GEMEINDE UNTERREIT

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

DECKBLATT Nr. 01

PLAN- u. TEXTTEIL

zum VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

" SO – WILDPARK – OBERREITH "

M 1 : 1000

Die Änderung des vorhabenbezogenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Unterreit erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBL I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998

diese **Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** als **Satzung.**

Fertigungsdaten:

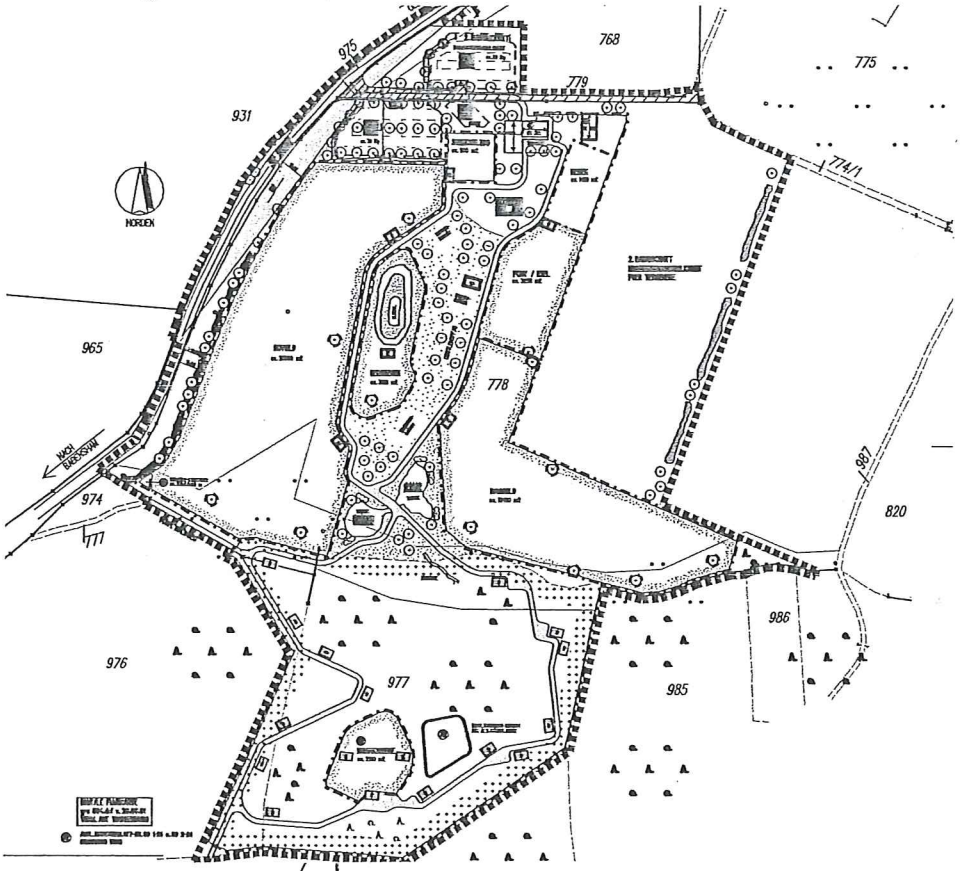
Vorentwurf am 07.11.2006

Entwurf (Ä) **06.02.2007**

Geändert Ä1 am

Ä2 am

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE UNTERREIT
M 1 : 4500 i.d. Fassung vom 10.07.2001



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT THOMAS SCHWARZENBÖCK

HERZOG–ALBRECHT-STR. 6 84419 SCHWINDEGG

TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

Integrierte GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER

PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH

TELEFON 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941

e-mail: max_bauer@t-online.de

BP\Unterreit\änd/wildpark-db01-61107

B) FESTSETZUNGEN

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2001

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

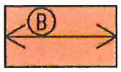
1.1 **SO** **geändert**

Sonstiges Sondergebiet gemäss § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: **WILD- und FREIZEITPARK**

