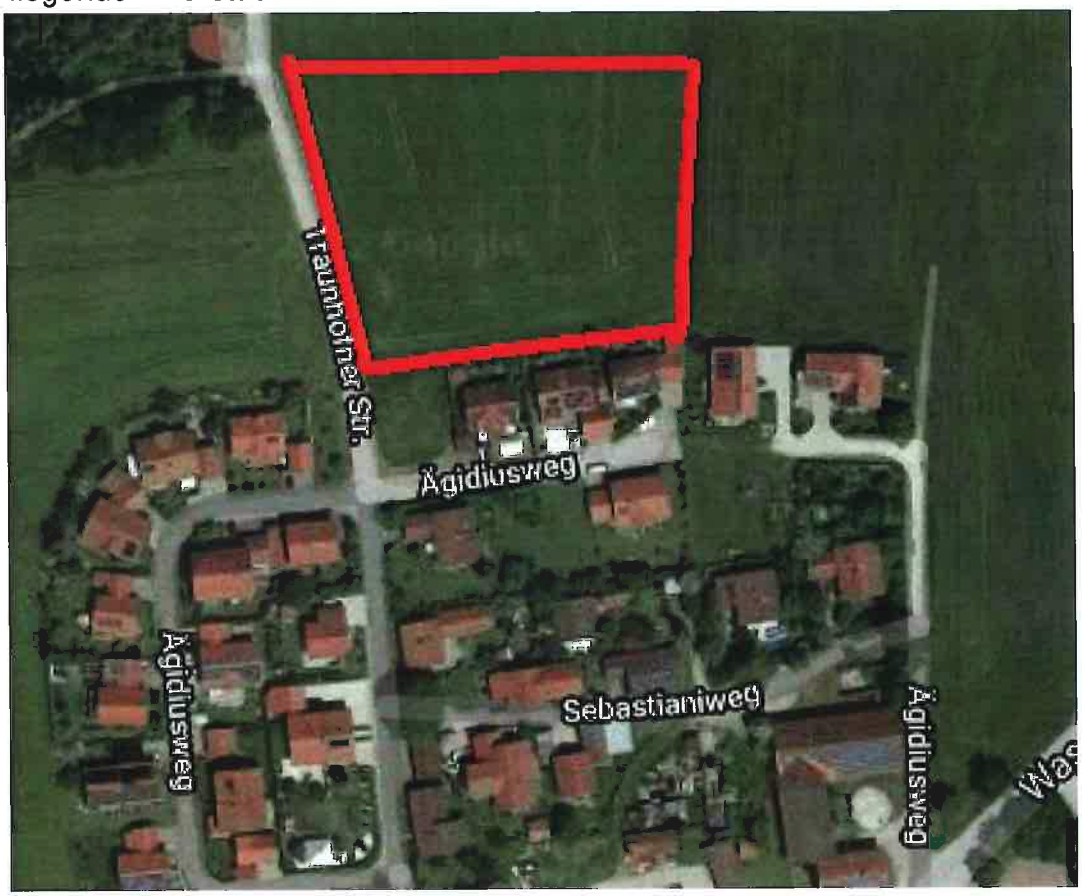
GEMEINDE UNTERREIT

LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

BEBAUUNGSPLAN: „REITER FELD II“

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



Orthobild des Planungsumgriffes

SCHWARZ MOSER ARCHITEKTUR "centrum - aurum"

ARCHITEKTUR-BÜRO
CENTRUM-AURUM

GUMPOLDING 6
84428 BUCHBACH
+ 49 (0)8086 1664
+ 49 (0)179 8787590
info@centrum-aurum.de
www.centrum-aurum.de

Planinhalt:	LAGEPLAN
Massstab:	1:1000
Fertigungsdaten:	
Entwurf:	02.06.2020
Änderung:	01.03.2022
Satzung:	08.03.2022

Präambel:
Die Gemeinde Unterreit erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

Satzung

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 — Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.3 — Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:

II, I + D — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,30 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.

1.4 — Die Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

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 — Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.3 Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Holzlegen etc. im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind auch außerhalb der Baufenster in grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 und Art. 28 Abs. 2 Nr.1 BayBO erfüllt sind.

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:

4.1 GA Flächen-Umgrenzung für Garagen

Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch innerhalb der Baugrenzen und in den Hauptbaukörper integriert werden. Nachbargaragen in Grenzbebauung sind mit einheitlicher Dachform auszubilden. Die Straßenfront muss trauf- und profilgleich ausgebildet werden. Der zuerst eingereichte Bauantrag ist bindend.

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

4.3 ST Fläche für private Stellplätze

4.4 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt: mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, errechnete Dezimalstellen sind auf volle Zahlen aufzurunden. Die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.

5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung:

11.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der StVO

11.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

11.3 Öffentlicher Mehrzweckstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen; die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde.

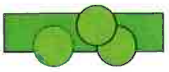
11.5 ST Stellplätze öffentlich mit wasserdurchlässigen Belägen

11.6 Private Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind 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:

15.1  Öffentlicher Grünstreifen als Straßenbegleitgrün für Leitungstrassen. Bei Grundstücks- u. Garagenzufahrten sind in erforderlicher Breite Schotterrasen oder Pflaster zulässig.

15.2 Pflanzgebot für öffentliche Flächen u. straßenseitige Vorgartenzonen: Straßenbaum, neu zu pflanzen gemäß Artenliste. Dargestellte Straßenbäume sind in ihrer Lage zugunsten der Grundstückszufahrten verschiebbar, in Verteilung und Gesamtzahl sind sie jedoch verbindlich zu pflanzen.

15.3 Pflanzgebot auf privaten Flächen:
Baum neu zu pflanzen gemäß Artenliste.
Die Plandarstellung enthält für den Standort einen unverbindlichen Vorschlag. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

15.5. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum gemäß Artenliste, oder ein Obstbaum zu pflanzen.

15.6 Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken:
Entlang der östlichen und nördlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken durch die jeweiligen Grundstückseigentümer eine arten- und struktureiche Hecke als Ortsrandeingrünung zu pflanzen aus Bäumen, Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Artenliste Pkt. 15.10.
Diese Randeingrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Eine Versiegelung oder eine Überbauung dieser Flächen mit baulichen Anlagen jeder Art ist unzulässig.

15.7 Unbefestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen und zu pflegen.
Schottergärten sind verboten.

15.8 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen zu ersetzen.

15.9 Die Bepflanzung der Gehölze der öffentlichen Grünflächen und der Straßenbäume ist mit der Anlage der Erschließung vorzunehmen.

15.10 Straßenbegleitgrün und sonstige öffentliche Grünflächen sind als Blühwiesen anzulegen. Hierzu ist regionales Saatgut, z.B. die Blühmischung „Blühendes Inntal" zu verwenden (mehrjährige Blühmischungen). Die Flächen sind extensiv zu pflegen und maximal 2-mal im Jahr ab dem 15.06 zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchen ist nicht gestattet.

15.11 <u>Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:</u>
Für die Begrünung sind folgende Arten, oder sonstige gebietsheimische Arten zu verwenden:
Heimische, großkronige Laubbäume, Hochstamm (STU 14-16cm, 3xv. mB), autochthone Pflanzware aut-09.00EAB
Großbäume: Größe min. 3xv, H, mDB, STU 14-16 cm

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	-	Tilia cordata

Mittelgroße Bäume: Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Grauerle	-	Arnus incana
Hainbuche	-	Caprinus betulus
Baumhasel	-	Corylus colurna
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Kleinbäume: Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Weißdorn in Arten	-	Crataegus in Arten
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus pyraster
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

<u>Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:</u>
Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm
<u>Sträucher:</u>
Größe mind. 2xv, oB, 60-100 cm

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

Brombeere, Himbeere in Arten
Rubus in Arten

Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch
Rankpflanzen und Kletterpflanzen:
Waldrebe in Arten und Sorten - Clematis in Arten und Sorten
Efeu - Hedera helix
Kletternde Heckenkirsche in Arten und Sorten - Lonicera in Arten
Kletterrosen in Sorten - Rosa in Sorten
Weinrebe in Arten - Vitis in Arten
Negativarten (Arten, deren Pflanzung nicht gestattet ist):
Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, Chamaecyparis und fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis i.S.

16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Ausgrabungen:

17.1. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen bzw. der Freistellungsanträge Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1 längs und 1 quer) mit dem Bauantrag vorzulegen.

17.2 Bis zu einer Höhe von mindestens 25 cm über Oberkante Gelände sind die Gebäudeanschlussflächen inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Durchführungen u. dgl. wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

18.-25. entfällt

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

26.1 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b, Satz1 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. Räumlicher Geltungsbereich:

27.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung:

28.1 4,50 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.

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude:

29.1.1 Sämtliche bauliche Angaben sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (siehe Ziff. 17.1)

29.1.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände (Bezugspunkt in Gebäudemitte) liegen.

29.1.3 Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

H I + D, II max. 6,40 m

29.2 Gestaltung des Daches:

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

29.2.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
I + D u. II 23 bis max. 30 Grad.
Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

29.2.3 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.

29.2.4 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.

29.5 Einfriedungen:

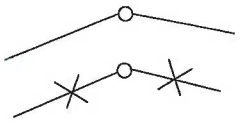
29.5.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 0,50 m zurückgesetzt werden.

29.5.2 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

29.5.3 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 hinausragen, sind unzulässig.

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:



Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

534/6 Flurstücknummer, z.B. 534/6

Vorgeschlagene Bebauung

5 Parzellen-Nummer, z.B. 5

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Beseitigung von Oberflächenwasser:

Flächen von Zugängen und Zufahrten, Vorplätzen und Stellplätzen etc. müssen auf dem eigenen Grundstück entwässert werden. Laut Entwässerungssatzung der Gemeinde dürfen private Flächen nicht auf öffentliche Flächen entwässert werden.
Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Unterreicht erlaubt.

Wasserwirtschaft:

Starkniederschläge: Für sogenannte „Starkregen-Ereignisse", die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, sind auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.
Die Gebäude sind bis zu 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten: www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:
Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.
Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: www.elementarversicherung.de)

Wasserschutzgebiet: Der Planungsumgriff liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Mailham.

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser ist breitflächig über den Oberboden zu versickern. Eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte oder Schluckbrunnen) ist nicht zulässig.

Stromversorgung: Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.
Ausdrücklich wird festgelegt, dass sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas, usw.) einschließlich der Hausanschlüsse im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen sind. Im öffentlichen Bereich werden hierfür Trassen vorgehalten.

Immissionen: Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlich durchgeführter Praxis zu dulden.

Artenschutz: Für Beleuchtungen im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden (Art. 11a BayNatSchG). Optimal sind Farbtemperaturen zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin (kein kurzwelliges Blaulicht). Die Lampengehäuse sollen voll abgeschlossen sein und deren Oberflächentemperatur 60 ° C nicht übersteigen.
Die Anwendung von Beleuchtungsanlagen zu Dekorationszwecken ist verboten.

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 Standortes entscheidend sind und die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

Bodendenkmäler: Meldepflicht: Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.
Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1: 1000
als digitaler Flurkartenauszug: gra3667.dxf. v. 10.01.2020
Vermessungsamt Mühldorf a.Inn

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

GEMEINDE UNTERREIT

LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

BEBAUUNGSPLAN "REITER FELD II" PLANTEIL

LAGEPLAN M 1:1000

Entwurfsverfasserin:

SCHWARZ MOSER
ARCHITEKTUR "centrum - aurum"

ARCHITEKTUR-BÜRO
CENTRUM-AURUM

GUMPOLDING 6
84428 BUCHBACH
+ 49 (0)8086 1664
+ 49 (0)179 8787590
info@centrum-aurum.de
www.centrum-aurum.de

Planinhalt:	LAGEPLAN
Massstab:	1:1000
Fertigungsdaten:	
Entwurf:	02.06.2020
Änderung:	01.03.2022
Satzung:	08.03.2022

C: Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Unterreit hat in der Sitzung vom **10.12.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Reiter Feld II' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde i. d. F. v. 02.06.2020 samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.08.2020** bis einschließlich **07.09.2020** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **24.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **03.08.2020** bis einschließlich **07.09.2020** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **15.03.2022** den Bebauungsplan in der Fassung vom **08.03.2022** als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 22. März 2023

Christian Seidl
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Unterreit, den 22. März 2023

Christian Seidl
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 29. Juli 2023 Der Bebauungsplan mit der 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).

Unterreit, den 31. Juli 2023

Christian Seidl
1.Bürgermeister

D: Begründung zur B-Plan Aufstellung „Reiter Feld II“ der Gemeinde Unterreit

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der B-Plan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit entwickelt. Der Planbereich ist dort als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Er befindet sich daher planungsrechtlich im Außenbereich.
Diese Bauleitplanung dient ausschließlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne von § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile und Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB anschließen.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes: Aufgrund der Kulisse am Standort des Baugebietes ist nicht mit dem Vorkommen saP-relevanter Vogelarten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft zu rechnen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Planung nicht berührt.

Wohnnutzung: Gemäß Festsetzung Ziff. A 1.1. werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Das Baugebiet ist ausschließlich für eine Wohnnutzung und wohnähnliche Einrichtungen vorgesehen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Einrichtungen und Betriebe würden sich in das von Wohnbebauung geprägte Umfeld am Ortsrand von Unterreit nicht einfügen. 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.
Die Darstellung der B-Planfläche als Wohnbaufläche ist im Zuge der nächsten FNP-Änderung anzupassen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Unterreit und schließt im Süden an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Das Planungsgebiet beinhaltet die Grundstücke mit der Flurnummer 545/11 und 545/12 und eine Teilfläche der Flurnummer 545. Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von 7.040 m².
Das neue Baugebiet wird von Süden her über eine vorhandene Wohnstraße erschlossen, die weiter im neuen Baugebiet in einen Wendehammer mündet. Richtung Osten und Westen geht das Baugebiet in die offene Kulturlandschaft über, im nordwestlichen Teil ist ein Waldgrundstück gelegen.
Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Das Grundwasser liegt ca. 50 m unter dem Gelände. Der Boden besteht aus lehmigem Kies.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Bebauung vorhanden.
Ebenso ist kein Baumbestand vorhanden.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanung:

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im B-Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.
Die Gemeinde Unterreit verfügt derzeit im Ortsteil Unterreit über keine Wohnbaugrund-

stücke. Zur Sicherstellung ihrer kommunalen Pflichten und zur Weiterentwicklung muss die Gemeinde neue Flächen ausweisen. Es ist daher sehr wichtig, kurzfristige Möglichkeiten zur Baulandausweisung zu nutzen. Eine Abwanderung der heimischen Bürger mangels Wohnbaugrundstücken schwächt die Dorfgemeinschaft. Damit die Nutzung der vorhandenen kommunalen Einrichtungen auch künftig gesichert ist, sieht sich die Gemeinde veranlasst, durch diese Bauleitplanung den Entwicklungstenden-zen gerecht zu werden.
Beim Plangebiet handelt es sich auf Grund der Lage am nördlichen Ortsrand von Unterreit um einen angebundenen Standort. Bedingt durch die Lage können im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden vorhandene Potenziale der öffentlichen Erschließung genutzt und wirtschaftliche Bauweisen ermöglicht werden. Ein weiteres Ziel der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten.
Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen hat sich die Gemeinde mit der Ausweisung von Wohnbauflächen dazu entschieden, wieder Baulandreserven zu schaffen.
Da für Wohnbauflächen in der Gemeinde Unterreit erheblicher Bedarf besteht, ist diese Bauleitplanung städtebaulich begründet.
Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 9 Wohnhäusern ermöglicht werden.

4. Geplante bauliche Nutzung:

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

Art der baulichen Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA – allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO	7.040 m²
Im Baugebiet sind neu vorgesehen:	
9 II-geschossige Wohngebäude mit	ca. 13 Wohneinheiten und ca. 18 Garagen-Stellplätzen

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein wird.
Bei durchschnittlicher Belegung von 3 Personen/Wohnung werden dann künftig ca. 27 Personen mit ca. 3-5 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet wird von der vorhandene Gemeindestraße über einen Wendehammer erschlossen.
Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes „Taufkirchener Gruppe".
Die Abwasser werden abgeleitet im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit.
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen.
Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des „EVU-Isar-Amper-Werk-AG".
Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a.Inn.
Eine Kostenschätzung für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom beauftragten Ing.-Büro aufgestellt.

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Gemeinde Unterreit hat die Absicht einen Erschließungsträger zu beauftragen.

6. Verfahrenshinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

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

7. Voraussichtliche Auswirkung des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde für die einheimische Bevölkerung abgedeckt und ein geordnetes Wachstum 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 als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziffer A 1.6.) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungsbebauung am Ortsrand nicht einfügen.
Der Wendehammer innerhalb des Baugebietes mit einem Durchmesser von 16 Metern ermöglicht eine hindernisfreie Wendemöglichkeit innerhalb des Baugebietes. Die Stichstraße Richtung Norden, von der aus 4 Parzellen erschlossen werden, bietet die Option einer künftigen Erweiterung des Gebietes in Richtung Norden.
Am Ende der Stichstraße sind 3 Parkplätze für Besucher vorgesehen.

9. Satzungsbeschluss:

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

Buchbach, den 08.03.2022
Die Planverfasserin:

Christa Schwarzmoser
Architektin

Bayern Gemeinde Unterreit

Unterreit, den 22. März 2023
Die Gemeinde:

Christian Seidl
1. Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 3 i.V.m. § 10a BauGB:

Verfahrensablauf:

Am 10.12.2019 beschloss der Gemeinderat Unterreit die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Reiter Feld II'. In der Sitzung am 07.07.2020 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung:

Mit dieser Bauleitplanung will die Gemeinde Unterreit im nördlichen Teil von Unterreit ein kleineres Wohngebiet mit 9 Parzellen schaffen. Die Bauleitplanung ist durch den dringlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken veranlasst. Durch die Festlegung von Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten soll die Deckung des drängenden Bedarfes an Wohnbauflächen auch in einem Modell für mehrere Generationen z.B. über eine Einliegerwohnung gewährleistet werden.

Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB war kein Umweltbericht notwendig. Im Rahmen der Abwägung wurden die Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Einwendungen und Anmerkungen von Bürgerinnen und Bürgern eingebracht.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen zur Ortsplanung, zum Naturschutz und zur Landschaftspflege, zur Abfallwirtschaft, zum Wasserrecht, zu den Erfordernissen der Raumordnung insbesondere zum Flächenbedarf, zum Wasserschutz(-gebiet) und zu Starkregenereignissen, zum Denkmalschutz, zur Telekommunikation und zum Artenschutz eingegangen. Diese fanden Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und durch entsprechende Ergänzung bzw. Änderung der Planung.

Ergebnis der Abwägung und Standortalternativen:

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauBG hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte oder die Bedenken im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden konnten.

Die Hinweise der Regierung von Oberbayern zur Raumordnung wurden mit Hilfe eines Flächenbedarfsnachweises samt Begründung ausführlich behandelt. In diesem Rahmen wurde auch auf die Anbindung und die Überprüfung von Alternativen ausführlich eingegangen. Die gute Anbindungsmöglichkeit an vorhandene Straßen und Erschließungsanlagen wird als wirtschaftlich angesehen.

In seiner Sitzung vom 15.03.2022 hat der Gemeinderat Unterreit den **Bebauungsplan „Stadl Nord III" i. d. F. v. 08.03.2022 als Satzung beschlossen**. Die Zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Unterreit, den 28. Juli 2023

Siegel

Gemeinde Unterreit

Christian Seidl
Erster Bürgermeister