

GEMEINDE UNTERREIT  
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

# DECKBLATT Nr. 06

ZUM BEBAUUNGSPLAN

## “EINHARTING-WEST I“

M 1 : 1000

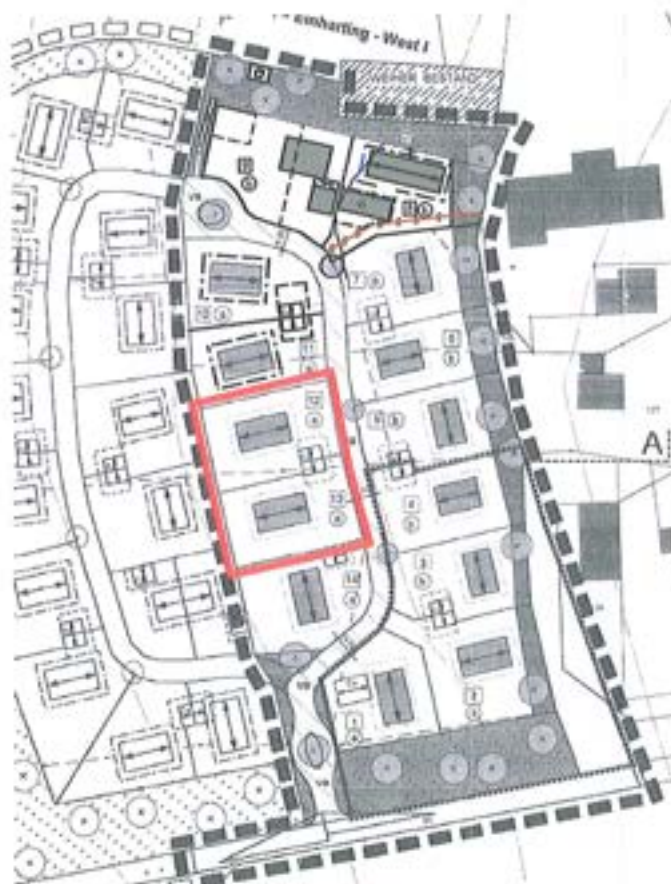
Die Gemeinde Unterreit erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert 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  
diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung

### Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 19.06.2017

Entwurf am 11.07.2017  
SATZUNG i.d.F.v. 05.09.2017

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE UNTERREIT  
M 1 : 1000 - verkleinert,  
mit 1. u. 2. Änderung i.d.F.v. 08.03.05 und Änderungen Nr. 3 bis 5 i.d.F.v. 08.10.2013.



