

**AUFSTELLUNG DER
ENTWICKLUNGSSATZUNG
M 1 : 1000**

“WANG - Fl.Nr. 66-T“

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 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), 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 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016

folgende

Entwicklungs-Satzung:

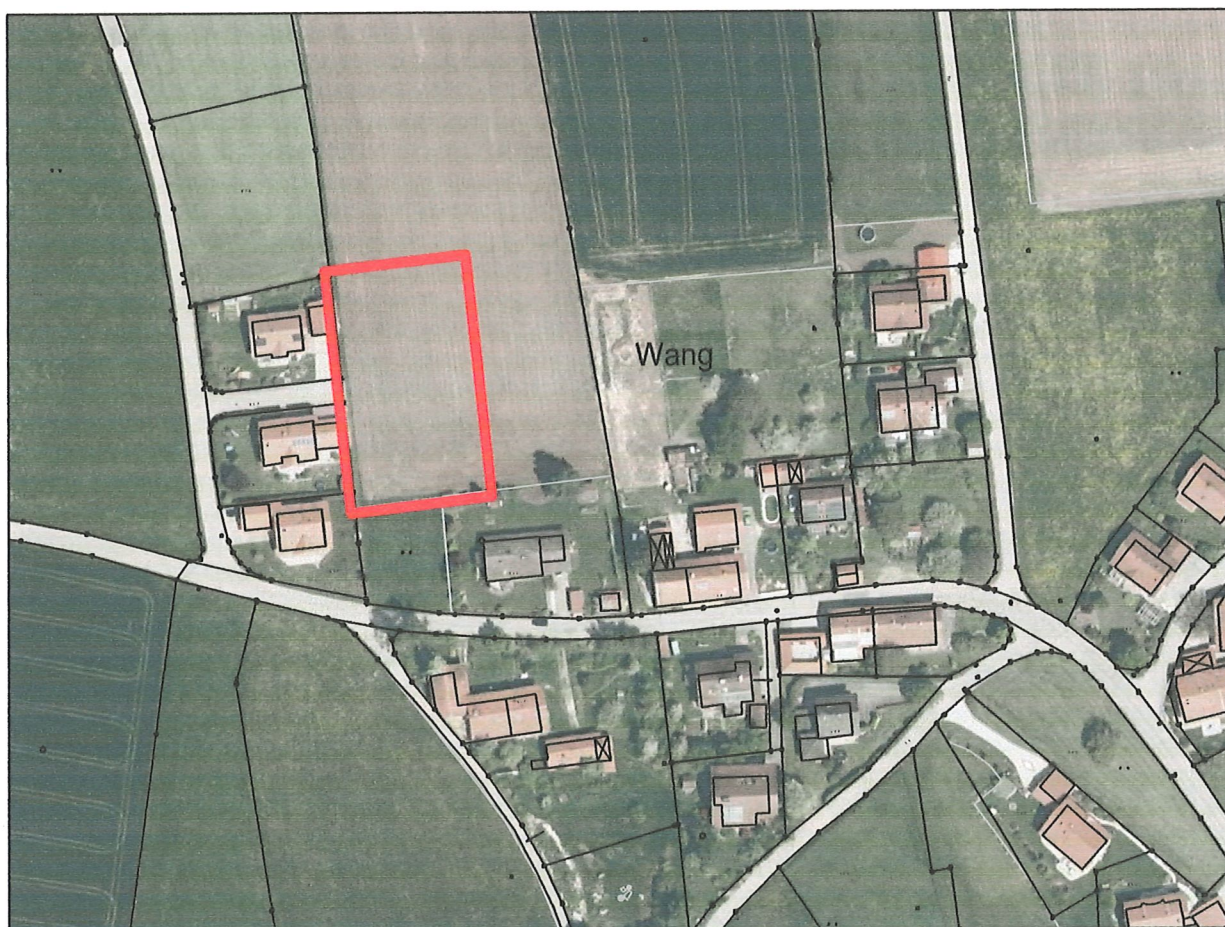
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **20.07.2017**

Entwurf am **08.08.2017**
Satzung i.d.F.v. **09.01.2018**

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

08.08.2017

GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

ENTWICKLUNGSSATZUNG

"WANG - Fl.Nr. 66-T"

§ 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am

08.08.2017

Satzung

i.d.F.v.

09.01.2018



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

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

§ 2**Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3**Art der baulichen Nutzung****WA**

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO.

§ 4**Festsetzungen**

4.01



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.02



Vorgeschlagene Baukörper für zulässige Wohngebäude u. Garagen. Die Errichtung von Neubauten ist bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Satzung zulässig.

Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.03

Zulässig sind nur Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser, je mit max. 2 Wohneinheiten.

4.04

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

4.05

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.
- Zulässig sind nur Satteldächer

§ 5**Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

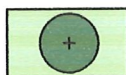
(integriert von L-Architekten Grünfabrik)

5.01



Je angefangene 200 m² Fläche des Baugrundstückes ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Die über 5.02 festgesetzten Bäume können angerechnet werden. Der Plan enthält dazu einen Vorschlag. Die Bäume sind jedoch beliebig verschiebbar.

5.02



Randeingrünung als Obstwiese

Es sind drei Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 30% der Fläche mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die restliche Fläche der 7m breiten Randeingrünung ist als Wiese anzulegen. Innerhalb der Randeingrünung sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Die Fläche ist als Randeingrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.03



Randeingrünung als Hecke

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist der Grünstreifen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Innerhalb der Randeingrünung sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Die Fläche ist als Randeingrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.04

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Obstbaum-Hochstämme, alte Lokalsorten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	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
Salix in Arten	Weiden in Arten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.05

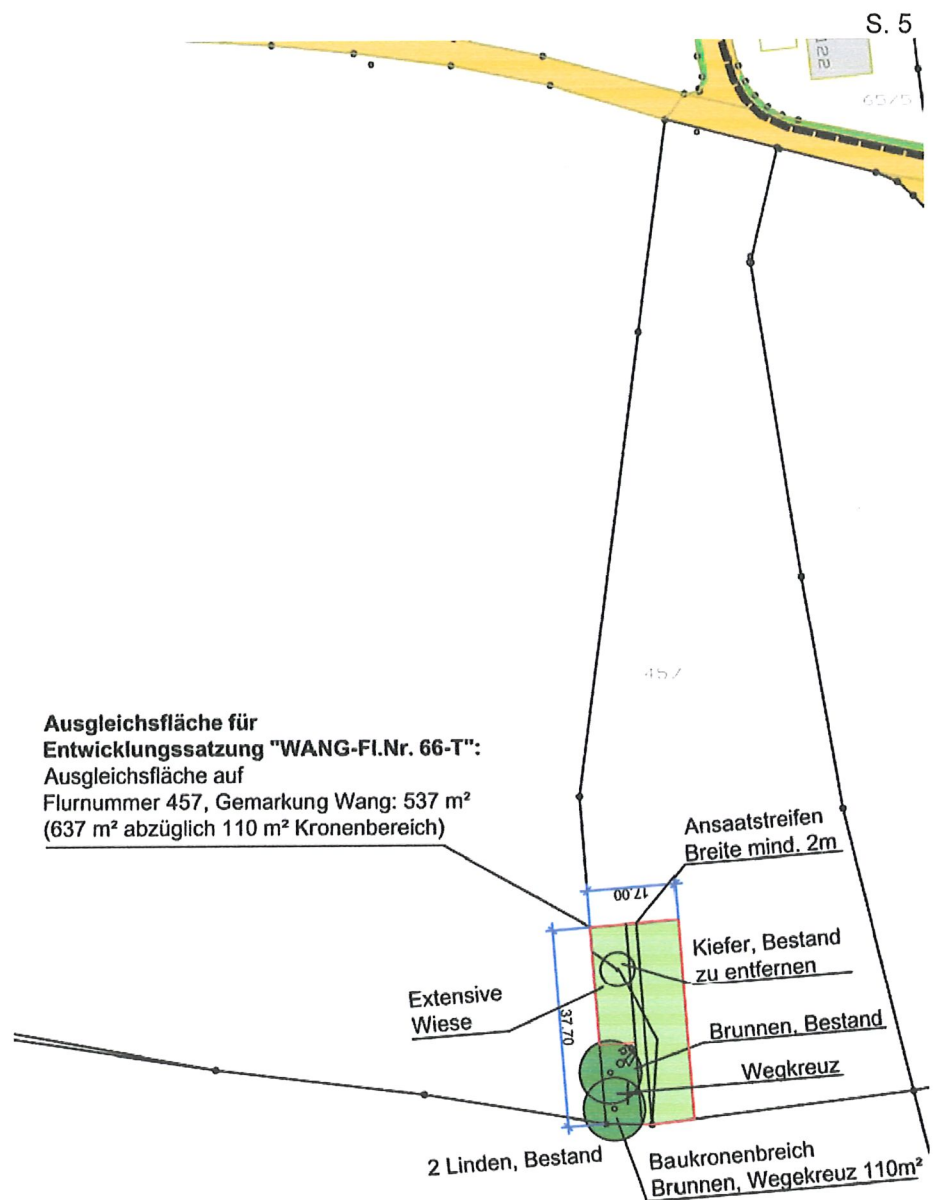
Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie Nadelgehölzen (Thuja, Chamaecyparis) ist nicht zulässig.

5.06

Ausgleichsfläche auf Flurstück 457, Gemarkung Wang

Bei der 537 m² großen Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Als Entwicklungsziel wird die Anlage einer extensiven Wiese festgelegt.

1. Auf der gesamten Fläche ist eine extensive Wiese zu entwickeln. Mittig ist ein mindestens 2m breiter Streifen gemäß Plan als extensive Wiese durch Neuansaat zu entwickeln. Als Saatgut ist regionales, gebietsheimisches (autochthones) Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.
2. Die Wiese wird ab dem 15.Juni 1x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
3. Die vorhandene Kiefer ist zu fällen.
2. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
3. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden (z.B. mit Eichenholzpflocken).
4. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung des ersten Gebäudes vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf zu melden.
5. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und von der Gemeinde Unterreit an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden
6. Die Ausgleichsfläche sollte 2* im Jahr gemäht werden, das 1.mal ab dem 15.6.



Lageplan Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 457 der Gemarkung Wang

§ 6

Einfriedungen

6.01

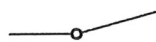
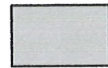
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschen- draht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinter- pflanzung aus heimischen Sträuchern.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Einfriedungen nur bis zu einer Hö- he von max. 0,80 m zulässig.

6.02

Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
66	Flurstücknummer, z.B. 66
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Umgriff des B-Planes WA „Hollinger Feld“ i.d.F.v. 03.12.1999

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.

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.

Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherren, 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. WWA- Empfehlung 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: Vorausdenken - elementar versichern des STMUV http://www.gdv.de/wp-content/uploads/2012/03/Bayern_ESV_Unternehmen_Flyer.pdf und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf) wird ergänzend hingewiesen.

Förderung regenerativer Energien:

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

Immissionen:

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

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 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.

Kartengrundlage:

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

v. 12.07.2017
Stand: ca. Dez. 2016

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 08.08.2017 die Aufstellung der Entwicklungs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Entwicklungs-Satzung wurde in der Fassung vom 08.08.2017 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2017 bis einschließlich 27.12.2017 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 15.11.2017 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 23.11.2017 bis einschließlich 27.12.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.01.2018 die Entwicklungs-Satzung in der Fassung vom 09.01.2018 beschlossen.

Gars a.Inn, den 15.01. 2018



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 15.01. 2018



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 16.01. 2018. 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).

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

Gars a.Inn, den -5.02. 2018



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 nordwestliche Ortsbereich von Wang ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.
 Die Grundstücke westlich und südlich angrenzend an das Satzungsgebiet sind bebaut und mit dem B-Plan „Hollinger Feld“ i.d.F.v. 03.12.1999 als Allgemeines Wohngebiet belegt. Mit 2-seitig vorhandener Bebauung des angrenzenden Bereichs ist der Satzungsumgriff städtebaulich entsprechend geprägt.
 Eine B-Planaufstellung ist mangels Verfügbarkeit weiterer Flächen derzeit nicht möglich. Mit dieser Entwicklungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung um 2 Bauparzellen ermöglicht. Die Erschließung hat so zu erfolgen, dass sich das Baugebiet später in östlicher Richtung gemäß FNP-Darstellung weiter entwickeln kann.
 Die Fläche im Geltungsbereich kann folglich gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden.
 Die Satzung ist daher 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 Entwicklungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
 Mit dieser Entwicklungssatzung sollen die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert werden.
 Die Erweiterung der Bauflächen für Gemeindebürger bzw. für deren Nachkommen dient der Eigentumbildung und berücksichtigt die Bedürfnisse der Bevölkerung nach eigenem Wohnraum in Nähe des Elternhauses.
 Neben der Möglichkeit für Bebauung des Satzungsgebietes mit zwei Wohngebäuden mit Garagen 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 und entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des B-Planes „Hollinger Feld“.
3. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:
 (integriert von L-Architekten Grünfabrik)
 In der Entwicklungssatzung werden insgesamt 2 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 0,3 angenommen.
 Insgesamt müssen 1.790 m² ausgeglichen werden. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 beträgt die Ausgleichsfläche 537 m².

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. 09.01.2018:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten nur redaktionelle Ergänzungen der Planung und der Verfahrensvermerke. Alle Änderungen u. Ergänzungen sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg, **08.08.2017**
 Satzung i.d.F.v. **09.01.2018**

Ausgefertigt:

15. 01. 2018

Gars a.Inn, den

Der Entwurfsverfasser:

.....
 Thomas Schwarzenböck
 Architekt, Stadtplaner

.....
 Gerhard Forstmeier,
 1. Bürgermeister