

**AUFSTELLUNG DER
ERGÄNZUNGSSATZUNG
M 1 : 1000**

“OBERREITH-OST“

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. 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

Ergänzungs-Satzung:

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **04.11.2015**

Entwurf am **08.12.2015**

Geändert am **05.04.2016**

Satzung i.d.F.v. 10.05.2016

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

04.11.2015

GEMEINDE UNTERREITH
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

ERGÄNZUNGSSATZUNG

“OBERREITH-OST“

§ 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am

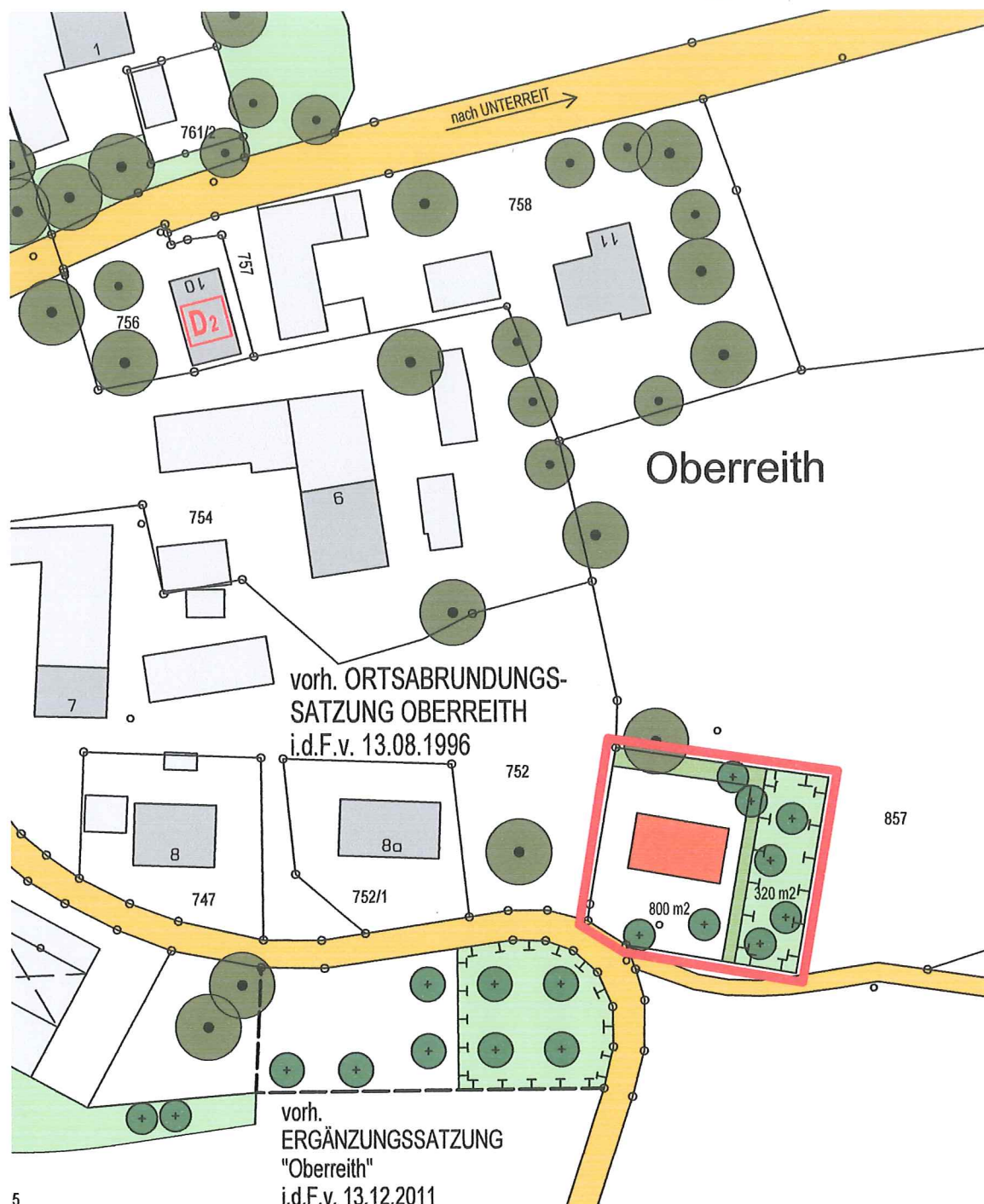
08.12.2015

Geändert am

05.04.2016

Satzung i.d.F.v.

10.05.2016



§ 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“

aufgrund des ländlichen Charakters sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

3.02

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

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. 3,0 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**

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**Grünordnung und Ausgleich**

5.01

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 standortgerechten 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.

5.02



Baum, Bestand

Vorhandene Bäume sind zu sichern, zu erhalten und zu pflegen. Für die Neubaumaßnahme erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

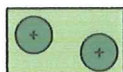
5.03



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

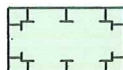


Grünstreifen als Ortsrandeingrünung

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist auf der privaten Grünfläche ein Grünstreifen von 3m von Versiegelung und Bebauung freizuhalten. Durch den Grundstückseigentümer werden auf diesem Grünstreifen mindestens 50% mit Sträuchern gemäß Artenliste als Ortsrandeingrünung bepflanzt. Nadelgehölze aller Art sowie exotische und buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

Der Grünstreifen ist dauerhaft als Ortsrandeingrünung zu erhalten.

5.05



Fläche zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft:

Als Ausgleichsfläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Dazu wird eine Wiese aus artenreichem, autochthonem Saatgut angelegt. Die Wiese wird ab 15. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Zusätzlich werden Obsthochstämme aus lokalen Sorten (Pflanzqualität HS, 3xv, mB, 14-16) gemäß Planzeichen und Artenliste gepflanzt. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Flächenermittlung siehe Ziff. A 3 der Begründung.

- Die Nutzung der Ausgleichsfläche erfolgt nicht in Ergänzung zum Privatgarten, indem dort Gartenhaus, Swimmingpool, Holzlege, Komposthaufen oder ähnliches errichtet werden.
- Bei Abnahme der Fläche – die Anlage hat in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu erfolgen – ist eine Kopie der Rechnung für das Saatgut vorzulegen.

5.06

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

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

Sträucher

	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
Pflanzqualität:	Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Str, 2xv, 60-150	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa in Arten	Wildrosen in Arten
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

§ 6

Einfriedungen

6.01

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.

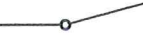
6.02

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
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
-  Öffentliche Verkehrsflächen
- 857** Flurstücknummer, z.B. **857**
-  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 schadlosen 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 Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher 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 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.

7.05 **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. 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.10.2015 die Aufstellung der Ergänzungs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs-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 14.01.2016 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. Erneute Öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom 08.12.2015, geä. 05.04.2016 mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 09.05.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Erneute Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 09.05.2016 zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2016 die Ergänzungs-Satzung in der Fassung vom 10.05.2016 beschlossen.

Gars a.Inn, den 12.05.2016



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 12.05.2016



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 17.05.2016. 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 2.06.2016



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 städtebaulich 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 Eingrünung am östlichen Ortsrand von Oberreith verbessern.
Für die restlichen Ortsteile von Oberreith, die bisher noch in keiner Satzung erfasst waren, wird parallel eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.
3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:
In der Ergänzungssatzung wird ein Baufenster ausgewiesen. Die Fläche weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf und wird landwirtschaftlich genutzt. 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 auszugleichende Fläche wird nach dem Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet keine Erholungsmöglichkeiten. Auch als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Deswegen wird die Fläche 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. Für die Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen. Bei einer Fläche von 800m² ergibt sich bei einem Faktor von 0,4 eine Ausgleichsfläche von 320m².

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.

C Änderungen v. 05.04.2016:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden wie folgt eingearbeitet:

Im Planteil werden Geltungsbereich und Lage der Ausgleichsflächen entsprechend den Wünschen von Antragsteller u. Grundstückseigentümer geändert.

Im Textteil erfolgen Änderung im § 3.04 und bei § 5, ferner werden in Ziff. 7.05 die Hinweise ergänzt zu „Möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen“.

Alle Änderungen/Ergänzungen sind in „**blauer**“ Schrift hervorgehoben.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wird der geänderte Entwurf erneut öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss v. 10.05.2016:

Äußerungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten nur im Textteil bei den Ausgleichsflächen noch eine Ergänzung der Planung. Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt, ansonsten ist die **Satzungsausfertigung** unverändert i.d.F.v. **10.05.2016**.

Alle Änderungen/Ergänzungen sind in „**blauer**“ Schrift hervorgehoben.

Schwindegg, **08.12.2015**
geändert: **05.04.2016**
Satzung i.d.F.v. 10.05.2016

Gars a.Inn, den **12.05.2016**

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....

Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister