

AUFSTELLUNG DER ENTWICKLUNGSSATZUNG

“OBERREITH-WEST“

Die Gemeinde Unterreit erlässt aufgrund des **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2** 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom **20. Oktober 2015** (BGBl. I S. 1722), 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 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 folgende

Entwicklungs-Satzung:

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **04.11.2015**

Entwurf am

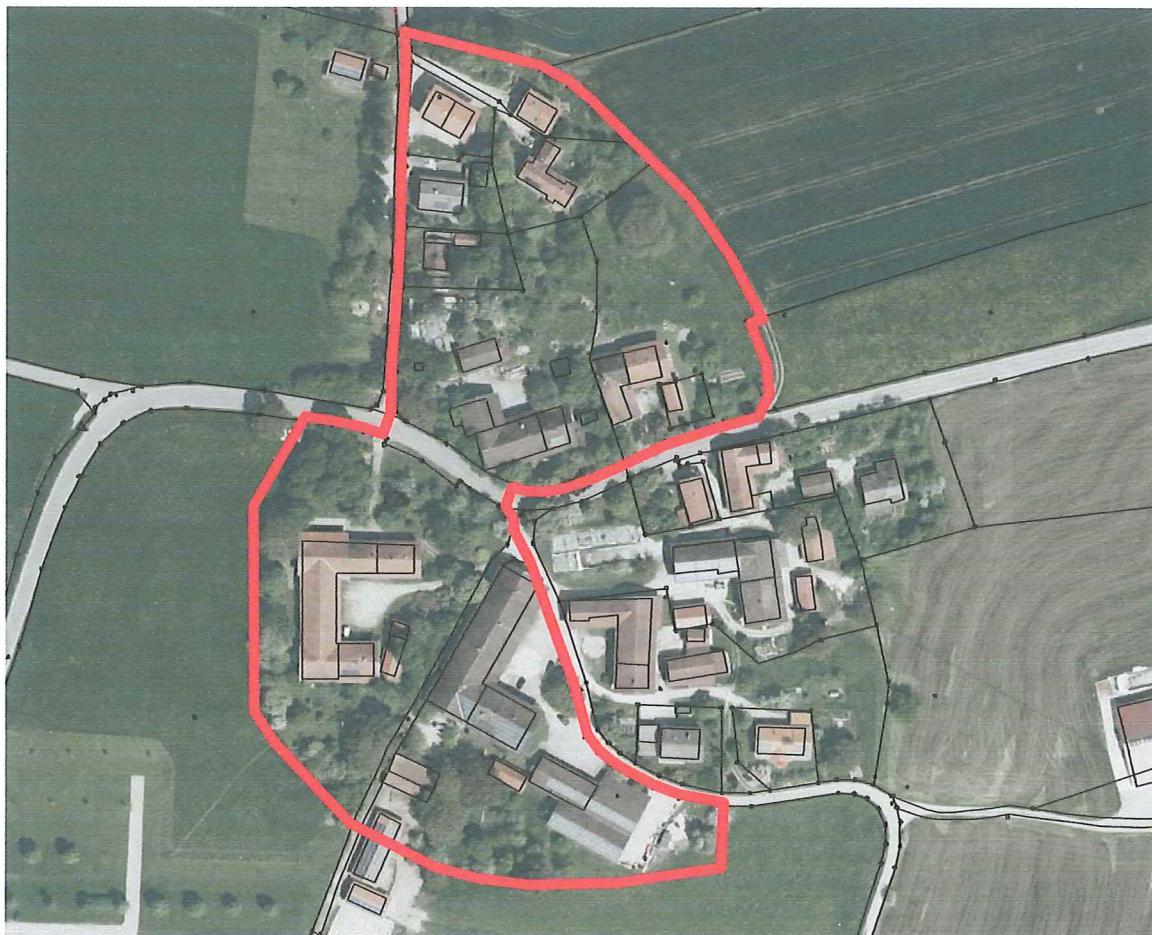
08.12.2015

Satzung am

05.04.2016

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2500



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

04.11.2015

GEMEINDE UNTERREITH
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

ENTWICKLUNGSSATZUNG

“OBERREITH-WEST“

§ 1 LAGEPLAN

M 1:2000

Entwurf am
 Satzung am

08.12.2015

05.04.2016



§ 2

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

Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungssatzung

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

3.01

DORFGEBIET gemäß § 5 BauNVO,
zulässig sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe,
auf deren Belange und Entwicklungsmöglichkeit vorrangig Rücksicht
zu nehmen ist,
sowie Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe.

3.02

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30**

3.03

Neubauten können bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz
und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO 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

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

§ 4**Bauliche Gestaltung, Höhenlage**

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

§ 5**Bindungen für Bepflanzungen**

5.01

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laub-/ Obst-
baum 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



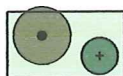
Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzung ist im Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.
Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen, dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

5.03



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.

5.04



Streuobstwiese zur Grüngliederung bzw. als Randeingrünung mit
Obstbäumen lt. Artenliste, ausschließlich als Hochstämme.
Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von
Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.
Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, 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:

<u>Laubbäume</u>		vorzugsweise Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	
Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16		Acer campestre	Feld-Ahorn
		Carpinus betulus	Hainbuche
		Crataegus in Arten	Weißdorn
		Prunus avium	Vogelkirsche
		Prunus padus	Trauben-Kirsche
		Pyrus pyraister	Wildbirne
<u>Sträucher</u>			
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

5.06

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

§ 6**Einfriedungen**

6.01

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschen- draht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinter- pflanzung aus heimischen Sträuchern.

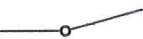
6.02

Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

6.03

Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.01  Bestehende Grundstücksgrenzen

 Öffentliche Verkehrsflächen

764 Flurstücknummer, z.B. 764

 Vorhandene Wohngebäude

 Vorhandene Nebengebäude

7.02 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.

7.03 Immissionen:

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

7.04 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.

7.05 Bau- und Kunstdenkmalpflege:

D₁

D-1-83-147-30,

Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Traufschrot und Bundwerk am Wirtschaftsteil, Mitte 19. Jh.

D₂

D-1-83-147-31,

Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger schmaler Satteldachbau mit Bundwerk am ehem. Wirtschaftsteil, Mitte 19. Jh.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebe- reich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zu- stimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen bau- rechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebereich betroffen sind zu beteiligen.

7.06 Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:

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 Bauherren empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

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.“

Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde

v. 27.10.2015
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. 2 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2015 die Aufstellung der Entwicklungs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Entwicklungs-Satzung wurde in der Fassung vom 08.12.2015 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2016 bis einschließlich 22.02.2016 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 15.01.2016 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 22.01.2016 bis einschließlich 22.02.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.04.2016 die Entwicklungs-Satzung in der Fassung vom 05.04.2016 beschlossen.

15.04. 2016

Gars a.Inn, den



Siegel

Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 15.04. 2016



Siegel

Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

18.04. 2016

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

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

Gars a.Inn, den 12.05. 2016



Siegel

Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Satzung wird auf der Grundlage des **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB** entwickelt. Der Ortsteil Oberreith ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Fläche im Geltungsbereich kann folglich gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden.
Für nicht im Geltungsbereich dieser Satzung einbezogene Flächen in Oberreith existieren bereits anderweitige rechtskräftige Satzungen oder sie befinden sich im Aufstellungsverfahren wie im Lageplan laut § 1 der Satzung vermerkt.
Somit ist der gesamte Ortsteil Obereith als Satzungsgebiet festgelegt. Der Satzung kann daher nicht entgegen gehalten werden, dass sie nach Größe und Zuschnitt keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB darstelle.
2. Die Entwicklungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Entwicklungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für Neubauten geschaffen werden.
Angesichts rückläufiger landwirtschaftlicher Nutzungen in Obereith sollen mit der Satzung auch Ersatz- bzw. Neubauten und Nutzungsänderungen für teilweise leer stehende, dem Verfall preisgegebene Gebäude oder Gebäudeteile ermöglicht werden.
Neben den Möglichkeiten für Bebauung bzw. gewerbliche Nutzungen will der Gemeinderat mit dieser Satzung im Zuge der Baumaßnahmen die Ortsrandeingrünung sichern und verbessern um den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft zu sichern. Die grünordnerischen Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich zur Wahrung der berührten Belange des Orts- und Landschaftsbildes.
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.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Entwicklungs- 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. 05.04.2016:

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 wurden Hinweise ergänzt, redaktionell geänderte und ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg,
Satzung:

08.12.2015
05.04.2016

Gars a.Inn, den

15.04. 2016

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister