

**AUFSTELLUNG DER
ERGÄNZUNGSSATZUNG
M 1 : 1000**

“ OBERREITH “

Die Gemeinde Unterreit erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 BGBl. I S. 619), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, 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 am 27.07.2009 folgende **Ergänzungssatzung**:

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 30.08.2011

Entwurf am 06.09.2011

Geändert (Ä) am 13.12.2011

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2500



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den

06.09.2011

ERGÄNZUNGS-SATZUNG

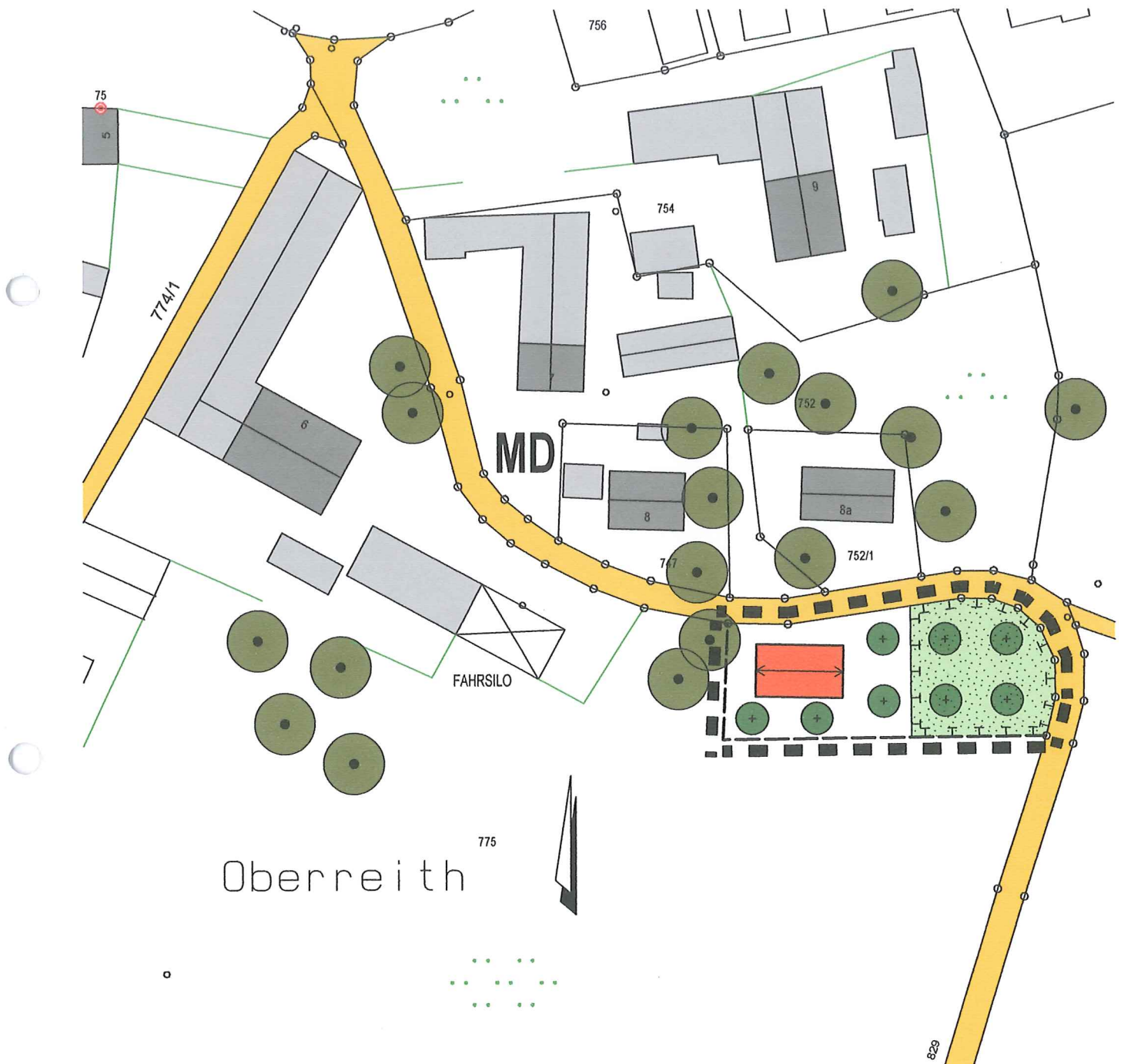
“ OBERREITH “

§ 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am 06.09.2011

Geändert am 13.12.2011



§ 2

Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken dieses Lageplanes.



Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

§ 3**Art u. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.01 Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 5 BauNVO „DORFGEBIET“
- 3.02 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,25**
- 3.03  Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Wohngebäude. Dieses kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO, mit variabler Firstrichtung und variablem Standort, innerhalb des Grundstückes frei platziert werden. Ein Abstand von mind. 3,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen ist dabei einzuhalten.
- 3.04 Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn:
Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen, ein Abstand von mind. 4,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung und ein Grenzabstand von mind. 0,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.
- 3.05 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.06 **H** Höhenentwicklung der Gebäude:
Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 5,50 m festgesetzt:

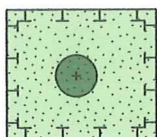
§ 4**Bauliche Gestaltung**

- 4.01 Gemäß Art. 81 BayBO werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen
- Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein,
 - klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform mit Satteldach, mit einem Seitenverhältnis von mind. 7 : 5,
 - Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.
- 3.07 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 5**Festsetzungen zur Grünordnung**

- 5.01 Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laub-/Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen.
Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen.
Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 5.02  Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.
- 5.03  Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- bzw. Obstbäume gemäß Artenliste

5.04



Ä

Streuobstwiese mit Obstbäumen lt. Artenliste;
diese Fläche wird zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1a BauGB
 ökologisch aufgewertet, mit Neuanlage einer artenreichen, extensiv gepflegten Wiese (Mahd 2-schürig ab 15.06., geringe Düngung).

Bei der Pflege der Ausgleichsflächen ist komplett auf Düngung wie auch Pestizideinsatz zu verzichten.

Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.

5.05 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

Pflanzqualität:
 H, 3xv, mB, 14-16

Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher

Pflanzqualität:
 Str, 2xv, 60-150

Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingr. Weissdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus nigra Schw. Holunder
Viburnum lantana Woll. Schneeball

§ 6

HINWEISE

6.01 Bestehende Grundstücksgrenzen

6.02 775 Flurstücknummer, z.B. 775

6.03 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Ä

Bei Versickerung des Regenwassers sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten, bei Einleitung in ein Oberflächengewässer die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG).

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen

6.04 Immissionen:

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

6.05 Meldepflicht:

Ä

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 DSchG 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.

6.06 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000
 Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde v. 25.05.2011
 Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Dez. 2010

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

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.09.2011 die Aufstellung des Ergänzungs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs- Satzung wurde in der Fassung vom 06.09.2011 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2011 bis einschließlich 07.11.2011 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 28.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2011 bis einschließlich 07.11.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2011 die Ergänzungs-Satzung in der Fassung vom 06.09.2011, geä. 13.12.2011 beschlossen.

Gars a. Inn, den 05.01.2012



Siegel

Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a. Inn, den 05.01.2012



Siegel

Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 09.01.2012

Die Ergänzungs- Satzung mit der 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).

Der Ergänzungs- Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars a. Inn, den 24.01.2012



Siegel

Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich teils als Eingrünungsfläche zum Dorfgebiet und teils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
2. Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für im Ort ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden.

Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes sichern und im Zuge von Neubaumaßnahmen die Ortsrandeingrünung verbessern.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Ergänzungs- Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Ä Satzungsbeschluss v. 13.12.2011:

Die im Zuge der Behörden- und TÖB- Beteiligung eingegangenen Hinweise und Empfehlungen wurden in die Planung eingearbeitet bzw. konnten sie vom Gemeinderat abgewogen werden.

Änderungen und Ergänzungen erfolgten bei Festsetzung Ziff. 5.04 und bei den Hinweisen Nr. 6.03 u. 6.05.

Schwindegg, 06.09.2011

geändert: **13.12.2011**

Der Planverfasser:

.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

Gars a.Inn, den 05.01.2012.....

.....
Forstmeier, 1.Bürgermeister