

GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

TEXT- u. PLANTEIL mit BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 05

ZUM BEBAUUNGSPLAN

“ EINHARTING-WEST I ”

M 1 : 1000

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 S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012
diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

als Satzung

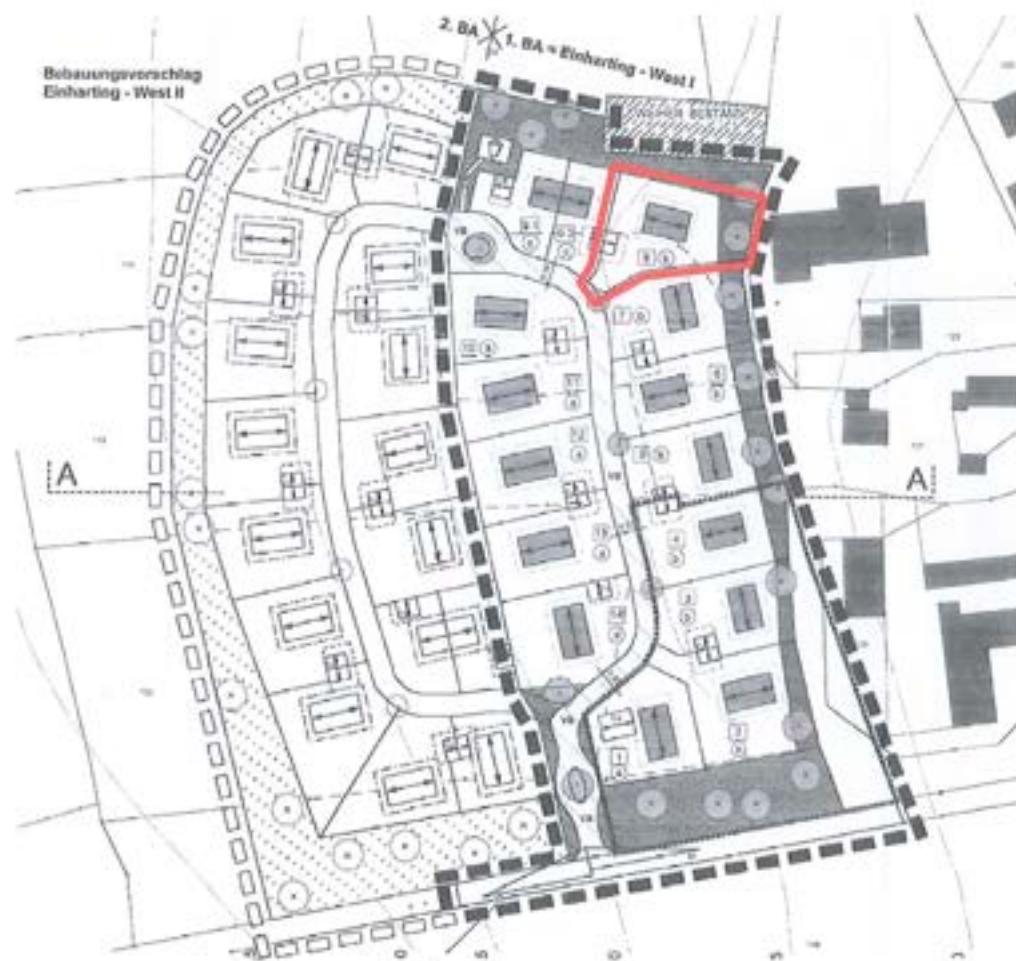
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 29.07.2013

Entwurf am 06.08.2013

Geändert Ä am 08.10.2013

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE UNTERREIT
M 1 : 1000 - verkleinert, mit 2. Änderung i.d.F.v. 08.03.2005



THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 94206 FAX 08082 / 94207
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

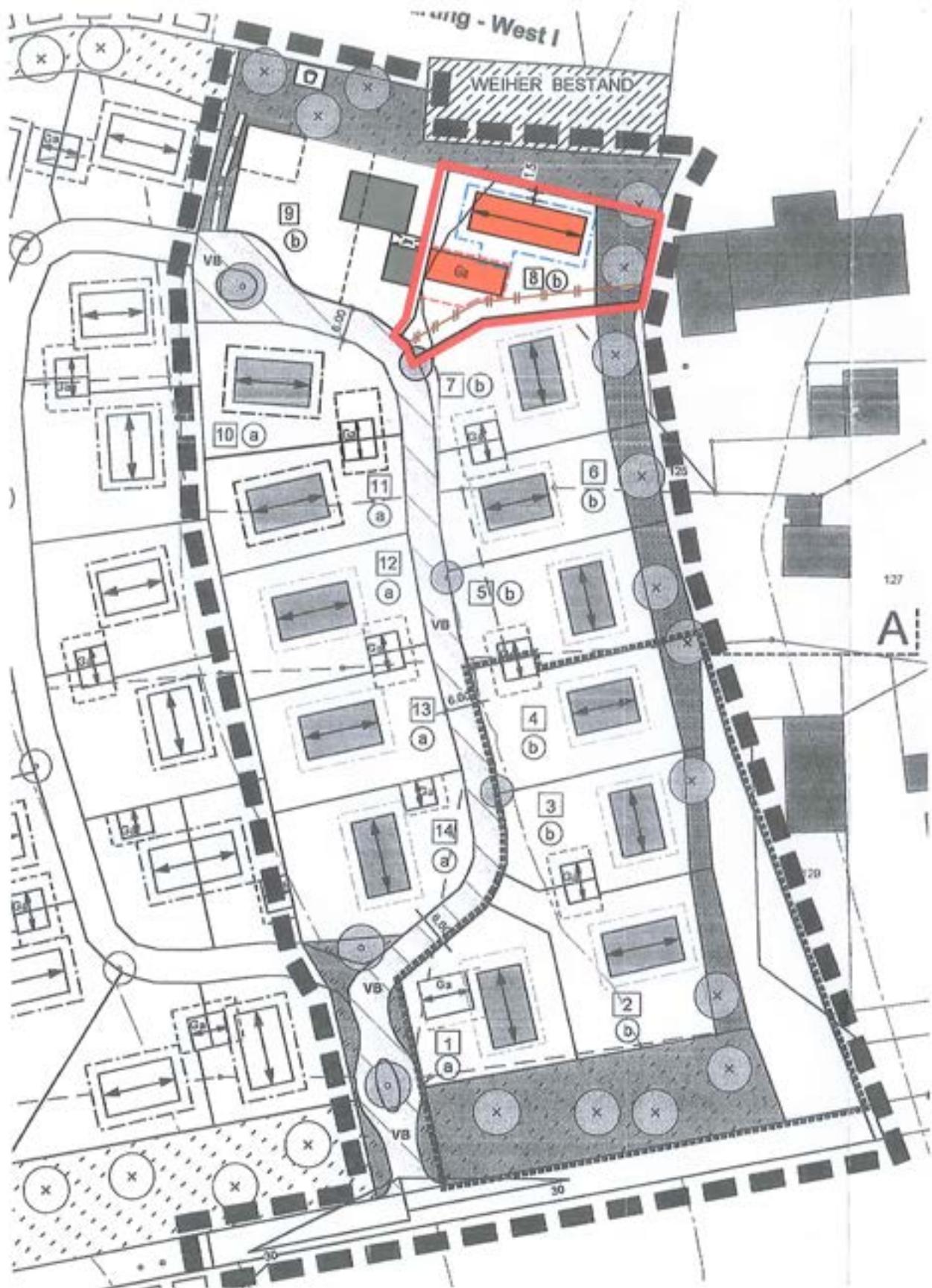
SCHWINDEGG, DEN 06.08.2013

GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANTEIL:
M 1: 1000

DECKBLATT Nr. 05
"EINHARTING - WEST I"

Entwurf am 06.08.2013
Geändert Ä 08.10.2013



A) FESTSETZUNGEN

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan (mit 1. bis 3. u. 4. Änderung) i.d.Fassung v. 07.08.2012

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung im Planteil

Nachfolgende Änderungen sind gültig für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes:

- geä. 2.6 Die gesetzlich erforderlichen Abstandsf lächen gemäß Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.
Davon abweichend gilt wegen der Hangneigung vor einer traufseitigen Außenwand ein Grenzabstand von 6,0 m als ausreichende Abstandsf läche „H“. Diese Abweichung ist nur anwendbar für Außenwände ohne Vorbauten und/oder Dachaufbauten die bei den Abstandsf lächen zu berücksichtigen sind.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan (mit 1. bis 3. u. 4. Änderung) i.d.Fassung v. 07.08.2012

Ergänzende Hinweise:

- Neu Erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.
- neu 11.9  Vorhandener, dinglich gesicherter Abwasserkanal der Gemeinde eine Überbauung der Abwasserleitung ist unzulässig

C) FESTSETZUNGS-TABELLE

Die Festsetzungstabelle ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan (mit 1. bis 3. u. 4. Änderung) i.d.Fassung v. 07.08.2012

C) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 06.08.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2013 bis einschließlich 19.09.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 08.08.2013 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 06.08.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2013 bis einschließlich 19.09.2013 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2013 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 06.08.2013, geä. 08.10.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a.Inn, den 30.10.2013



Forstmeier
Gerhard Forstmeier 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 30.10.2013



Forstmeier
Gerhard Forstmeier 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 04.11.2013

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit zu jedermanns Einsicht bereithalten. 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).

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

Gars a.Inn, den 21.11.2013



Forstmeier
Gerhard Forstmeier 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Plan-Änderung

DECKBLATT Nr. **05**
der GEMEINDE UNTERREIT

vom 06.08.2013

Geändert Ä am 08.10.2013

für das Gebiet:

"EINHARTING-WEST!"

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

D-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "EINHARTING-WEST I" der Gemeinde Unterreit i.d. Fassung v. 02.03.2011 (mit 1., 2., 3. u. 4. Änderung) entwickelt.

- b) Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Änderungs-Geltungsbereich neu geschaffen werden.

A Im Planteil wird 1 Parzelle geändert.

Die Parzelle Nr. 3 wird so abgeändert, dass die Bebauung mit Wohnhaus u. Garage nach den Wünschen des Bauverbers erfolgen kann. Die Anpassung der Baufenster mit Drehung des Firstes ermöglicht eine Ausrichtung der Dachfläche nach Süden und eine effizientere Nutzung von Solarenergie.

Die Parzelle Nr. 8 wird so abgeändert, dass die Bebauung mit Wohnhaus, Praxis u. Garage nach den Wünschen des Bauwerbers erfolgen kann.

Das Baufenster für das Hauptgebäude muss wegen dem vorhandenen, dinglich gesicherten Abwasserkanal der Gemeinde bis auf 1,50 m an die nördliche Grundstücksgrenze verschoben werden. Die erforderliche Abstandsfläche wird gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO von der Gemeinde auf der Fl-Nr. 125/4 übernommen.

Für den gesamten Geltungsbereich wird im Textteil

von der Abstandsflächen- Festsetzung Ziff. 2.6 eine Abweichung an einer traufseitigen Außenwand zugelassen, mit einem Grenzabstand von 6,0 m als ausreichende Abstandsfläche „H“.

Diese Abweichung im Sinne von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird wegen der Hangneigung gewährt. Da sie nur anwendbar ist für Außenwände ohne Vorbauten und/oder Dachaufbauten, die bei den Abstandsflächen zu berücksichtigen sind, ist die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt.

Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt.

D-2 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.

Ä Änderungen zum Satzungsbeschluss v. 08.10.2013:

Die Änderungen bzw. Ergänzungen zum Entwurf v. 06.08.2013 sind in blauer Schrift dargestellt und mit einem Ä gekennzeichnet.

Ergänzend wurden Äußerungen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der berührten TÖB nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingearbeitet.

Im Planteil wird die Parz.Nr. 3 auf Antrag des Grundstückseigentümers wieder aus der Änderungsbereich genommen. -

Der Textteil ist unverändert,
die Verfahrensvermerke und die Begründung wurden entsprechend ergänzt bzw. angepasst.

Schwindegg, 06.08.2013
geändert: 08.10.2013

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Gars a.Inn, den 30.10.2013

Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1.Bürgermeister