

# DECKBLATT Nr. 1

zum BEBAUUNGSPLAN

„WANG“

M 1 : 1000

GEMEINDE UNTERREIT  
LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

Die Bebauungsplan-Änderung umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Unterreit erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als **Satzung**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 04.11.1998;

Entwurf am 04.11.1998

Geändert <sup>Ä</sup> am 23.03.1999

<sup>Ä2</sup> am 11.05.1999

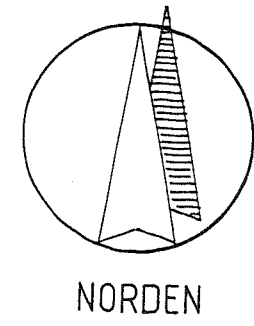
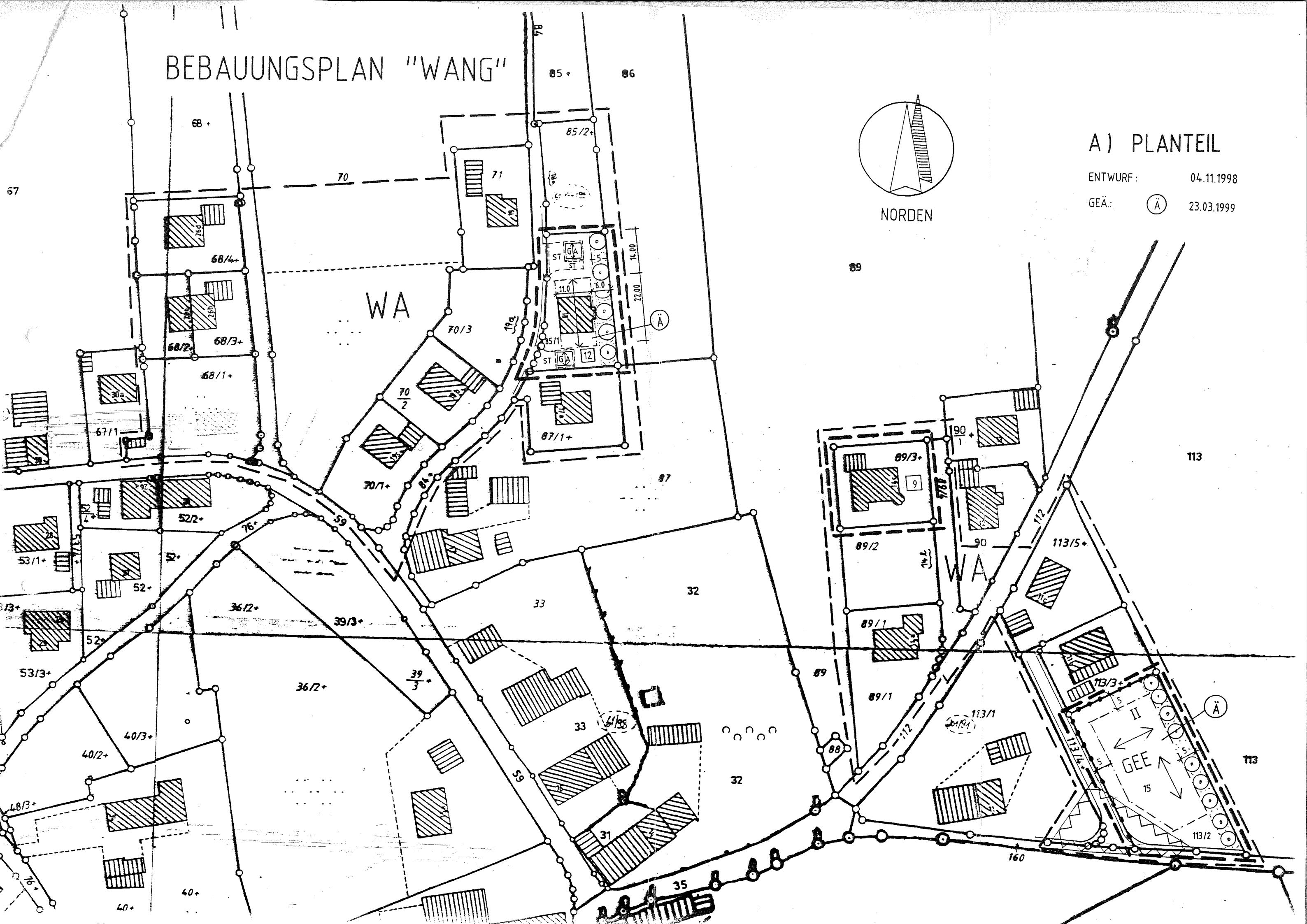
AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE UNTERREIT  
M 1 : 1000 - verkleinert in der Fassung vom 28.12.1993



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING. THOMAS SCHWARZENBÖCK  
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6 84419 SCHWINDEGG  
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

# BEBAUUNGSPLAN "WANG"





## A) PLANTEIL

ENTWURF: 04.11.1998

GEÄ: (Ä) 23.03.1999

## B) Ergänzende bzw. abweichende Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 28.12.1993

zu 1)  Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.12.1993

zu 2) **GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet  
Zulässig sind nur Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 6 BauNVO).

Ä Wohngebäude oder Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

zu 4) Bei nachträglichen Grundstücksteilungen im GEE ist ein Mindestabstand der Baugrenzen von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Ä **Ä2** Alternativ ist eine gemeinsame Grenzbebauung mit profiltgleicher Baukörperausbildung möglich.

Aus städtebaulichen Gründen wird die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt:

Parz. 9 max. 3 Wohneinheiten

Parz. 12 max. 4 Wohneinheiten

zu 5) **Ä2** Im GEE sind max. 2 Dachflächenfenster  $< 1,0 \text{ m}^2$  je Dachseite, pro 10 m Firstlänge zulässig.

Ä Im Änderungsbereich der Parz. 12 sind außenwandbündige Gauben (sogen. „Zwerchhäuser“) oder Querfirste, bei gleicher Dachneigung wie am Hauptgebäude, mit Firstverlauf senkrecht zur Hauptgebäude-Firstrichtung und größeren Wandhöhen zulässig.

Die Zwerchhaus- / Quergiebel-Gesamtbreite darf max. 1/3 der Fassadenlänge betragen, der Zwerchhaus- / Quergiebel-First muß mind. 0,80 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

Die Zwerchhaus- / Quergiebel-Fenster müssen symmetrisch über den darunterliegenden Öffnungen liegen.

## C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### Abänderung öffentlicher

**Verkehrsflächen:** Die durch Garagenneubauten und/oder Stellplatzerrichtungen erforderlichen Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der einzelnen Grundstückseigentümer.

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

Ä2 Grundstücks-  
Entwässerung:

Neubebauung ist vor Bezugfertigkeit an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Anfallendes Regenwasser (Dachabwässer etc.) sind auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte zu beseitigen, Straßen- u. Parkflächenwasser sollten vorrangig über bewachsene Mulden o.ä. Anlagen versickert werden.

## D) Verfahrensvermerke zur Bebauungsplan-Änderung nach § 13 BauGB:

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 03. DEZ. 1998 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27. DEZ. 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Unterreit, den 15. JUNI 1999

Forstmeier  
Forstmeister, 1. Bürgermeister

### 2. AUSLEGUNG Nr. 1:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.99 bis 12.03.99 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.02.99 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Unterreit, den 15. JUNI 1999

Forstmeier  
Forstmeister, 1. Bürgermeister

### 3. AUSLEGUNG Nr. 2:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 23.03.99 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.99 bis 22.04.99 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.03.99 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Unterreit, den 15. JUNI 1999

Forstmeier  
Forstmeister, 1. Bürgermeister

### 4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.05.99 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (.....) als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 15. JUNI 1999

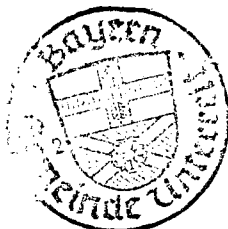
Forstmeier  
Forstmeister, 1. Bürgermeister

### 5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 16. JUNI 1999. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00, Donnerstag auch von 14.00 bis 18.00 Uhr) in der Geschäftsstelle der Gemeinde UNTERREIT zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplan-Änderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Die Bebauungsplan-Änderung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Unterreit, den 16. JULI 1999

Forstmeier  
Forstmeister, 1. Bürgermeister



E) Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

**DECKBLATT** Nr. **1**  
der **GEMEINDE UNTERREIT**

vom 04.11.1998

Geändert **Ä** am 23.03.1999

**Ä2** am 11.05.1999

für das Baugebiet: **" W A N G "**  
umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

**Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "WANG" der Gemeinde Unterreit vom 28.12.1993 entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Mi-Bereich erfolgt im Parallelverfahren.
- b) Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.  
Aufgrund der Tatsache, daß das ursprünglich als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr vorgesehene Grundstück an der südöstlichen Bebauungsplan-Grenze nicht mehr erforderlich ist, wird dieses Grundstück nunmehr als Mi-Fläche festgesetzt.  
Die Änderungen im Bereich der Parz. 9 u. 12 wurden aufgenommen damit die gewünschten Bauabsichten der Grundstückseigentümer realisiert werden können.

**Weitere Erläuterungen:**

- c) Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.
- d) Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in das dörfliche Gebiet nicht einfügen.

**Ä Änderung v. 23.03.1999:**

Im Hinblick auf die konkrete Bauabsicht des Grundstückseigentümers wurde bei Parz. 12 die Lage der Baugrenzen verschoben und eine Textergänzung hinsichtlich der Zulassung von Zwerchgiebeln aufgenommen. Das geplante Mi mußte in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) abgeändert werden. Aus immissionsschutztechnischer Sicht ist wegen Geruchseinwirkungen aus der bestehenden Klär-anlage der Fa. Reischenbeck (ca. 120 m südöstlich vom Änderungsbereich) eine Wohnnutzung auf Fl-Nr. 113/2 nicht möglich.

**Ä2 Änderung Nr. 2 v. 11.05.1999:**

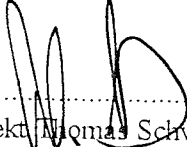
Die Hinweise und Empfehlungen der erneuten TÖB-Beteiligung wurden eingearbeitet.


Schwindegg, 04.11.1998

Unterreit, den 15. JUNI 1999

geändert: 23.03./11.05.1999

Der Planverfasser:

  
.....  
Architekt Thomas Schwarzenböck

  
.....  
Forstmeier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.03.99 mit 22.04.99 in Unterreit, Rathaus Zi. ... öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 16. JULI 1999



  
.....  
Forstmeier, 1. Bürgermeister