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

11.07.2017

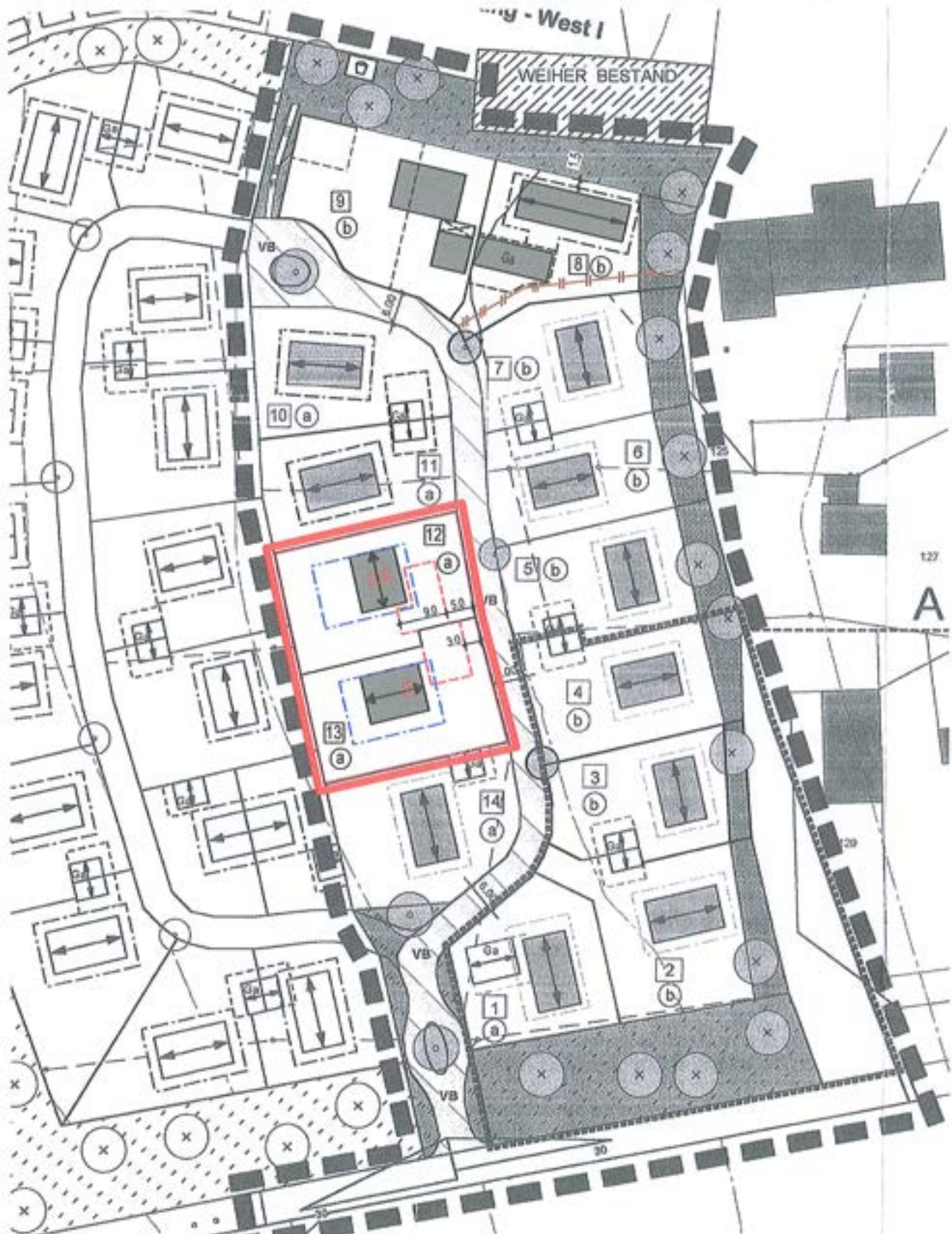
**PLANTEIL:**

M 1: 1000

Entwurf am  
**SATZUNG** i.d.F.v.

11.07.2017

05.09.2017






## A) FESTSETZUNGEN

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan mit 1. u. 2. Änderung i.d.F.v. 08.03.05 und Änderungen Nr. 3 bis 5 i.d.F.v. 08.10.2013.

### Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

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

		 Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung
geä.	4.3	Garagenvorplätze dürfen zu öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. Die Stauraumtiefe muss mindestens 5 m betragen, pro Parzelle darf maximal ein Stellplatz im Stauraum nachgewiesen werden. Für Carports u. Garagen ohne Tore sowie für Carports u. Garagen mit Tor und elektrischem Torantrieb ist ein Grenzabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 3,0 m einzuhalten.
geä.	4.4	Festsetzung entfällt
geä.	8.3.3	Die Dachneigung der Satteldächer wird von 23 bis 30 Grad festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig. Für Garagen und Carportanlagen sind auch flachgeneigte Satteldächer von 15 – 23 Grad zulässig.
geä.	8.3.5	Festsetzung entfällt

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan mit 1. u. 2. Änderung i.d.F.v. 08.03.05 und Änderungen Nr. 3 bis 5 i.d.F.v. 08.10.2013.

### 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich der Änderung unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom und Wasserleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Taufkirchener-Gruppe befinden.

Diese Linien dürfen weder überbaut, verändert oder beschädigt werden. Dazu sind die Bauherren rechtzeitig vor Ausführung zur Abstimmung bezüglich genauer Lage und evtl. Umverlegung der Sparten mit den Versorgungsunternehmen verpflichtet. Sämtliche hierfür anfallende Kosten und evtl. aus einer Überbauung resultierende Schäden an Gebäuden, Hof- und Straßenbelägen etc. (z.B. bei einem Wasserrohrbruch) gehen zu Lasten des Eigentümers, auf dessen Grundstück der Schaden verursacht wird.

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 BayDSchG 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.

## C) FESTSETZUNGS-TABELLE

Die Festsetzungstabelle ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan mit 1. u. 2. Änderung i.d.F.v. 08.03.05 und Änderungen Nr. 3 bis 5 i.d.F.v. 08.10.2013.

**D) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 11.07.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.07.2017 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 11.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 beteiligt.

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2017 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 05.09.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a. Inn, den 20.09.2017



*Forstmeier*  
 Gerhard Forstmeier 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Gars a. Inn, den 20.09.2017



*Forstmeier*  
 Gerhard Forstmeier 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.09.2017. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung 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).

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

Gars a. Inn, den 09.10.2017



*Forstmeier*  
 Gerhard Forstmeier 1. Bürgermeister



**E) Begründung zur B-Plan-Änderung****DECKBLATT Nr. 06**

der GEMEINDE UNTERREIT

vom 11.07.2017

SATZUNG i.d.F.v. 05.09.2017

für das Gebiet:

**“EINHARTING-WEST I“**

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

**E-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "EINHARTING-WEST I" der Gemeinde Unterreit, mit 1. u. 2. Änderung i.d.F.v. 08.03.2005, sowie den Änderungen Nr. 3 bis 5 i.d.F.v. 08.10.2013, 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.

Die Änderung betrifft ausschließlich die **Parzellen-Nr. 12 und 13**.

Die beiden Wohnhäuser sind bereits vorhanden.

Für beide Parzellen werden im Planteil die Garagen-Baufenster so geändert und ergänzt, dass die Bebauung mit Garage u. Carport etc. nach den Wünschen der Bauwerber erfolgen kann. Im Textteil werden die Garagenfestsetzungen Ziffn. 4.3, 4.4 und 8.3.3 und 8.3.5 dem entsprechend angepasst.

Die Größe für das Garagengebäude auf Parzelle 13 wird vom Bauherrn damit begründet, dass sein Wohnhaus nicht unterkellert ist und somit neben den PKW-Stellplätzen auch Abstellraum erforderlich ist.

Der geringe Abstand von 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bei Parzelle 13 sollte bei Realisierung von elektrisch angetriebenen Garagentoren oder von torlosen Carport-Stellplätzen auf Grund der überschaubaren Größe des Baugebiets und dem verkehrsberuhigten Straßenausbau zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen.

**E-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.

**Satzungsbeschluss v. 05.09.2017:**

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 Hinweise bezüglich vorhandener Sparten und möglicher Bodendenkmäler sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg, 11.07.2017  
Satzung i.d.F.v. 05.09.2017

Ausgefertigt: 20.09.2017  
Gars a.Inn, den .....

Der Entwurfsverfasser:

Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

Gerhard Forstmeier  
1. Bürgermeister