1.3 **ergänzt**

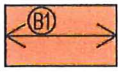
GR 600	Gebäude B1	max. zulässige Grundfläche	600 m²
GR 75	Gebäude B2	max. zulässige Grundfläche	75 m²
	Gebäude Gr	max. zulässige Grundfläche	25 m²
	Gebäude So	max. zulässige Grundfläche	160 m²
	Feldkapelle	max. zulässige Grundfläche	25 m²

2.4 **geändert**



Funktions- u. Mehrzweckgebäude I-geschossig mit Satteldach, für Lagerung, Mülltrennung und Garagen für Pflegegerät.

2.4 **ergänzt**



Funktions- u. Mehrzweckgebäude II-geschossig mit Satteldach, mit Schießständen für Armbrust- u. Bogenschützen, Spielflächen für Kinder bei Schlechtwetter, Gastro-/Cafe-Bereich mit Lager und WC-Anlagen sowie Einlagermöglichkeit von Spielgeräten und Biergartenmöbeln etc. im Winter.

Mehrzweck-Bauwerk unterirdisch bzw. erdüberdeckt, zur erforderlichen Verlängerung der 2-3 Stk. 50m-Schießstände für Armbrust- u. Bogenschützen

2.5 **ergänzt**

Überdachter Grillplatz I-geschossig mit Satteldach, mit geschlossenem Teil für Verkauf und Vorräte, Standort entlang der Wegeführung kann variiert werden.

Mehrzweckgebäude als „Sonnenhaus“ I-geschossig mit Pultdach, mit Sternwarte, Mehrzweckraum für Vorträge und Kletterwand, Standort entlang der Wegeführung kann variiert werden.

Feldkapelle I-geschossig mit Satteldach, Standort entlang der Wegeführung kann variiert werden.

4.2 **ergänzt**

Fläche für öffentliche Stellplätze, Mindestabmessung 2,5* 5,0 m

Die Stellplatzflächen sind durchlässig zu gestalten (Schotterrasen bzw. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke),
nach jedem i.Mi. 4. Stellplatz ist eine Grüngliederung durch Baumpflanzung entsprechend Festsetzung Ziff. 25.2 vorzunehmen

11.6 Ä **neu**

Für die Wege- und Parkplatzbeleuchtung sind zum Schutz nachtaktiver Insekten ausschließlich umweltfreundliche und energiesparende Natriumdampfleuchten zulässig.

14.1 **geändert**
Sauberes Niederschlagswasser von Dachflächen ist über Sickerdolen, Weiherflächen o.ä. großflächig im Gelände zu versickern.

17.2 **geändert**
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sowie steil herausragende Böschungen im Bereich von Wegen und baulichen Anlagen sind unzulässig. Anschüttungen über dem Baukörper B2 in Form einer „Tennenauffahrt" zum Gebäude B1 sind davon ausgenommen.

25.7 Ä **neu**
Bei den Pflanzmaßnahmen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten und einzuhalten.

27.2 **neu**
Änderungsbereich

29.2.4 **neu**
Die Festsetzungen Ziff. 29.2.1 bis 29.2.3 gelten auch für die Gebäude Typen **B1, Gr** und für die **Feldkapelle** ergänzend zugelassen werden

H eine Wandhöhe von max. 5,50 m für das Gebäude **B1**
und eine
Dachneigung von 31 bis 34 Grad für die **Feldkapelle**

29.2.5 **neu**
Das Gebäude **B2** ist unterirdisch als Kellergeschoss oder 1-geschossig mit Anschüttung und Erdüberdeckung in Form einer „Tennenauffahrt" gemäß Ziff. 17.2 auszuführen.

29.3.7 **neu**
Das Mehrzweckgebäude Typ **So** (Sonnenhaus) ist allseitig geschlossen als variabel gelagerte, mit der Sonne drehende Konstruktion zulässig

Dachform	Pultdach
Dachneigung	31 bis 34 Grad.
Dacheindeckung:	Folien- oder Blecheindeckung unter Photovoltaik-Solarzellen zur Stromerzeugung
H Wandhöhe:	max. 3,80 m (gemessen traufseitig)
Wandkonstruktion:	aus Stahl- oder Holz-Riegelwerk mit vertikaler Holzverschalung

29.7 **neu**
Bei allen baulichen Anlagen sind begrünte Dächer zugelassen,
bei Ausführung von Gründächern können die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde reduziert werden.

C) HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen,
es gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2001

D) VERFAHRENSVERMERKE zur ÄNDERUNG des VORHABENBEZOGENEN B-PLANES: "SO-WILDPARK-OBERREITH"

1. **Aufstellungsbeschluss:**
   Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.2006 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 07.12.2006 bis einschließlich 08.01.2007 stattgefunden.

3. **Beteiligung der Behörden**
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.12.2006 bis einschließlich 08.01.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. **Öffentliche Auslegung**
   Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 06.02.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 12.03.07 bis einschließlich 12.04.07 öffentlich ausgelegt.
   Dies wurde am 02.03.07 ortsüblich bekannt gemacht

5. **Beteiligung der Behörden**
   Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.07 bis einschließlich 12.04.07 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. **Satzungsbeschluss:**
   Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.07 diese Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.07 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Unterreit, den 22.10.2008

   Siegel

   Forstmeier

   Forstmeier 1. Bürgermeister

7. **Bekanntmachung:**
   Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.11.2008
   Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit 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 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

   Unterreit, den 17.12.2008

   Siegel

   Forstmeier

   Forstmeier 1. Bürgermeister

E) Begründung zur B-Plan-Änderung

DECKBLATT Nr. 01

der **GEMEINDE UNTERREIT** vom **06.02.2007**

Geändert Ä am

für **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

" SO – WILDPARK – OBERREITH "

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

E-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

a) Die Bebauungsplan-Änderung wird aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "SO-WILDPARK-OBERREITH" der Gemeinde Unterreit i.d. Fassung vom 10.07.2001 entwickelt.
Die Flächenerweiterung im Bereich der Stellplätze wird aus dem parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (Deckblatt 08, Änderungsbeschluss v. 07.11.2006) der Gemeinde Unterreit entwickelt.

b) Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Änderungs-Geltungsbereich neu geschaffen werden.

c) Bedingt durch die positive Entwicklung des Wildparks in den letzten Jahren mit steigenden Besucherzahlen und der großen Nachfrage sehen sich die Betreiber des Parks veranlasst das Angebot im Park zu erweitern.

Die Änderungen lt. Deckblatt 01 beinhalten im wesentlichen folgende Punkte:
- Neuaufnahme zusätzlicher Bauwerke (Sternwarte, Mehrzweck-gebäude, Feldkapelle, Grillplatz u. Viehunterstände) und
- Erweiterungsflächen für Stellplatz – Anlagen und
- geänderte bzw. zusätzliche Gehegebelegungen und
- zusätzlicher Weiher als Biotop

Durch diese zusätzlichen Angebote ändert sich auch die Zweckbestimmung in einen „Wild- und Freizeitpark"

E-2 Verfahrenshinweise:

Die Bebauungsplan-Änderung wird im förmlichen Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

(Ä) Änderungen zum Entwurf v. 06.02.2007:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in den Textteil und in den Umweltbericht eingearbeitet, im Planteil erfolgten keine Änderungen.

Schwindegg, 07.11.2006 Unterreit, den 07.11.2006
geändert: **06.02.2007**
Der Planverfasser:

....
Architekt Thomas Schwarzenböck Forstmeier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.03.07 mit 12.04.07 im Rathaus in Unterreit öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 22. OKT. 2008

.....
Forstmeier, 1. Bürgermeister