2 Staatsstraßen und im Westen von einem natürlichen Geländesprung begrenzt ist. Im Westen geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von **3,5435 ha**.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 6.300 m,	Volksschule	ca. 6.300 m,
Omnibushaltestelle	ca. 350 m,	Versorgungsläden	ca. 400 m,
Kirche	ca. 500 m		
3. Das Gelände fällt sanft nach Osten ab,
das Grundwasser liegt ca. 50 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus durchlässigem Kiesmaterial.
Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind augenscheinlich nicht erforderlich.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist *-folgende -* Bebauung vorhanden:
2 Wohngebäude mit Nebengebäuden und
1 gewerbl. Halle im Bereich der Parzelle Nr. 1

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO		Bruttofläche
GEE-	Gewerbegebiet § 8 BauNVO	2,9250 ha
	Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB	0,6185 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
 - ca. 3 Betriebsgebäude, I- geschossig
 - ca. 6 Betriebsgebäude, II- geschossig
3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
4. Flächenverhältnisse: Siehe Aufgliederung letzte Seite (Anhang G1)!

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) *nicht* erforderlich.

E. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die bestehenden Staats- Straßen Anschluss an das öffentl. Wegenetz. Auf der St 2092 ist wie im Planteil dargestellt eine Linksabbiegespur zu errichten.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage *der "Taufkirchener Grupper"*
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2004* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2004* möglich, Kanalnetz im *Trenn - System*.
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzung Ziff. 14.1).
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- *E.ON Bayern, AG*
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2004* möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. 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.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung – Bebauungsplan mit anschließendem Satzungsbeschluss
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

G. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LAB Bauer)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt südwestlich von Unterreit. Im Norden wird das künftige Gewerbegebiet von der ST 2353 und im Osten von der ST 2092 begrenzt. Die westliche Begrenzung wird durch eine ca. 6 m hohe Hangkante gebildet, an deren Oberkante landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Das nahe Umfeld als auch der Großteil des Planungsareals selbst werden ebenso landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Eck befindet sich ein ca. 4.120 m² umfassender Gewerbebetrieb mit 2 zum Betrieb gehörenden Wohngebäuden.

Das Gelände für die künftigen Bauflächen ist relativ eben. Innerhalb der Eingriffsflächen befinden sich keine erhaltenswerten Gehölze. Im Nordwesten schließen zwei Gehölzstreifen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Die Bedeutung der Fläche auf der das Gewerbegebiet entstehen soll, ist aufgrund der jetzigen Nutzung für den Naturhaushalt eher als gering einzustufen, zumal keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop, Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden.

Ein grüner Ortsrand ist derzeit nicht ausgeprägt, jedoch bildet die Hangkante eine Art natürliche Grenze. Von Osten her ist das Gelände relativ weit einsehbar, aber es sind keine landschafts-prägenden Elemente vorhanden, und das nähere Umfeld ist eher als ausgeräumte Agrarlandschaft zu bezeichnen. Somit kann man die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ebenfalls als relativ gering bezeichnen.

Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete. Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer zu erwarten.

Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt freie Flächen in großen Teilen versiegelt, was wiederum den Wassergehalt im Boden beeinflusst. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Anlage einer breiten Randeingrünung zu den Staatstraßen im Norden und Osten des Planungsgebietes, die Wind-, Sichtschutz- und Habitatfunktion hat
- Durchgrünung des Areals durch Pflanzgebote an den Grenzen der Baugrundstücke, innerhalb der Bauflächen sowie zwischen den Stellplätzen
- Festsetzungen von Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße
- Verbot der Errichtung von Zäunen mit durchgehendem Sockel, d.h. tiergruppenschädigende Trennwirkungen werden vermieden
- Stellflächen, Grundstückszufahrten und Eigentümerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder ggf. sandgeschlämmte Kies- o. Schotterdecke, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.
- das gesamte Niederschlagswasser ist über Rasenmulden zu versickern

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Mit einer geplanten GRZ >0,35 ist das Planungsgebiet entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Aufgrund der naturschutzfachlichen Bewertung ist das Areal als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in der Kategorie I einzustufen. Folglich liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der Verminderungs-/ Verbesserungsmaßnahmen, wird ein Faktor an der Untergrenze von 0,3 festgesetzt.

Der Bebauungsplan klammert einen ca. 9.540 m² umfassenden Bereich im Nordwesten des Areals zwischen den Straßen und dem Hang aus. Er ist für einen 2. Bauabschnitt vorgesehen und wird später diesen Bebauungsplan ergänzen.

Die Eingrünung an den Staatsstraßen sowie die bestehende Hofstelle sind nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten; deshalb werden diese Bereiche nicht in die Berechnung der Eingriffsfläche einbezogen. Somit verbleibt eine Eingriffsfläche von ca. 2,15 ha. Multipliziert mit dem Faktor 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 6.460 m².

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die benötigte Ausgleichsfläche wird auf den bestehenden Fl.Nrn 522, 523, 526, 527, 530/T Gemarkung Unterreit erbracht, die insgesamt eine Fläche von ca. 6.500 m² einnehmen. Die Grundstücke bilden zusammen den Hang an der Westgrenze der Eingriffsflächen.

Auf dem Hang sind im südlichen Drittel zwei alte Eichen vorhanden, die erhalten werden müssen. Des weiteren existieren noch zwei größere und mehrere kleine Gehölzgruppen. Vorherrschend sind hier Hunds-Rose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Der Rest des Areals ist Wiese.

Zur ökologischen Aufwertung der Fläche werden die bestehenden Gehölzgruppen mit Sträuchern ergänzt, sowie einige weitere Feldgehölze aus heimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt. Im Bereich der Stromleitung sind keine Bäume zu pflanzen bzw. die sich durch Anflug entwickeln, zu entfernen. Die Zwischenflächen und Randbereiche bleiben als extensiv gepflegte Wiese bestehen. Es darf demzufolge keine Düngung erfolgen.

Es ist geplant, die Pflege im Verhältnis 50:50 durch Schafbeweidung und Maschinenmähd sicherzustellen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Eine Übereignung (Nutzung und Pflege) dieser Flächen auf die Angrenzer ist nicht vorgesehen, da sich dieses Modell nicht mit den Vorgaben vereinigen lässt und bekanntermaßen nicht sinnvoll funktioniert.

Zum Unterhalt der Ausgleichsfläche wird an der Böschungsunterkante ein Kies-Wirtschaftsweg angelegt.

Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Grün und durch die Vermeidungs-Maßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen.

Die Kompensationsfläche für den Eingriff wird auf mehreren zusammenhängenden Flurstücken innerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

H. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bis auf die bestehende Betriebsfläche bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden.
3. Zu Festsetzung Ziff. A1.1:
Die Festsetzung des Baugebietes als GEE, Gewerbegebiet mit Einschränkungen, erfolgte aus städtebaulichen Gründen, da die Gemeinde wegen der Nähe zum Ort mit seinen Wohnbauflächen die Ansiedelung lärmintensiver Betriebe vermeiden will.

Ä Änderung vom 03.03.2004:

Die Ergebnisse aus der Öffentlichen Auslegung und TÖB- Anhörung wurden in den Planteil des B-Planes eingearbeitet.

Im Planteil wurde die Linksabbiegespur von der St 2092 entsprechend den Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Rosenheim abgeändert, was auch geringfügige Änderungen an den Baugrenzen der angrenzenden Parzellen erforderte. Weiters wurden im Bereich des Wendehammers Radian in Anlehnung an die EAE 85/95 angepasst.

Der Textteil bleibt unverändert, in der Begründung wurden lediglich die Flächenverschiebungen, bedingt durch oben genannte Änderungen im Straßenraum, angepasst.

Schwindegg, 11.11.2003
Geändert: (Ä) 03.03.2004

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Unterreit, den 07. APR. 2004

Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.03 mit 08.03.04 in Unterreit, Rathaus Zi. 1. öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 07. APR. 2004



Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

GEMEINDE UNTERREIT

B- PLAN:

GEWERBEGEBIET "AM HASELNUSSBERG"

Planstand: ENTWURF v. 11.11.2003 / Ä 03.03.2004

G1 FLÄCHENERMITTLUNG zur EINGRIFFSREGELUNG

01. BAUGRUNDSTÜCKE:

Parz. 1	8.265 m ²	(inkl. vorh. Fläche = ca. 4.120 m ²)	
Ä Parz. 2	4.385 m ²		
Parz. 3	7.850 m ²		
Ä Parz. 4	2.595 m ²	= SUMME BAUFLÄCHE - netto	= 23.095 m ² = 78,96 %
Parz. 5	2.965 m ²		
Parz. 6	6.575 m ²	(Teil II = 9.540 m ²)	

02. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN:

Versiegelte Verkehrsflächen:

Ä - Straße-Baugebiet mit Wendehammer, ohne Begleitgrün	=	1.490 m ²	= 5,09 %
- Straße- St 2092, anteilig f. Linksabbiegespur, ohne Begleitgrün	=	280 m ²	= 0,96 %

Unversiegelte Verkehrsflächen:

- Öffentl. Parkplätze sind in Ziff. 03 Begleitgrünflächen enthalten	=	-- m ²	= -- %
- Bewirtschaftungsweg ist in Ziff. 05 Ausgleichsfläche enth.	=	-- m ²	= -- %

03. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- Begleitgrünfläche, beidseitig entlang der Straße-Baugebiet mit Wendehammer und Stellplätzen	=	790 m ²	= 2,70 %
- Begleitgrünfläche, entlang der St 2092 u. St 2353 im Teil I	=	530 m ²	= 1,81 %
- (Begleitgrünfläche, entlang der St 2353 im Teil II = 335 m ²)			
- Öffentliche Grünfläche, Randeingrünung im Teil I	=	3.065 m ²	= 10,48 %
- (Öffentliche Grünfläche, Randeingrünung im Teil II = 810 m ²)			

04. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

-- m² = -- %**SUMME BRUTTOBAULAND**= 29.250 m² = 100,0 %

05. AUSGLEICHSFLÄCHEN n. § 9 Abs. 1a BauGB

- Hangfläche am westlichen Geländesprung, einschl. unversiegeltem Weg für Bewirtschaftung	=	6.185 m ²	= 21,15 %
---	---	----------------------	-----------

GESAMTFLÄCHE im Geltungsbereich= 35.435 m² = 121,15 %

(Gesamtfläche - Teil II

= 10.685 m²,

Gesamtfläche im Geltungsbereich + Teil II

= 46.120 m²)

06. NACHWEIS des GESAMT-VERSIEGELUNGSGRADES im Teil I:

Max. zulässige Überbauungsfläche der Baugrundstücke:

Parz. 1-4 = GRZ 0,45 = 23.145 m² * 0,45 = 10.415 m²Versiegelte Verkehrsflächen lt. Ziff. 02 = 1.440 + 280 = 1.720 m²Gesamt Flächenversiegelung - maximal = 12.135 m² = 41,49 %

Verhältniszahl verbessert sich bei Realisierung Teil II wegen vorhandener Verkehrsflächen

Schwindegg, 07.10./11.11.2003/03.03.2004

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck