

**AUFSTELLUNG DER
ERGÄNZUNGSSATZUNG
M 1 : 1000**

“STADL-SÜD“

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, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom **17.11.2014**, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 folgende

Ergänzungs-Satzung:

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **22.06.2015**

Entwurf am

25.08.2015

Geändert am

03.11.2015

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2000



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den

07.07.2015

GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN
ERGÄNZUNGSSATZUNG

“STADL-SÜD“

§ 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am

25.08.2015

Geändert am

03.11.2015



§ 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

3.02

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,20**

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 der bebaubaren Grundstücksfläche frei platziert werden.

3.04

Garagen können im Hauptbaukörper, an diesen angebaut, oder innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche platziert werden, wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Abstand von mind. 5,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung eingehalten sind.

3.05

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.06

Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 4**Bauliche Gestaltung, Höhenlage**

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

4.02

Zulässig sind nur Satteldächer, Dachneigung 25 – 30 Grad.

4.03

H

Die zulässige Wandhöhe wird mit **max. 6,00 m** festgesetzt, sie bemisst sich von OK- Gelände bis OK-Dachhaut an der traufseitigen Gebäudeaußenwand

§ 5**Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen, die Anbindung der Grundstücke hat über die Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen, Ein- oder Ausfahrten zur St 2353 sind unzulässig.



Anbaufreie Zone, Innere Begrenzung **der Anbauverbotszone** zur Staatsstraße St 2353

§ 6

Festsetzungen für Grünordnung und Ausgleich

6.01

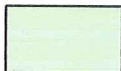
Je angefangene 200 m² Fläche des Baugrundstückes ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Zusätzlich ist mind. 10% der Freifläche des Baugrundstückes mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

6.02

**Baum, Neupflanzung**

Es sind Laub- bzw. Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Für die Baumstandorte enthält der Planteil einen Vorschlag. Die Baumstandorte sind innerhalb des Grundstücks variabel, in der Gesamtzahl jedoch verbindlich. Die über 6.01 festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

6.03

**Randeingrünung**

Als Randeingrünung werden mindestens 50% der Fläche mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Innerhalb der Randeingrünung sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Die Fläche ist als Randeingrünung dauerhaft zu erhalten.

6.04

**Ausgleichsfläche**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.05

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
Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyrausta	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität:
Str, 2xv, 60-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen in Arten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.06

Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

6.07

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In der Ergänzungssatzung werden insgesamt 4 Baufenster ausgewiesen. Die Flächen weisen im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf und bestehen aus landwirtschaftlich genutztem Grünland. Da das Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichenden Flächen werden nach dem Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Ist-Zustand ist für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna haben die Flächen wenig Bedeutung. Deswegen werden die Flächen in die Kategorie I eingestuft.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Aufgrund der geringen Eingriffe wird für die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Kompensationsfaktor von 0,2 angenommen.

Die Fläche der 4 Baufenster setzt sich wie folgt zusammen. Für diese Flächen ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 ergeben sich für die einzelnen Flächen folgende Ausgleichsflächen.

1. Flurstück 620 Ost: 720m² (Ausgleichsfläche 146m²)
2. Flurstück 620 West: 540m² (Ausgleichsfläche 108m²)
3. Flurstück 622/2 Nord: 840m² (Ausgleichsfläche 168m²)
4. Flurstück 622/2 Süd: 900m² (Ausgleichsfläche 180m²)

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Ausgleich für die östliche Pazelle des Flurstücks 620 erfolgt auf dem Flurstück 620, der Ausgleich für die restlichen Parzellen wird vom Ökokonto der Gemeinde Unterreit abgebucht.

Ausgleich auf Flurstück 620, Gemarkung Stadl

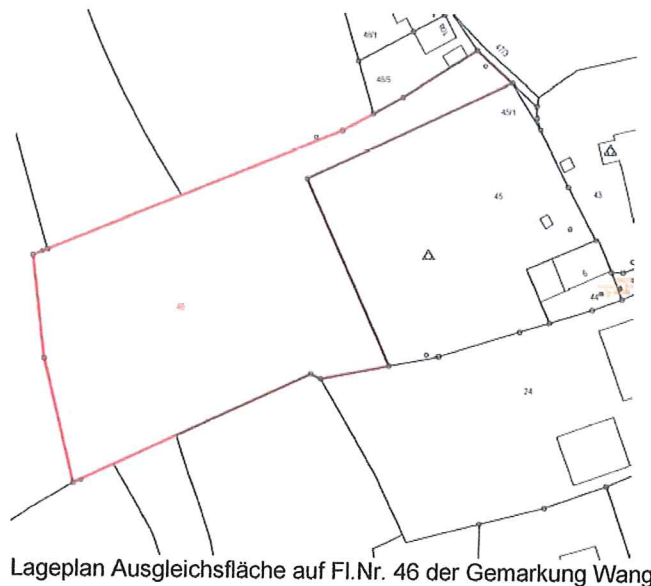
Bei der 146 m² großen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, welche künftig als extensive Wiese mit folgenden Festsetzungen angelegt werden soll.

1. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Die Wiese ist mit artenreichem, autochthonem Saatgut neu anzusäen.
2. Die Wiese wird zwei Mal im Jahr jeweils ab 1.Juli und 1.September gemäht.
3. Das Mähgut wird vor dem Abtransport mindestens einen Tag auf der Fläche liegen gelassen..
4. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen.
5. Dünge- oder Spritzmittel dürfen auf der Fläche nicht eingesetzt werden.
6. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit der Errichtung des Gebäudes auf Flurstück 620 vorzunehmen.
7. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände mit geeignetem Material, zum Beispiel Robinien- oder Eichenpflocken, zu kennzeichnen.

Ausgleich über Ökokonto

Der Ausgleich für die westliche Parzelle des Flurstücks 620 und für die Parzellen Nord und Süd des Flurstücks 622/2 wird über das Ökokonto der Gemeinde Unterreith abgebucht. Bei der Fläche handelt es sich um ein extensives Grünland auf Fl.Nr. 46 der Gemarkung Wang. Die Fläche befindet sich seit 23.1.04 im Ökokonto und wird seit 01.04 jährlich mit 2% verzinst.

Im Zuge der beschriebenen Maßnahme soll nun die Ausgleichsfläche von 456 m² abgebucht werden. Da ab Januar 2004 bereits eine Verzinsung von 2% pro Jahr (9,12 m² pro Jahr, insgesamt 100,32 m²) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 355,68 m² vom Ökokonto abgebucht werden.

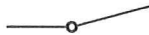
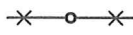
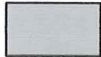
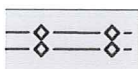


Lageplan Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 46 der Gemarkung Wang

§ 7 Einfriedungen

- 7.01 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.
- 7.02 Alle Einfriedungen sind ohne Sockel mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 7.03 Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 8.01  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
-  Öffentl. Grünfläche, Straßenbegleitgrün
-  Flurstücknummer, z.B. 620
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude
-  Zwei Mineralöl-Fernleitungen der OMV Deutschland GmbH
mit beidseitig je 5 m Schutzstreifen

8.02 **Erschließungsvoraussetzungen:**

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

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 schadlo- sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

8.03 **Immissionen:**

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

Schallschutz: Entlang der Staatsstraße St2353 werden im Bereich der Ergän- zungssatzung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schall- schutz im Städtebau“ für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB (A) nachts um bis zu 2 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Sei- ten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutz- wälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverord- nung – 16. BImSchV) nicht überschritten werden.“

8.04 **Meldepflicht:**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal- schutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Ge- genstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverän- dert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fort- setzung der Arbeiten gestattet.

8.05 **Kartengrundlage:**

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000

als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde v. 04.05.2015

Stand: ca. Dez. 2014

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

Verfahrensvermerke zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.08.2015 die Aufstellung der Ergänzungs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs-Satzung wurde in der Fassung vom 25.08.2015 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2015 bis einschließlich 26.10.2015 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 16.09.2015 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 25.09.2015 bis einschließlich 26.10.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.11.2015 die Ergänzungs-Satzung in der Fassung vom 25.08.2015, geä. 03.11.2015 beschlossen.

Gars a.Inn, den 19.11.2015



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 19.11.2015



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 23.11.2015

Die Ergänzungs-Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Gars a.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 Ergänzungs-Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars a.Inn, den 24.12.2015



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Satzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt. Beim Satzungsbereich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, die in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
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 bzw. für deren Nachwuchs geschaffen werden.
Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes sichern und im Zuge der Neubaumaßnahme die Ortsrandeingrünung verbessern.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Ergänzungs- Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Satzungsbeschluss v. 03.11.2015:

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

Im Planteil wurde die OMV- Pipeline südlich und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung nachrichtlich aufgenommen.

Redaktionell geänderte und ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg,

07.07.2015

Gars a.Inn, den

09.11.2015

Entwurf

25.08.2015

geändert:

03.11.2015

Der Entwurfsverfasser:

Thomas Schwarzenböck
Architekt/ Stadtplaner

Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister