GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

BEBAUUNGSPLAN

"EINHARTING-WEST II" M 1:1000

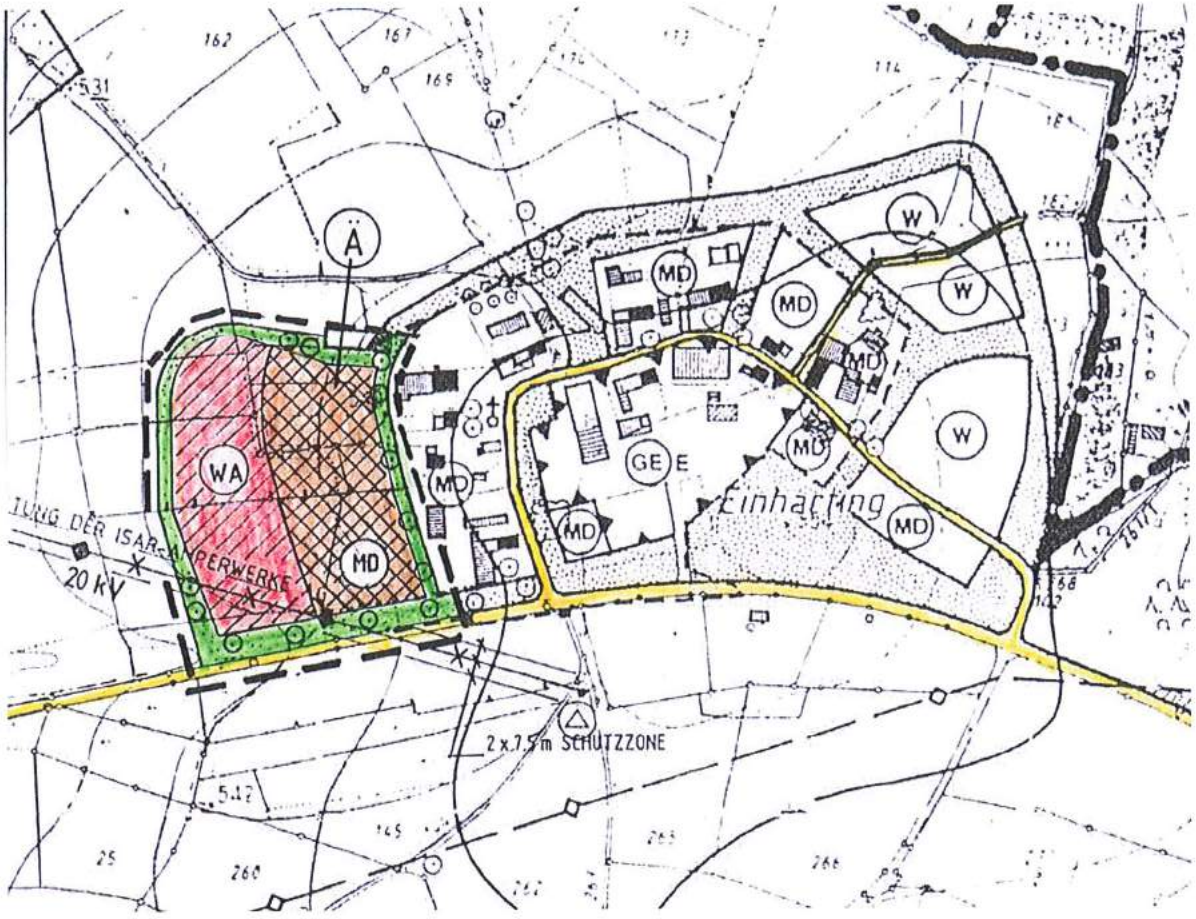
Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Unterreit erlässt gemäß erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016
diesen **Bebauungsplan als Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am	**05.09.2017**	**Entwurf**	am	**05.12.2017**
			SATZUNG	i.d.F.v.	**31.07.2018**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE UNTERREIT M 1 : 5000
vom 29.10.1996, mit 4. Änderung i.d.F.v. 10.07.2001



ENTWURFSVERFASSER:
THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG–ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:
BÜCKING REINGRUBER PartG mbB
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a. INN
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,35** und
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss":
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.

2.2 o Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE/Wohngebäude begrenzt.

2.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 Ga Flächen-Umgrenzung für Garagen,
alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.

4.2 Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m

4.3 St Fläche für Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m

4.4 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:
mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit,
die Garagenzufahrt kann als Stellplatz angerechnet werden.

5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
verkehrsberuhigter Bereich

11.2 Vorhaltung als öffentliche Fläche für evtl. spätere Anbindung einer Baugebietserweiterung, ohne Oberflächenversiegelung

11.3 frei

11.4 P Parkplätze öffentlich

11.5 Öffentlicher Mehrzweckstreifen
für Ver- u. Entsorgungsleitungen;
die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.

11.6 St Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt.
Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

11.7 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

12.-14. entfällt

15. Grünordnung

(integriert von LArch.)

15.1 Öffentliche Grünflächen

15.1.1 Baum, neu zu pflanzen
Es ist ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

15.1.2 Grünstreifen als Wiese
Der öffentliche Grünstreifen ist als extensive Wiese anzulegen. Die Wiese wird ab dem 1.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.

15.2 Private Grünflächen

15.2.1 Baum, neu zu pflanzen
Es ist ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

15.2.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die über Ziffer 15.2.1 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.

15.2.3 Randeingrünung
Es sind mittelgroße Bäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme gemäß Artenliste und Planzeichen 15.2.1 zu pflanzen. Zusätzlich ist die Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin zu mindestens 50% und in einer Breite von 3m 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.
Zwei Konzeptvorschläge für Gestaltung, Zeitplan und Pflege dieser Flächen sind der Begründung als Anhang beigeheftet.

15.3 **Allgemein**

15.3.1 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

15.3.2. Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.

15.3.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

15.3.4 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

15.4 **Artenliste**

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Mittelgroße Bäume:
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 16-18 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus incana - Grauerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Prunus avium - Vogelkirsche

Kleinbäume:
Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 14-16 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus in Arten - Weißdorn
Fraxinus ornus - Blumenesche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:
Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:
Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix - Efeu
Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten
Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:
Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

16.-25. entfällt

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß §§ 13 Abs.3 u. 13a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die laut B-Plan zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermassung

4.5 Vermassung in Metern, z.B. 4,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

29.01 **Höhenentwicklung der Gebäude:**

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die natürliche Geländeoberfläche unverändert bleibt.
Im ansteigenden Gelände sind durch Anschluss-Zwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sowie zum äußeren Rand des Baugebietes.

29.02 Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden darf nicht mehr als 0,40 m über OK natürlichem Gelände bzw. OK- Straßenrand liegen. Gemessen wird in Gebäudemitte an der hangseitigen Gebäudeaußenwand.

Gemäß Empfehlung des WWA- Rosenheim sollte dabei die Rohfußbodenoberkante mind. 25 cm über Oberkante Gelände liegen und bis zu dieser Höhe die Gebäudeanschlussflächen und der Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden.

29.03 Die Wandhöhe bemisst sich ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird mit **max. 5,60 m** festgesetzt.

Für Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.

29.04 **Gestaltung des Daches:**

Es sind nur Satteldächer zulässig,
die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, Dacheinschnitte sind unzulässig, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

29.05 Die Dachneigung wird von **23 bis max. 30 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

29.06 Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig.

Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 10°, mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profilblechen zulässig;
für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.

29.07 Dachgauben sind nicht zulässig.

29.08 Pro Haus ist max. 1 Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig.
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

29.09 **Einfriedungen**:

Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

29.10 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.

Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

29.11 Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen an den westlichen und nördlichen Baugebietsgrenzen sind nur mit mind. 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Feldfahrt unversiegelt,
für Bewirtschaftung der landwirtschaftl. Grundstücke

Höhenschichtlinie, z.B. 542,00 NN

153 Flurstücknummer, z.B. 153,

Bestehender RW- Kanal der Gemeinde
mit dinglicher Sicherung

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

Vorgeschlagene Bebauung

3 Parzellen-Nummer, z.B. 3

Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage und an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Hinweise zu **möglichen <u>Gefahren aus Starkregenereignissen</u>:**

Im Planungsgebiet muss bedingt durch die Hanglage und „Starkregenereignisse" (Gewitter, Hagel etc.) mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) und 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 auch in ebenem Gelände auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherrn empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und 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 des STMUV „Voraus denken – elementar versichern" www.elementar-versichern.de und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums" www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser wird ergänzend hingewiesen.

Regenerative Energien:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1 Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Für neu zu erstellende Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

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 BayDSchG 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:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000	
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde.	23.09.2016
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn	Stand: ca. Dez. 2015

Maßentnahme:

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

C) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. Verb. mit §§ 13 u. 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **05.09.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13, 13a und 13b BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 12.10.2017 bis einschließlich 26.10.2017 stattgefunden.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 05.12.2017 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 18.07.2018 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 18.07.2018 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.07.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2018 gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Gars a.Inn, den 01. 08. 2018

Forstmeier

Siegel

Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 01. 08. 2018

Forstmeier

Siegel

Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am 01. 08. 2018 ..... Der Bebauungsplan mit Begründung 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Gars a.Inn, den 23. 08. 2018

Forstmeier

Siegel

Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE Unterreit**

Vorentwurf **05.09.2017**
Entwurf **05.12.2017**

für das Gebiet: **"EINHARTING-WEST II"**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit, 4. Änderung i.d.F.v. 10.07.2001 entwickelt. Der Planbereich ist dort als „Wohnbaufläche" dargestellt, befindet sich jedoch planungsrechtlich im Außenbereich.

Diese Bauleitplanung dient ausschließlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile und Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB anschließen. Der Schwellenwert von 10.000 m² für die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht erreicht.

Netto-Bauland lt. Flächenaufgliederung =	11.220 m²	
bei GRZ 0,35 ergibt sich eine max. Grundfläche von	3.927 m²	< 10.000 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan durch **„Einbeziehung von Außenbereichsflächen" nach § 13b BauGB** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

2. Angaben zum Plangebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im westlichen Ortsrand von Einharting und schließt im Osten an vorhandene Bebauung an. Das im Osten angrenzende Baugebiet „Einharting-West I" ist größtenteils bereits bebaut, noch freie Grundstücke sind im Besitz von Privatpersonen und sollen zeitnah bebaut werden.

Das neue Baugebiet wird von Süden über die vorhandene Gemeindestraße und Zufahrt zum ersten Siedlungsteil erschlossen. Im Westen und Norden geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit Fl-Nr. 125/3 und Teilflächen der Fl-Nrn. 124, 151, 152, 153, 154 und 157 der Gmkg. Grünthal.

Das Gelände fällt sanft und gleichmäßig nach Westen und Norden ab,
zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes sind Gutachten vorgesehen, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der Erkenntnisse von benachbarten Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist und der max. Grundwasserstand tiefer als – 5.00 m unter GOK liegen dürfte.
Niederschlagswasser ist über den vorhandenen gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen und wird in das vorhandene Rückhaltebecken in Gerlasing (bereits beim B-Plan „Einharting-West I" hergestellt) abgeleitet. Das wasserrechtliche Verfahren mit Genehmigung liegt für beide B-Planflächen bereits vor (siehe Ziff. 5).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ist	**keine**	Bebauung vorhanden
und	**kein**	Baumbestand vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,3735 ha.**

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven zu schaffen. Die Bauleitplanung ist somit städtebaulich begründet. Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 15 Wohnhäusern ermöglicht werden.

4. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	**1,3735 ha**

Im Baugebiet sind <u>neu</u> vorgesehen:

15	II- geschoßige Wohngebäude mit	ca. 25	Wohneinheiten u.
		ca. 25	Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,0 Personen/Wohnung, werden dann ca. 75 Personen mit ca. 7-10 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse: s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene Gemeindestraßen Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine gemeinsame Ringstraße mit dem 1. Abschnitt des Baugebietes.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage **der Taufkirchner-Gruppe**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Sommer 2018*

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation **der Gemeinde**, Kanalnetz im Trenn – System,

Regenwasserableitung über ein vorh. Rückhaltebecken in einem Graben zum Kolbinger Bach (lt. wasserrechtl. Bescheid v.13.10.04, AZ 64-641/1-122/04 Sg. 33).

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Sommer 2018*

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- **Bayernwerk AG**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Sommer 2018*

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Eine **Kostenschätzung** für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro Behringer & Partner, Mühldorf a.Inn aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:
Die Gemeinde Unterreit hat die Absicht einen Erschließungsträger zu beauftragen, die KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensatzungen umgelegt.

6. Verfahrenshinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Da der Schwellenwert von 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan durch **„Einbeziehung von Außenbereichsflächen" nach § 13b BauGB** im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

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 nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt,
Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** (Ziff. A 2.5) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungs-Bebauung am Ortsrand nicht einfügen.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der **Schnurgerüstabnahme** vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die **max. Baukörperhöhen** nach Ziff. 29.01 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

Satzungsbeschluss v. 31.07.2018:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Der Planteil ist unverändert, geänderte Festsetzungen u. ergänzte Hinweise sind in der Schriftfarbe „**blau**" hervorgehoben.

Anhang:

1 Blatt Flächenaufgliederung
1 Schemaschnitt mit Geländehöhen
2 Konzeptvorschläge für Gestaltung, Zeitplan und Pflege zu Festsetzung Ziff. 15.2.3

Weitere Bestandteile der Satzung, gesondert ausgefertigt:

1 Planteil M 1:1000 i.d.F.v. 31.07.2018

Vorentwurf: **05.09.2017**
Entwurf: **05.12.2017**
Satzung i.d.F.v. **31.07.2018**

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 01. 08. 2018

Forstmeier
.....
Gerhard Forstmeier, 1.Bürgermeister

BV: **BEBAUUNGSPLAN, "EINHARTING - WEST II" i.d.F.v.31.07.2018** **SATZUNG**

BH: **GEMEINDE UNTERREIT**

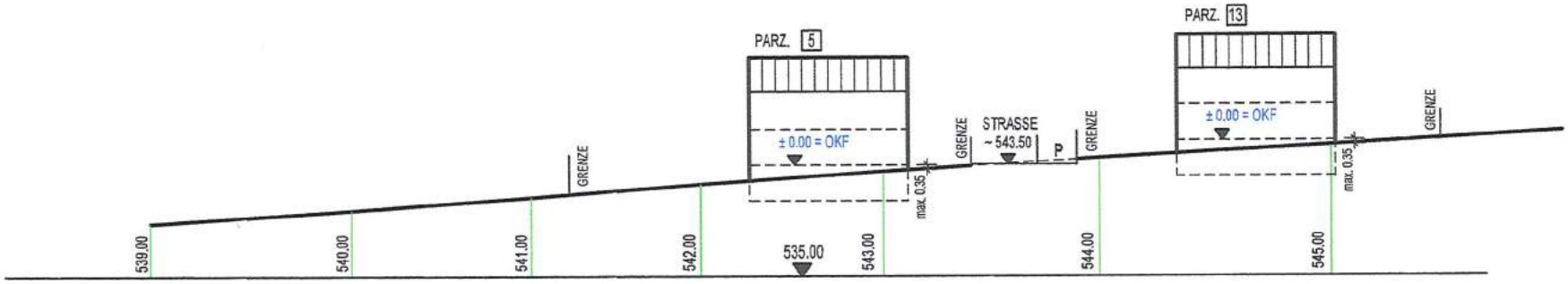
Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Teil-Summe	%-Verh.	Gesamt-Su	%-Verh.
		Bauland	Eingrünung					
01	Parz. 01	690 m²		690 m²				
02	Parz. 02	615 m²	190 m²	805 m²				
03	Parz. 03	535 m²	165 m²	700 m²				
04	Parz. 04	545 m²	155 m²	700 m²				
05	Parz. 05	550 m²	150 m²	700 m²				
06	Parz. 06	550 m²	150 m²	700 m²				
07	Parz. 07	510 m²	170 m²	680 m²				
08	Parz. 08	720 m²	255 m²	975 m²				
09	Parz. 09	600 m²	285 m²	885 m²				
10	Parz. 10	690 m²	235 m²	925 m²				
11	Parz. 11	695 m²		695 m²				
12	Parz. 12	690 m²		690 m²				
13	Parz. 13	690 m²		690 m²				
14	Parz. 14	685 m²		685 m²				
15	Parz. 15	700 m²		700 m²				
				0 m²				
	Zwischensumme-	9.465 m²	1.755 m²	**11.220 m²**				
	Netto-Bauland	84,36 v.H.	15,64 v.H.	100,0 v.H.			11.220 m²	81,69 v.H.
16	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 1 inkl. Begleitgrünstreifen	1.395 m²		1.395 m²	1.395 m²	10,16 v.H.		
17	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 2 Stich für evtl. Anbindung-West	210 m²		210 m²	210 m²	1,53 v.H.		
	Öffentl. Verkehrsflächen für	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	1.605 m²	11,69 v.H.
18	Öffentl. Grünfläche Süd/Gde.Straße	910 m²	0 m²	910 m²	910 m²	6,63 v.H.		
	Öffentl. Grünflächen	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	910 m²	6,63 v.H.
	Öffentl. Fußweg-unversiegelt	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.		
		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	0 m²	0,0 v.H.
	ca. BAULAND-FLÄCHE						**13.735 m²**	**100,0 v.H.**
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE						**13.735 m²**	

Schwindegg 08.08.17, 05.09.2017

Architekt Thomas Schwarzenbock

SCHEMA GELÄNDESCHNITT MIT BEBAUUNG



GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" EINHARTING - WEST II "

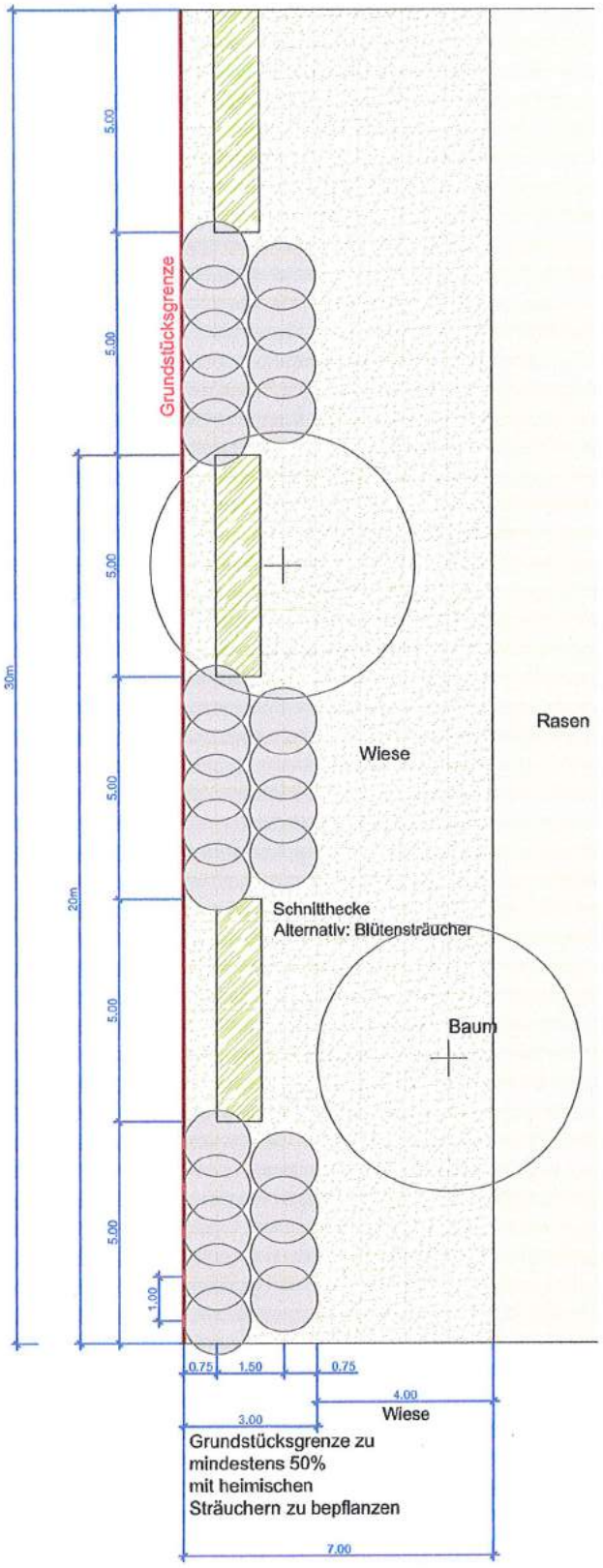
SCHEMA -SCHNITT M 1 : 500

VORENTWURF: **05.09.2017** ENTWURF: **05.12.2017**
SATZUNG: **31.07.2018**

ENTWURFSVERFASSER :
THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL: 08082 / 9420.6 FAX : 08082 / 9420.7
E-MAIL: info @ schwarzenboeck.com

Konzeptvorschlag für die Gestaltung der Randeingrünung

Pflanzschema 1:
Heimische Sträucher mit Schnitthecke



Randeingrünung, Breite 7m
keine Versiegelungen und bauliche Anlagen zulässig

Legende

mittelgroße Bäume, Kleinbäume oder
Obsthochstämme
Arten gemäß Pflanzliste

Sträucher, Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm
Abstand innerhalb der Reihen 1m,
Abstand zwischen den Reihen 1,5m
Arten gemäß Pflanzliste

Schnitthecke
z.B. Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguste
Cornus mas (Hartriegel)
Alternativ: Blütensträucher
z.B. Hortensien, Weigelien, Flieder, Spiersträucher

Wiese
Ansaat z.B. mit mit regionalem (gebietsheimischen) Saatgut zertifizierter Herkunft (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
Nach der Ansaat soll die Wiese ab dem 15.Juni 2x im Jahr gemäht werden. Die Wiese darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

Pflanzliste

Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball

Mittelgroße Bäume:
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 16-18 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus incana - Grauerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Prunus avium - Vogelkirsche

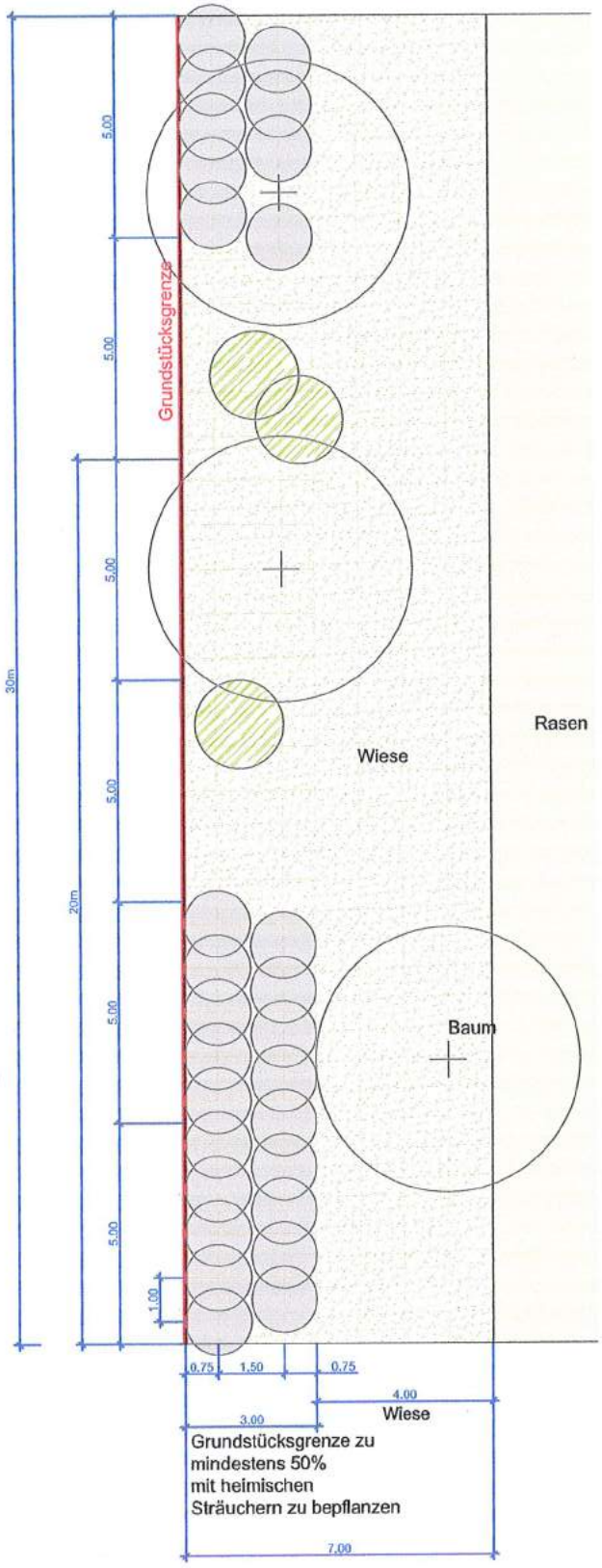
Kleinbäume:
Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 14-16 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus in Arten - Weißdorn
Fraxinus ornus - Blumenesche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau
Telefon: 08638 9843223
E-Mail: info@gruenfabrik.com

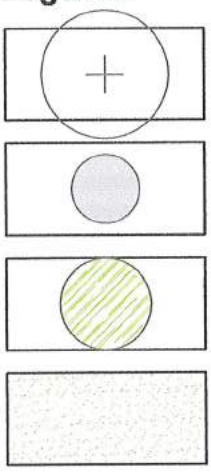
Konzeptvorschlag für die Gestaltung der Randeingrünung

Pflanzschema 2:
Heimische Sträucher mit einzelnen Blütensträuchern



Randeingrünung, Breite 7m
keine Versiegelungen und bauliche Anlagen zulässig

Legende



mittelgroße Bäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme
Arten gemäß Pflanzliste

Sträucher, Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm
Abstand innerhalb der Reihen 1m,
Abstand zwischen den Reihen 1,5m
Arten gemäß Pflanzliste

Einzelne Blütensträucher
z.B. Hortensien, Weigelien, Flieder, Spiersträucher

Wiese
Ansaat z.B. mit mit regionalem (gebietsheimischen) Saatgut zertifizierter Herkunft (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
Nach der Ansaat soll die Wiese ab dem 15.Juni 2x im Jahr gemäht werden. Die Wiese darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

Pflanzliste

Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball

Mittelgroße Bäume:
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 16-18 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus incana - Grauerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Prunus avium - Vogelkirsche

Kleinbäume:
Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 14-16 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus in Arten - Weißdorn
Fraxinus ornus - Blumenesche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau
Telefon: 08638 9843223
E-Mail: info@gruenfabrik.com