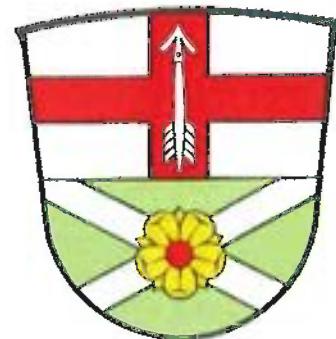


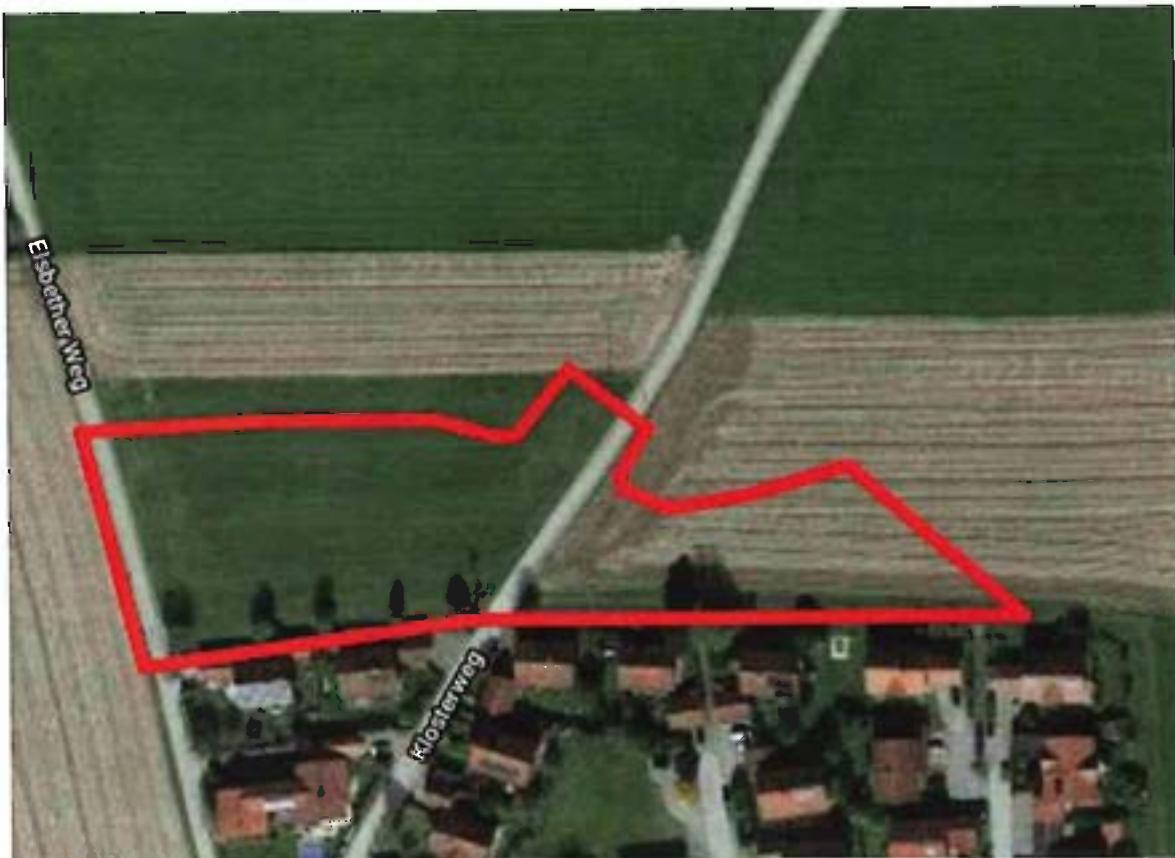
GEMEINDE UNTERREIT LANDKREIS MÜHLDORF AM INN



BEBAUUNGSPLAN:

„STADL - NORD III, TEIL 1“

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



Orthobild des Bebauungsplanumgriffes

Entwurfsverfasserin:

 SCHWARZ MOSER ARCHITEKTUR "centrum - aurum"	ARCHITEKTUR- BÜRO	Planinhalt:	LAGEPLAN
	CENTRUM-AURUM	Massstab:	1:1000
Fertigungsdaten:			
Entwurf:	07.09.2021		
Änderung:	14.12.2021		
Satzung:	14.12.2021		

Präambel:

Die Gemeinde Unterreit erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungs-verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen

Bebauung plan als **Satzung:**

A. Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 |  | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen. |
| 1.2 | | Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert |
| 1.3 | 0,5 | max. Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO) |
| |  | max. Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO) |
| 1.4 | II | <u>Parzellen 1-9: Höchstgrenze zwei Vollgeschosse,</u>
(Überleitungsvorschrift Art. 83 Abs. 6 BayBO) |
| | II+D | <u>Parzelle 10: Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss</u> (Überleitungsvorschrift Art. 83 Abs. 6 BayBO) |
| 1.5 |  | Es sind nur <u>freistehende</u> Einzelhäuser zulässig |
| 1.6 |  | Einzel- oder Doppelhaus zulässig
Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind mit einheitlicher Dachform, trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden. |

2. Überbaubare Grundstücksflächen; Bauweise

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.1 | o | Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. |
| 2.2 | | 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 m ² Grundfläche überschreiten. |
| 2.3 | | Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten. |

- 2.4 Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto- rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücks- grenze sind auch außerhalb der Baufenster in Grenz- bzw. grenz- naher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art.6, Abs.9 und Art. 28, Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

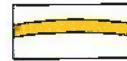
- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, ebenfalls zulässig sind Garagen innerhalb der Bau- grenzen.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind.5,00 m
- 4.3 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt: mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.

6. Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten auf den Parzellen 1 - 9 wird auf max. 3 WE/Wohngebäude begrenzt. Doppelhaushälften zählen als ein Wohngebäude.

Für das Wohngebäude auf Parzelle 10 wird die Zahl der Wohneinheiten (WE) von mind. 4 bis max. 7 WE festgesetzt.

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße mit Gehweg im Sinne der StVO
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der StVO
- 11.3  Öffentlicher Fußweg, nur teilversiegelt mit Leitungstrassen für Kanal, Wasser u. Strom etc.
- 11.4  Öffentlicher Mehrzweckstreifen, Straßenbegleitgrün
Die Anlage aus Schotterrasen oder Wiese erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde. Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.
- 11.5 Erschließungs- und Stellplatzflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zwingend einzusetzen. Die Versiegelung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.
- 11.6  Private Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw- Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt.

Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

12. Versorgungsflächen



Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen



Bestehende Stromversorgungsanlage, oberirdisch, zu entfernen

15. Grünordnung

15.1 Öffentliche Grünflächen

15.1.2



Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist als Wiese oder Schotterrasen anzulegen.

15.1.3



Ortsrandeingrünung

Es ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Käuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).

Es sind Obsthochstämme oder Laubbäume gemäß Artenliste und Planzeichen zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.

15.2

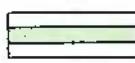
Private Grünflächen

15.2.1



Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

15.2.2



Es ist ein 3 m breiter Streifen zu 30% mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen, bei Ausfall zu ersetzen und darf nicht gedüngt werden.

15.2.3

Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10% der unversiegelten Flächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zugelassen.

15.3

Allgemein

Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
 Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.
 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

15.4

Artenliste

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Prunus avium – Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Amelanchier lamarckii - ~~Kupfer-Felsenbirne~~

Cornus mas - Kornelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus – Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

16. Fläche für Wasserwirtschaft:



Schutzfläche (für Brunnen), von Bebauung freizuhalten

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß §§ 13 Abs.3 u. 13a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die laut B-Plan zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren bestehen keine Anhaltpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

27. Geltungsbereich:



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

29. Bauliche Gestaltung: zur planerischen Festsetzung Ziffer 1.4

29.1

Höhenentwicklung der Gebäude:

II

bei II Geschoßen: wahlweise Gebäudetyp I oder II:

Gebäudetyp I:

Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30° - 36°

Quergiebel: Quergiebel dürfen in der Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude - First liegen

Wandhöhe: max. 4,80 m (ab natürl. Gelände - Bezugspunkt

Gebäudemitte)

Gebäudetyp II:

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, begrüntes Flachdach

Dachneigung: bei Satteldach 27° - 33°

bei Pultdach und Walmdach 10° - 28°

Wandhöhe: max. 6,50 m (ab natürl. Gelände - Bezugspunkt

Gebäudemitte)

Firsthöhe bei Pultdach: max. 8,30 m (Gelände gemessen ab tiefsten Punkt des natürl. Geländes im Gebäudebereich)

II+D

bei Geschoß II + D:

Gebäudetyp III:

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 24°- 30°

Wandhöhe: max. 7,50 m (ab natürl. Gelände - Bezugspunkt

Gebäudemitte)

29.2

Garagen:

Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer zulässig. Nachbargaragen in Grenzbebauung sind mit einheitlicher Dachform auszubilden. Die Straßenfront muss trauf- und profilgleich ausgebildet werden. Der zuerst eingereichte Bauantrag ist bindend.

29.3

Als Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig.

29.4

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung $> 30^\circ$ zulässig, als stehende Giebel- oder Schleppgauben mit je 2 Stück pro Dachfläche. Maximale Gaubenansichtsfläche: Giebelgaube max. 2,00 m² Schleppgaube max. 1,50 m²

29.5

Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- und Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.

29.6

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

29.7

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

29.8

Einfriedungen:

Bei Einfriedungen entlang der Straßenseite muss als Grünstreifen ein Grenzabstand von mind. 0,50 m eingehalten werden.

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden-Zaun) herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

30. Vermaßung:

Vermaßung in Metern z.B. 6,50 Meter

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE:

- ×—×— Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 668/1 Flurstücknummer, z.B. 668/1
-  Vorgeschlagene Bebauung
-  Parzellen-Nummer, z.B. 3
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene, unterirdisch verlegte Entwässerungsanlage

Erschließungs-voraussetzungen:

- Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation.

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. Laut Entwässerungssatzung der Gemeinde dürfen private Flächen nicht auf öffentliche Flächen entwässert werden.

Hinweise zu möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:

Starkniederschläge:

„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. (s.P. 29.6) 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.“ Ebenso ist die Arbeitshilfe des STMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten: www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf

Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zu-zuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung -Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Regenerative Energien:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1.Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2. Z). Für neu zu erstellende Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

Bezüglich Förderung regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Mühldorf am Inn abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

Immissionen:

Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzuflug aus-

gehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten.
Diese Belästigungen können nicht ausgeschlossen werden und sind bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

Grünordnung :

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten gem. Art.47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflichtman das Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1.u.2.DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und 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.

Denkmalschutz:

Baudenkmäler außerhalb des Geltungsbereiches:

Seitens der Bau- und Kunstdenkmäler wird auf folgende Baudenkmäler hingewiesen:

- D-1-83-147-38 Ökonomiehof und Jagdhaus im Kloster Stadl

Altlasten :

Es ist nicht bekannt, dass sich in diesem Gebiet Altlasten befinden.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1:1000
Digitale Flurkarte (DKF) von der Gemeinde vom 19.10.2020.

Maßentnahme:

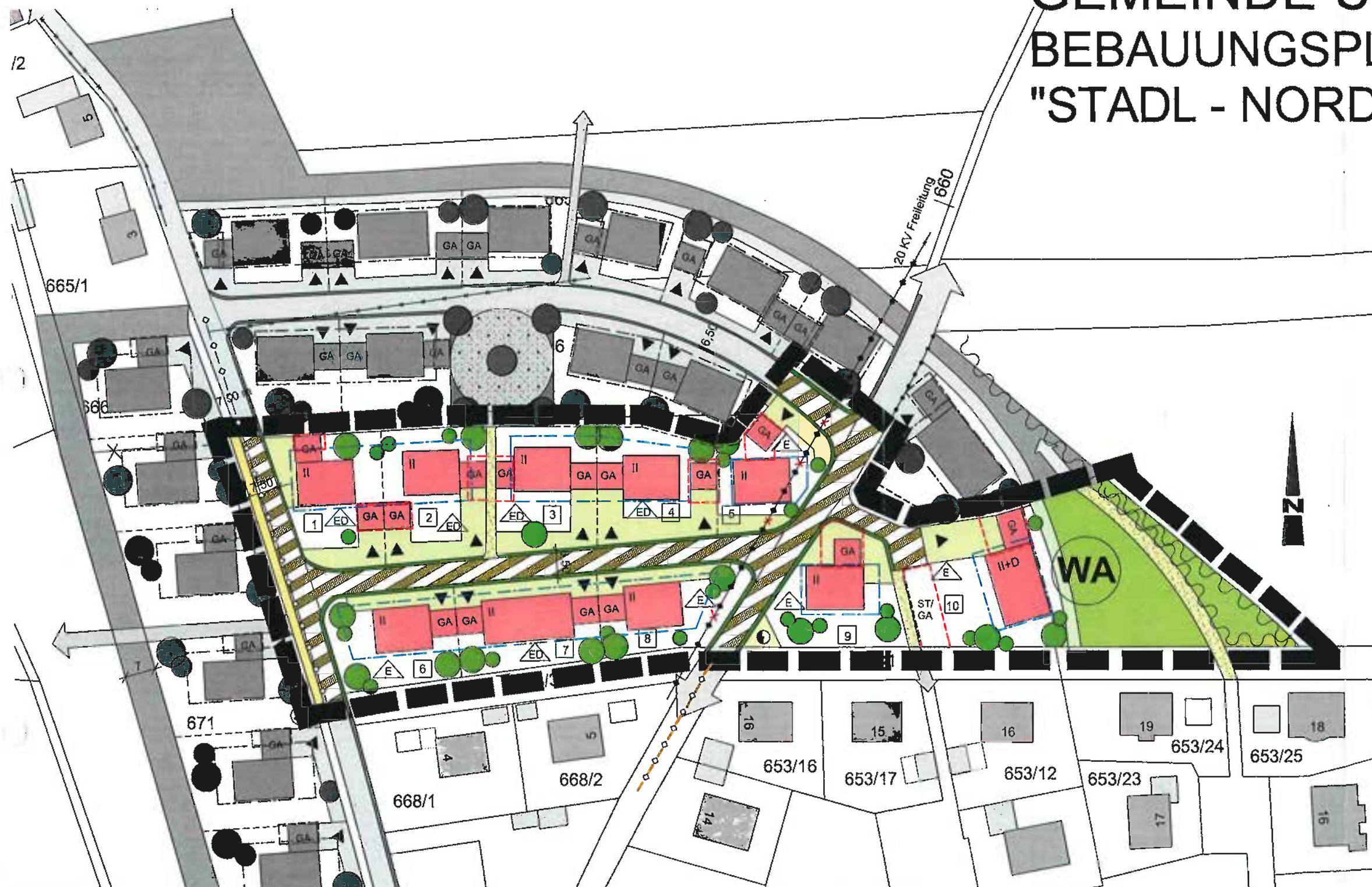
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C. Plandarstellungen:



Ausschnitt aus den rechtskräftigen Flächennutzungsplan

GEMEINDE UNTERREIT¹² BEBAUUNGSPLAN "STADL - NORD III" TEIL 1



ARCHITEKTUR- BÜRO		Planinhalt:	LAGEPLAN
CENTRUM-AURUM		Massstab:	1:1000
Fertigungsdaten:			
Entwurf:		07.09.2021	
Änderung:		14.12.2021	
Satzung:		14.12.2021	

Gdc. Unterreit, B-Plan „Stadl-Nord III“, Teil 1, i.d.R.v. 14.12.2021



Plan- Textteil u. Begründung

Seidl
Erster Bürgermeister

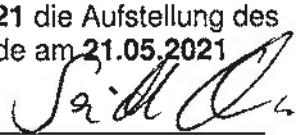
D. Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Unterreit hat in der Sitzung vom **18.05.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.05.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Unterreit, den **02. Dez. 2022**



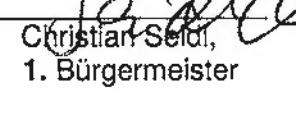

Christian Seidl,
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.09.2021** hat in der Zeit vom **20.09.2021** bis einschließlich **22.10.2021** stattgefunden.

Unterreit, den **02. Dez. 2022**




Christian Seidl,
1. Bürgermeister

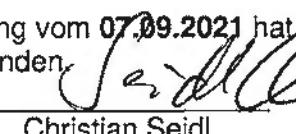
3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.09.2021** hat in der Zeit vom **20.09.2021** bis einschließlich **22.10.2021** stattgefunden.

Unterreit, den **02. Dez. 2022**




Christian Seidl,
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **14.12.2021** den Bebauungsplan in der Fassung vom **07.09.2021**, geändert am **14.12.2021** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterreit, den **02. Dez. 2022**




Christian Seidl,
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Unterreit, den **02. Dez. 2022**




Christian Seidl,
1. Bürgermeister

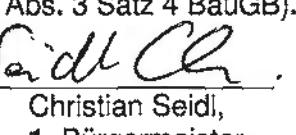
6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **05. Dez. 2022**. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Gars am Inn 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 **17. Dez. 2022**




Christian Seidl,
1. Bürgermeister

E: Begründung zur B-Plan Aufstellung“ STADL - NORD III, Teil 1“

der Gemeinde Unterreit

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der B-Plan entwickelt sich aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit mit Genehmigung vom **20.10.1996** und der **13. Änderung** mit Genehmigung vom **28.10.2020** und ist hier als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

2. Angaben zum Plangebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich von Stadl zwischen Stadl und Meister. Südlich davon verläuft die Staatstraße St 2353. Das Planungsgebiet wird über den Elsbether Weg und den Klosterweg erschlossen. Im Süden schließt vorhandene Bebauung an, nach Osten und Westen geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über. Das Gelände ist weitgehend eben.

Innerhalb des Baugebietes ist keine Bebauung und kein Baumbestand vorhanden.

Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Das Baugebiet soll in zwei Bauabschnitten erschlossen werden.

Der Planbereich Teil 1 hat insgesamt eine Fläche von ca. **1,010 ha**.

Er beinhaltet die Flurnummern: 668, 667, Teilflächen von 666, 660, 670, 656, Gemarkung Wang.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanung:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken im Gemeindegebiet hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven für die nächsten Jahre zu schaffen.

Durch eine lockere, ortspräzise verträgliche Bauleitplanung mit integrierter Grünordnung soll eine maßvolle Wohnbebauung mit **10 Parzellen** ermöglicht werden.

Das Baugebiet findet im Norden seine Anbindung an das vorhandene Wohngebiet

Aufgrund sofortiger Verfügbarkeit der Flächen im westlichen Bereich ist dort mit einer zeitnahen Realisierung und Bebaubarkeit zu rechnen.

4. Geplante bauliche Nutzung:

Geplante bauliche Nutzung:

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	1.010 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen:

1 III - geschoßiges Wohngebäude

9 II - geschoßige Wohngebäude mit

ca. **15-22** Wohneinheiten u.

ca. **25-38** Garagen- Stellplätze

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. **5 Jahren** ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von **2,2 Personen/Wohnung**, werden dann ca. **48 Personen** mit ca. **8-12** volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Nettobauland = **6.730 m²**

Bei GRZ **0,5** ergibt sich eine maximale Grundfläche von **3.365 m²**.

5. Erschließung und Finanzierung:

Erschließung, Entsorgung:

Das geplante Baugebiet erhält über die vorhandene Gemeindestraße, Elsbether Weg, Klosterweg, Ahornweg und die Staatsstraße St 2353 Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die innere Erschließung des Baugebietes ist neu herzustellen. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn – System.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- E.ON Bayern AG. Die bestehende **20KV**- Freileitung soll verkabelt werden

Anfallendes Niederschlagswasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich von Stadl entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in den Untergrund versickert werden. Entsprechende Untersuchungen sind derzeit in Auftrag gegeben.

Am östlichen Rand des geplanten Baugebietes schließt das vorgeschlagene Schutzgebiet für die Brunnen II, III, IV und V im Gewinnungsgebiet Mailham vom **09/2018** an, welches durch einen Grüngürtel gepuffert ist.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des „Wasserbesorgungsverbandes Wang“.

Die Abfall-Beseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.

Altlasten im Planungsgebiet sind der Gemeinde nicht bekannt.

Finanzierung:

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

Eine Kostenschätzung für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom beauftragten Ing.-Büro aufgestellt.

6. Verfahrenshinweise:

Da der Schwellenwert von **10.000 m²** Grundfläche nicht erreicht wird und auch keine sonstigen Anhaltspunkte entgegenstehen, erfolgt die Bebauungsplanaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Des weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

7. Voraussichtliche Auswirkung des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

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 nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Satzungsbeschluss vom 14.12.2021:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Buchbach, den 14.12.2021

Die Planverfasserin:

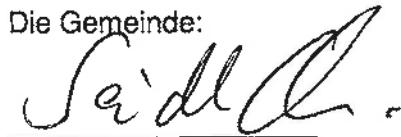


Christa Schwarzmoser
Architektin



Unterreit, den 02. Dez. 2022

Die Gemeinde:



Christian Seidl
1. Bürgermeister

Bebauungsplan STADL NORD III



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 3 i.V.m. § 10a BauGB:

Verfahrensablauf:

Am 18.05.2021 beschloss der Gemeinderat Unterreit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadl Nord III“. In seiner Sitzung am 07.09.2021 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen

Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung:

Mit dieser Bauleitplanung will die Gemeinde Unterreit im nördlichen Teil von Stadl ein kleineres Wohngebiet mit 12 Parzellen schaffen. Die Bauleitplanung entwickelt sich aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und ist durch den dringlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken veranlasst. Durch die Festlegung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus soll die Deckung des drängenden, wie unterschiedlichen Bedarfes an Wohnbauflächen gewährleistet werden.

Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB war kein Umweltbericht notwendig. Es wird allerdings auf den Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, in deren Umgriff sich der Bebauungsplan befindet. Dieser Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros grünfabrik behandelte die Eingriffe und Folgen, welche von der Verwirklichung der 13. Flächennutzungsplanänderung in Natur und Landschaft ausgehen.

Darin wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft als mittel und auf Flora/Fauna, Klima/Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter als gering beurteilt. Zusammenfassend wurde die Auswirkungen als von geringer Erheblichkeit beurteilt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Einwendungen und Anmerkungen von Bürgerinnen und Bürgern eingebbracht. Diese fanden im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen zur Ortsplanung, zum Naturschutz und zur Landschaftspflege, zur Jugendpflege, zum Immissionsschutz, zur Abfallwirtschaft, zu den Erfordernissen der Raumordnung insbesondere zum Flächenbedarf, zum Wasserschutz, Hochwasserschutz und Bodenschutz und zu Versorgungsleitungen eingegangen. Diese fanden Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und durch entsprechende Ergänzung bzw. Änderung der Planung.

Ergebnis der Abwägung und Standortalternativen:

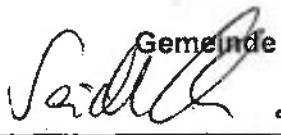
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauBG hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Die Hinweise der Regierung von Oberbayern zur Raumordnung wurden mit Hilfe eines Flächenbedarfsnachweises samt Begründung ausführlich behandelt. In diesem Rahmen wurde auch auf die Anbindung und die Überprüfung von Alternativen ausführlich eingegangen. Die gute Anbindungsmöglichkeit an vorhandene Straßen und Erschließungsanlagen wird als wirtschaftlich angesehen.

In seiner Sitzung vom 14.12.2021 hat der Gemeinderat Unterreit den **Bebauungsplan „Stadl Nord III“ i. d. F. v. 14.12.2021 als Satzung beschlossen**. Die Zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Unterreit, den 02. Dez. 2022




Gemeinde Unterreit
Christian Seidl
Erster Bürgermeister