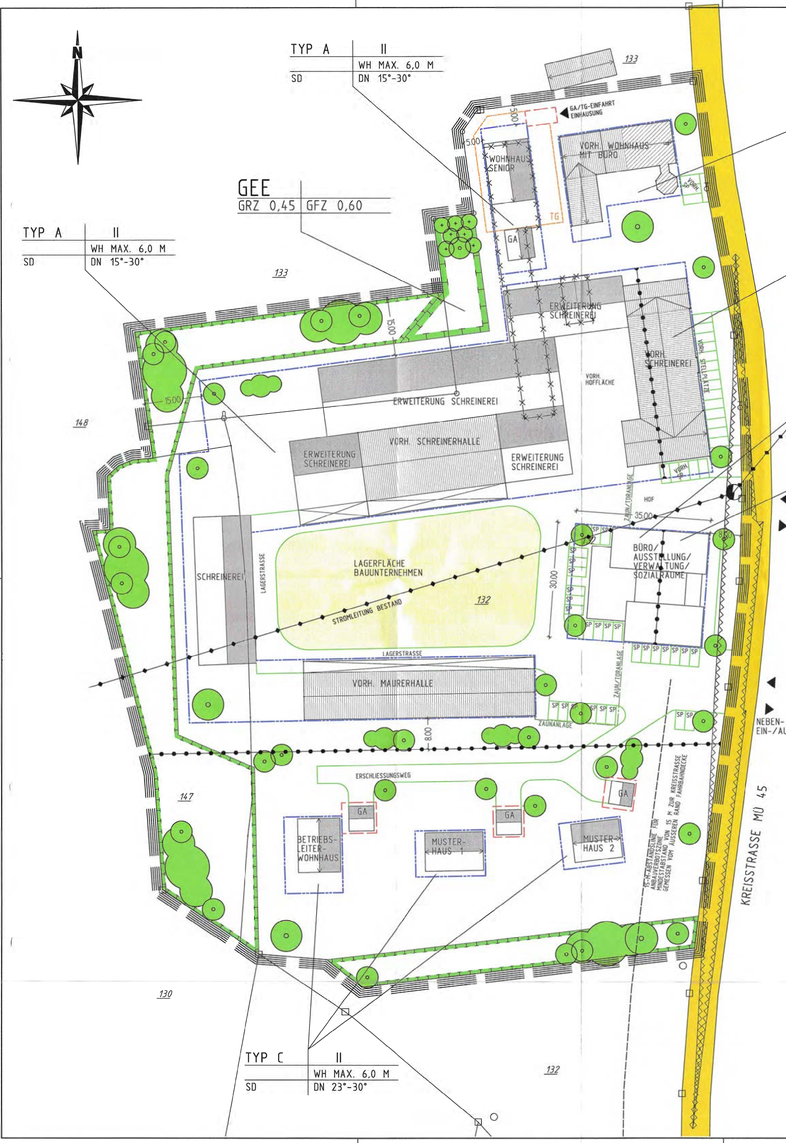
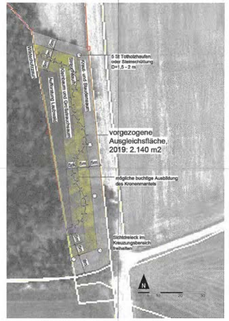


ÜBERSICHTSPLAN AUSGLEICHSFLÄCHEN

(OHNE MASSTAB) AUSZUG AUS DER PLANUNG DES LA MEIDERLÜMMER

AUSGLEICHSFLÄCHE: WALDUMBAU MIT WALDMANTEL

(OHNE MASSTAB) AUSZUG AUS DER PLANUNG DES LA MEIDERLÜMMER



PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE UNTERREIT ERLÄSST GEM. § 2 ABS. 1, §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) VOM 14.08.2007 ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 DES GESETZES VOM 10. JULI 2018, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) VOM 22.08.1998 ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 Abs. 3 DES GESETZES VOM 15. MAI 2018 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G.

1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

GEE — GEWERBEGEBIET GEMÄSS §8 BauNVO MIT EINSCHRÄNKUNG

BAUGRENZE GEMÄSS §23 ABS. 3 BauNVO

BAUGRENZE GARAGE GEMÄSS §23 ABS. 3 BauNVO

20-M-GRENZE ZUR KREISSTRASSE MÜ 45 (NICHT BEBAUBARER BEREICH)

TYP A — GEBÄUDETYP FÜR GEBÄUDEHÖHE, DACHFORM

FIRSTRICHTUNG BESTEHENDER GEBÄUDE

GA — FLÄCHE FÜR GARAGEN FÜR MUSTERHÄUSER, BETRIEBSLEITERWOHNHAUS

SP/VORH. SP — STELLPLÄTZE NEU/VORHANDEN STELLPLÄTZE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE UND WEGE

PRIVATE STRASSE ASPHALTIERT, GEPFLASTERT ODER ALS KIESEWEG. BREITE MAX. 8 M

PRIVATER WOHNWEG ZUR ERSCHLIESSUNG DER MUSTERHÄUSER UND DES BETRIEBSLEITERWOHNHAUSES, GEPFLASTERT ODER ALS KIESWEG. BREITE MAX. 4,5 M

SICHTDREIECK INNERHALB VON SICHTDREIECKEN IST JEGLICHE BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG UNZULÄSSIG. AUSNAHMEN BILDEN STRÄUCHER BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 80 CM UND BÄUME MIT EINEM KRONENANSATZ VON ÜBER 2,50 M.

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG OBERIRDISCH

TRAFOSTATION

EINFAHRT/AUSFAHRT

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, EXTENSIVERUNG VON GRÜNLAND.

HEIMISCHE STRAUCHARTEN

NEU ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME - KLEINKRONIG

NEU ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME - GROSSKRONIG

3-REIHIGE HECKE INKL. HOCHSTAMM IN STRAUCHGRUPPE

AUFGEKIESTE FLÄCHE LAGERFLÄCHE BAUUNTERNEHMEN FÜR DIVERSE BAUMATERIALEN WIE Z.B. ZIEGEL, BEWEHRUNGSSTAHL, SCHALUNG ETC..

BEBAUUNGSVORSCHLAG

BESTEHENDE BEBAUUNG/GEBÄUDE

VORHANDENES GEBÄUDE IST BEI NEUER BEBAUUNG ABZUBRECHEN

15.0 — MASSZAHL HIER 15,0 M

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1 BIS 2.1.7 KEINE ÄNDERUNG!

2.1.8 GEPLANTE GEBÄUDE SIND MIT DER ROHBODEN-OBERKANTE MINDESTENS 25 CM ÜBER DER HÖCHSTE GELÄNDEOBERKANTE UNMITTELBAR AM VORHABEN ZU LEGEN.
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE SIND BIS ZU DIESER OBERKANTE WASSERDICHT ZU ERRICHTEN. LICHTGRÄBEN SIND EBENFALLS BIS ZU DIESER HÖHENDUDITE SO ZU KONSTRUIEREN, DASS WEDER GRUNDWASSER NOCH OBERFLÄCHENWASSER EINTRETEN KANN.

2.1.9 DIE WANDHÖHE WIRD WIE FOLGT FESTGESETZT:

GEBÄUDE TYP A2		AUF MAX. 4,50 M
GEBÄUDE TYP A, B1, C		AUF MAX. 6,00 M
GEBÄUDE TYP B2		AUF MAX. 9,00 M
GARAGEN		AUF MAX. 3,00 M

DIE WANDHÖHE WIRD ERMITTELT VON OK FFB ERDGESCHOSS BIS SCHNITTPUNKT OK DACHHAUT MIT AUSSENKANTE FASSADE TRAUFE.

2.1.10 BIS 2.1.11 KEINE ÄNDERUNG!

2.2 BAUWEISE

KEINE ÄNDERUNG!

2.3 GESTALTUNG

2.3.1 KEINE ÄNDERUNG!

2.3.2 FOLGENDE DACHFORMEN SIND NACH GEBÄUDE TYP ZULÄSSIG:

GEBÄUDE TYP A	SATTELDACH	DN 15°-30°
GEBÄUDE TYP B1, B2	SATTEL-, WALMDACH	DN 15°-30°
	PULTDACH	DN 10°-20°
	FLACHDACH	DN BIS 5°
GEBÄUDE TYP C	SATTELDACH	DN 23°-30°
GARAGEN	SATTELDACH	DN 23°-30°

BEI SATTELDACH, WALMDACH UND PULTDACH IST DER FIRST IMMER ENTLANG DER GEBÄUDE-LÄNGSRICHTUNG ZU LEGEN.

2.3.3 ALS FARBE FÜR DIE EINDECKUNG DER SATTELDÄCHER, WALMDÄCHER UND PULTDÄCHER WIRD ROT ODER ROTBRAUNES MATERIAL FESTGESETZT.

2.3.4 DIE MUSTERHÄUSER UND DAS BETRIEBSLEITERWOHNHAUS SIND MIT BETONDACHSTEINEN ODER IN ZIEGELDECKUNG AUSZUFÜHREN.
FLACHDÄCHER PDER FLACHDACHBEREICHE SIND ALS FOLIENDACH MIT EXTENSIVER BEGRÜNUNG AUSZUFÜHREN!

2.3.5 KEINE ÄNDERUNG!

2.4 WERBUNG

KEINE ÄNDERUNG!

2.5 GARAGEN, LAGERFLÄCHE, WEGE, STELLPLÄTZE

2.5.1 BIS 2.5.3 KEINE ÄNDERUNG!

2.5.4 DIE HOFFLÄCHEN UND ZUFAHRTS- BZW. EINFAHRTSBEREICHE UND DIE LAGERSTRASSE SIND MIT ASPHALTBELAG ODER IN BETONSTEINPFLASTER AUSZUFÜHREN.

DER ERSCHLIESSUNGSWEG ZU DEN MUSTERHÄUSERN UND ZUM BETRIEBSLEITERWOHNHAUS IST MIT BETONSTEINPFLASTER ODER IN KIES AUSZUFÜHREN.

2.6 EINFRIEDUNG

KEINE ÄNDERUNG!

2.7 ABWASSER-, REGENWASSER- UND OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG

BEI DER ABWASSERBEHANDLUNG IST AUS DEM DWA-REGELWERK DAS ARBEITSBLATT DWA A 221 "GRUNDSÄTZE FÜR DIE VERWENDUNG VON KLEINKLÄRANLAGEN" VOM MÄRZ 2017 ZU BEACHTEN.

2.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

KEINE ÄNDERUNG!

2.9 GRÜNORDNUNG

2.9.1 BIS 2.9.5 KEINE ÄNDERUNG!

2.9.6 AUSGLEICHS-/ ERSATZMASSNAHMEN

AUSGLEICHMASSNAHME AUF FLURNR. 132, GEM. ELSBETH, GEMEINDE UNTERREIT
INGESAMT WIRD EINE FLÄCHE VON 2.140 M² AUFGEWERTET:
UMWANDLUNG EINES FICHTENBESTANDES IN EINEN LAUBWALD MIT HEIMISCHEN ARTEN AUTOCHTHONER HERKUNFT UND ANLAGE EINES 15 M BREITEN UND GESTUFTEN WALDMANTELS. ERRICHTUNG VON 5 STÜCK- ODER TOTHOLZHAUFEN MIT EINEM DURCHMESSER UND EINER HÖHE VON 1,5-2 M. PFLEGEMAHD DES KRAUTSAUMS ALLE 2 JAHRE IM SPÄTHERBST MIT ENTFERNUNG DES MÄHGUTS. HERBEIZE BÄUME WERDEN EINZELN BEI BEDARF GESCHÄGEN (PLENTERNUTZUNG), AUSFÄLLE SIND ZU ERSETZEN.

AUSGLEICHMASSNAHME AUF EINER TEILFLÄCHE DER FLURNR. 133, GEM. ELSBETH, GEMEINDE UNTERREIT
INGESAMT WIRD EINE FLÄCHE VON 400 M² AUFGEWERTET:
UMWANDLUNG EINER FETTWIESE IN EINE EXTENSIVE WIESE DURCH ABSTRAG DES OBERBODENS (15 CM) UND DER EINSAAT EINER AUTOCHTHONEN WIESENMISCHUNG (50% KRÄUTER, 50% GRÄSER) ODER DEM AUFBRINGEN EINES HEUDRUSCHS. ANLAGE EINER KLEINEN HECKENSTRUKTUR AUS HEIMISCHEN ARTEN IM MODELIERTEN BEREICH. EXTENSIVE MAHD EINMAL IM JAHR ZUM 01.7 DES JAHRES. DABEI SIND BRACHESTREIFEN ZU BELASSEN. DAS MÄHGUT IST ABZUFAHREN.

2.9.7 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

PKW-STELLPLÄTZE SIND IN VERSICKERUNGSFÄHIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.

2.9.8 AUSSENBELEUCHTUNG

FÜR AUSSENBELEUCHTUNGEN SIND INSEKTENFREUNDLICHE LEUCHTMITTEL OHNE UV-ANTEIL UND OHNE STREUWIRKUNG ZU VERWENDEN (GEM. ART 11b BayNatSchG). DIE LEUCHTEN DÜRFEN EBENFALLS KEINE BEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR NACHTAKTIVE TIERE DARSTELLEN. DIE LAMPEN SIND SO AUSZURICHTEN, DASS AUSSCHLIESSLICH DIE BAUWERKE/BETRIEBSFLÄCHE BELEUCHTET WERDEN UND EINE BELEUCHTUNG ANGRENZENDER GEHÖLZBESTÄNDE UND GRÜNFLÄCHEN AUSGESCHLOSSEN WIRD.

HINWEISE

VORSORGENDER BODENSCHUTZ
ZUM SCHUTZ DES BODEN VOR PHYSIKALISCHEN UND STOFFLICHEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN IST DER BELEBTE OBERBODEN UND DER GGF. KULTURFÄHIGE UNTERBODEN GETRENNT VONEINANDER ABZUTRAGEN, FACHGERECHT ZWISCHENZULAGERN, VOR VERDICHTUNG ZU SCHÜTZEN UND EINER MÖGLICHST HOCHWERTIGEN NUTZUNG ZURÜCKZUFÜHREN.
DIE ENTSORGUNG DES BODENMATERIALS IST FRÜHZEITIG ZU PLANEN. DIE WIEDERVERWENDUNG DES BODENMATERIALS INNERHALB DER BAUFLÄCHE IST ZU BEVORZUGEN.
DIN 19915 UND DIN 19731 SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.
DIE VERWENDUNG DES MERKBLATTS "BODENKUNDLICHE BAUBEGLEITUNG – LEITFADEN FÜR DIE PRAXIS" DES BODENVERBANDES BODEN E.V. IST ZU BERÜCKSICHTIGEN. DES WEITEREN IST DIE BODENVERSIEGELUNG AUF DAS NOTWENDIGSTE MASS ZU BESCHRÄNKEN (§1a BauGB).

PLANER UND BAUHERREN WERDEN AUF DIE DAUERHAFT VERBLEIBENDEN STARKREGENRISIKEN AUSDRÜCKLICH HINGEWIESEN. DIE HOCHWASSERSCHUTZFIBEL ZUR WASSERSENSIBLEN BAUWEISE DES BUNDESBAUMINISTERIUMS IST ZU BERÜCKSICHTIGEN.
WEITER WIRD AUF DIE ARBEITSHILFE DES SMUV UND SMB ZU HOCHWASSER- UND STARKREGENRISIKEN IN DER BAULEITPLANUNG HINGEWIESEN.

UMWELTBERICHT
DER UMWELTBERICHT IST WESENTLICHER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

2.10 ALLGEMEINES

2.10.1 SICHTFLÄCHEN
INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER ZÄUNE, NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN, WÄLLE, SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL, HAUFEN U. Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 M ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN.

EBENSWENIG DÜRFEN GENEHMIGUNGS- UND ANZEIGENFREIE BAUTEN
ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINTER STELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELBAUM-PFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNGEN ABZUSTIMMEN.

2.10.2 ABBINDUNG/EINMÜNDUNG IN KREISSTRASSE
DIE ECKAUSRUNDUNGEN DER EINMÜNDUNG ZUR KREISSTRASSE MUSS SO AUSGEBILDET SEIN, DASS SIE VON DEN GRÖSSTEN, NACH DER SVVO ZUGELASSENEN FAHRZEUGEN OHNE BENUTZUNG DER GEGENFAHRBAHN UND DER SEITENRÄUME BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE ENTSPRECHENDEN SCHLEPPKURVEN SIND EINZUHALTEN (§1 ABS. 5 NR. 8 BauGB I.V. m. §3 ABS. 1 FStrG BWZ. ART. 9 ABS. 1 BayStrWG).

DIE ENTWÄSSERUNG DER ENMÜNDUNGSFLÄCHE MUSS DURCH ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHE MASSNAHMEN SO AUSGEBILDET WERDEN, DASS KEIN OBERFLÄCHENWASSER ZUR KREISSTRASSE FLIESSEN KANN. §1 ABS. 5 NR. 8 BauGB I.V. m. ART. 9 ABS. 1 BayStrWG). SOWEIT DURCH DIE ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHEN MASSNAHMEN EIN WASSERRECHTLICHER TATBESTAND GESCHAFFEN WIRD, IST HIERZU VON DER KOMMUNE DIE WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG DER UNTEREN WASSERBEHÖRDE EINZUHOLEN.

2.10.3 BODENDENKMÄLER
EVENTUELL ZU TAGE TRETENDE BODENDENKMÄLER UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT UND SIND AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DIE UNTERE DENKMALSCHUTZ-BEHÖRDE GEM. ART. 8 ABS. 1-2 BayDschG ZU MELDEN.

2.10.4 BAUVERBOT/ANBAUVERBOTSZONE
ENTLANG DER FREIEN STRECKE DER KREISSTRASSE GILT GEM. ART. 23 ABS. 1 BayStrWG FÜR BAULICHEN ANLAGEN BIS 15,0 M ABSTAND GEMESSEN VOM ÄUSSEREN RAND DER FAHRBAHNDECKE BAUVERBOT. WERBENDE ODER SONSTIGE HINWEISSCHILDER SIND GEM. ART. 23 BayStrWG INNERHALB DER ANBAUVERBOTSZONE UNZULÄSSIG. AUSSERHALB DER ANBAUVERBOTSZONE SIND SIE SO ANZUBRINGEN, DASS DIE AUFMERKSAMKEIT DES KRAFTFAHRERS NICHT GESTÖRT WIRD.

3.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

KEINE ÄNDERUNG!

VERFAHRENSVERMERKE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 10.12.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 16.12.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

UNTERREIT, DEN 23. SEP. 2020 — SIEGEL — SEIDL, 1. BÜRGERMEISTER

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 07.10.2019 HAT IN DER ZEIT VOM 16.12.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 31.01.2020 STATTGEFUNDEN.

UNTERREIT, DEN 23. SEP. 2020 — SIEGEL — SEIDL, 1. BÜRGERMEISTER

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 07.10.2019 HAT IN DER ZEIT VOM 16.12.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 31.01.2020 STATTGEFUNDEN.

UNTERREIT, DEN 23. SEP. 2020 — SIEGEL — SEIDL, 1. BÜRGERMEISTER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IN DER FASSUNG VOM 30.04.2020 MIT DER BEGRÜNDUNG UND DEN VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 13.07.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 14.08.2020 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
DIES WURDE AM 03.07.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

UNTERREIT, DEN 23. SEP. 2020 — SIEGEL — SEIDL, 1. BÜRGERMEISTER

5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:

ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 30.04.2020 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 Abs. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 13.07.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 14.08.2020 BETEILIGT.

UNTERREIT, DEN 23. SEP. 2020 — SIEGEL — SEIDL, 1. BÜRGERMEISTER

6. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 22.9.2020 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 04.9.2020 GEMÄSS § 10 Abs. 1 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

UNTERREIT, DEN 23. SEP. 2020 — SIEGEL — SEIDL, 1. BÜRGERMEISTER

7. AUSGEFERTIGT:

UNTERREIT, DEN 23. SEP. 2020 — SIEGEL — SEIDL, 1. BÜRGERMEISTER

8. BEKANNTMACHUNG:

DIE BEKANNTMACHUNG NACH § 10 Abs. 3 BauGB ERFOLGTE ORTSÜBLICH DURCH AUSHANG AM 23. SEP. 2020 DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG UND DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG NACH § 10 Abs. 4 BauGB WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÖRTSÜBLICHEN 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).

UNTERREIT, DEN 23. SEP. 2020 — SIEGEL — SEIDL, 1. BÜRGERMEISTER

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

FÜR DEN BEREICH "SÜD-WESTLICH VON AM REITH"

GEMEINDE UNTERREIT

LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

M 1 : 500

PLANVERFASSER:
INGENIEURBÜRO DIPL. ING. (FH) TH. ELGER
ZELGER BERG 16 84539 ZANGBERG
FON.08638/905688 FAX 08636.696 16 1
EMAIL.INFO@PLAN-DAS-HAUS.DE

FERTIGUNGSDATEN		
ENTWURF AM	07.10.2019	TE
GEÄNDERT AM	07.10.2020	TE
	30.04.2020	TE
	0.09.2020	TE