GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

TEXT- u. PLANTEIL mit BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 04

ZUM BEBAUUNGSPLAN

" EINHARTING-WEST I "

M 1 : 1000

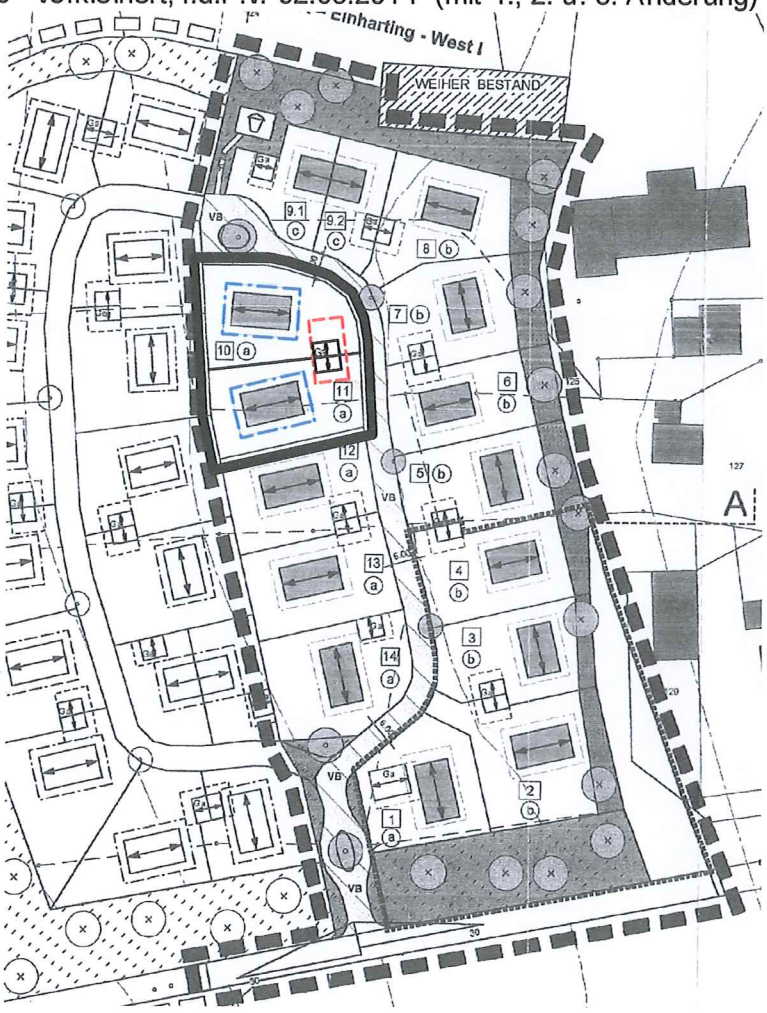
Die Gemeinde Unterreit erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, 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 zuletzt geändert am 27.07.2009
diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes **als Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 25.06.2012

Entwurf am **03.07.2012**
Geändert Ä am **07.08.2012**

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE UNTERREIT
M 1 : 1000 - verkleinert, i.d.F.v. 02.03.2011 (mit 1., 2. u. 3. Änderung)



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 03.07.2012

GEMEINDE UNTERREIT

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

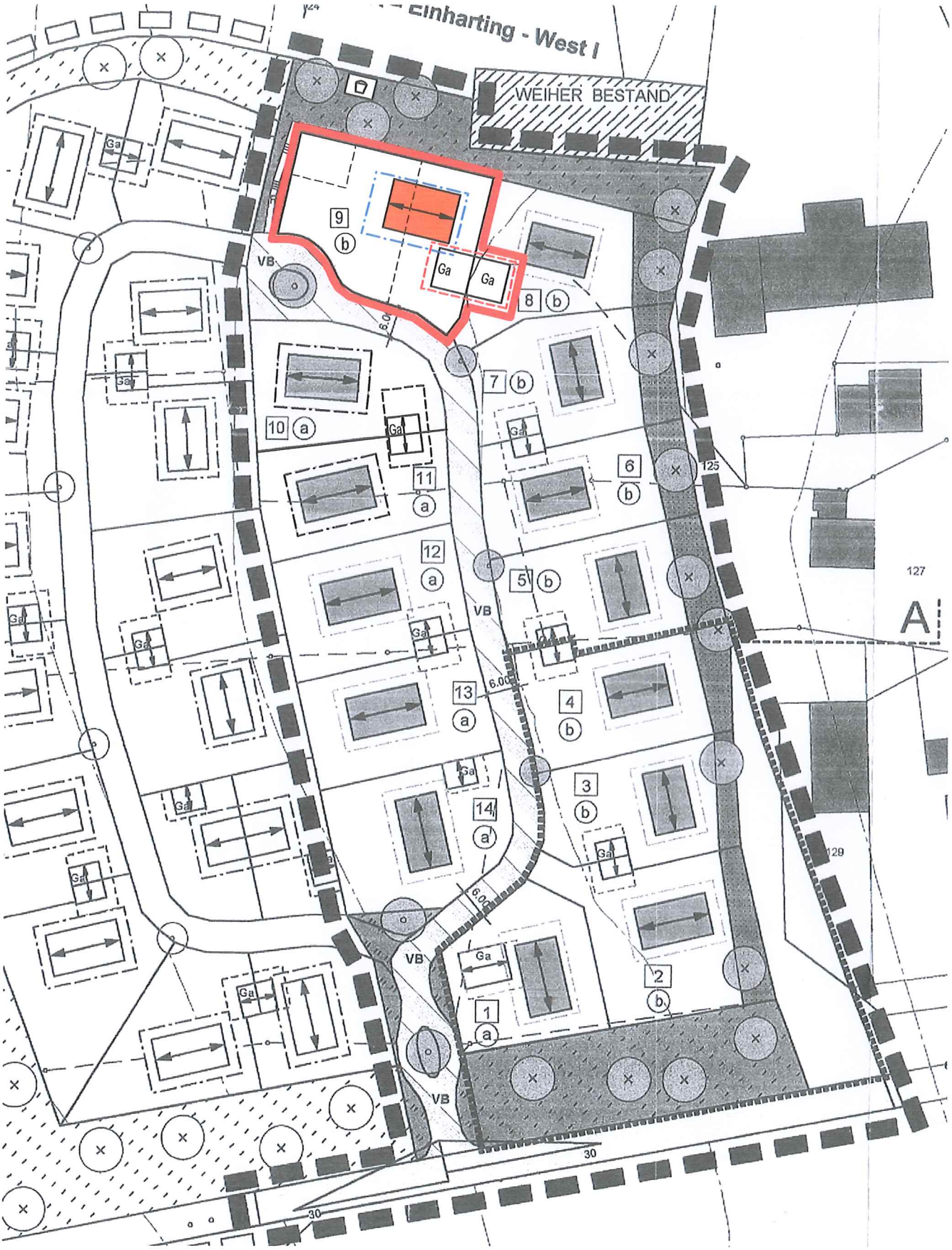
DECKBLATT Nr. 04
"EINHARTING - WEST I"

PLANTEIL:

M 1: 1000

Entwurf am **03.07.2012**

Geändert Ä 07.08.2012



A) FESTSETZUNGEN

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan (mit 1., 2. u. 3. Änderung) in der Fassung vom v. 02.03.2011

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

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

Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung im Planteil

Nachfolgende Änderungen sind gültig für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes:

4.1 Die Errichtung von Garagen ist auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen,
alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder zwischen Hauptbaukörper und straßenseitiger Grundstücksgrenze frei 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 Grenzabstand von mind. 0,75 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.

5.2 Die Flächenbegrenzung für Sonnenkollektoren u. Photovoltaikanlagen entfällt

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan (mit 1., 2. u. 3. Änderung) in der Fassung vom v. 02.03.2011

Ergänzende Hinweise:

Neu Erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

C) FESTSETZUNGS-TABELLE

Die Festsetzungstabelle ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan (mit 1., 2. u. 3. Änderung) in der Fassung vom v. 02.03.2011

C) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Ä

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.2012 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2012 bis einschließlich 02.08.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 13.07.2012 bis einschließlich 31.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2012 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **03.07.2012 geä. 07.08.2012** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a.Inn, den 08.08.2012

Siegel

Gerhard Forstmeier 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 08.08.2012

Siegel

Gerhard Forstmeier 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am 08.08.2012. Die Änderung des Bebauungsplanes 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).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Gars a.Inn, den 04.09.2012

Siegel

Gerhard Forstmeier 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Plan-Änderung

DECKBLATT Nr. 04

der **GEMEINDE UNTERREIT** vom **03.07.2012**

Geändert **Ä** am **07.08.2012**

für das Gebiet:

" EINHARTING-WEST I "

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

D-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan " EINHARTING-WEST I " der Gemeinde Unterreit i.d. Fassung v. 02.03.2011 (mit 1., 2. u. 3. Änderung) 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.

Im Planteil werden die bisherigen Doppelhausparzellen Nm. 9.1 und 9.2 zu einer Parzelle vereint und so abgeändert, dass die Bebauung mit Wohnhaus u. Garage nach den Wünschen des Bauwerbers erfolgen kann.

Der Einschnitt bei Parz. 9 für den Kinderspielplatz wird zurückgenommen, da die äußere Eingrünung genügend breit ist um einen Spielplatz anlegen zu können.

Das Garagen-Baufenster Parz.Nr. 8 wird so angepasst, dass eine Garage gleicher Größe wie auf Parz. 9 errichtet werden kann. Weiter entfällt die Festsetzung der Firstrichtung bei den Garagen im Änderungsbereich.

Im gesamten Geltungsbereich werden bei Einhaltung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO Garagenbaukörper an straßenseitigen Grundstücksgrenzen ebenso zugelassen, wie Anbau oder Integration der Garagen beim Hauptbaukörper.

Ä Unter Beachtung der zur BayBO zusätzlich festgesetzten Anforderungen werden in der Umsetzung der Festsetzung Ziff. 4.1 keine Probleme erwartet.
Durch die Festsetzung können laufende B-Plan-Änderungsverfahren vermieden werden und wird nach BayBO für den Ortsbereich (§ 34 BauGB) zulässiges Baurecht für Garagen im Baugebiet umgesetzt.

Zur effizienteren Nutzung von Solarenergie entfällt die Flächenbegrenzung Ziff. A.5.2 für Sonnenkollektoren u. Photovoltaikanlagen im gesamten Baugebiet.

D-2 Verfahrenshinweise:

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Ä **Änderungen zum Satzungsbeschluss v. 07.08.2012:**
Die Änderungen bzw. Ergänzungen zum Entwurf v. 03.07.2012 sind in blauer Schrift dargestellt und mit einem **Ä** gekennzeichnet.

Aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit sah sich Herr Bürgermeister Forstmeier veranlasst, mit Aktenvermerk v. 13.07.2012 den GR-Beschluss dahingehend abzuändern, dass anstelle der öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die betroffene Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme erhält. Gleichzeitig wurde die Frist für die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange auf 14 Tage verkürzt.

Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben v. 13.07.2012 über die Fristverkürzung zum 31.07.2012 informiert, die betroffene Öffentlichkeit wurde unter Beachtung der Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Schreiben v. 17.07.2012 zur Stellungnahme bis zum 02.08.12 aufgefordert.

Ergänzend wurden Äußerungen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der berührten TÖB nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingearbeitet.

Plan- und Textteil sind unverändert,
die Verfahrensvermerke im Abschnitt C) wurden der Verfahrensänderung entsprechend redaktionell angepasst.

Schwindegg, **03.07.2012**
geändert: **07.08.2012**

Der Planverfasser:

.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

Gars a.Inn, den 08. 08. 2012

.....
Gerhard Forstmeier, 1.Bürgermeister