

GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

PLAN- u. TEXTTEIL mit BEGRÜNDUNG

DECKBLATT
ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. 04

“ ORTSGEBIET EINHARTING “

M 1 : 1000

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

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, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015

diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

als Satzung

Fertigungsdaten:

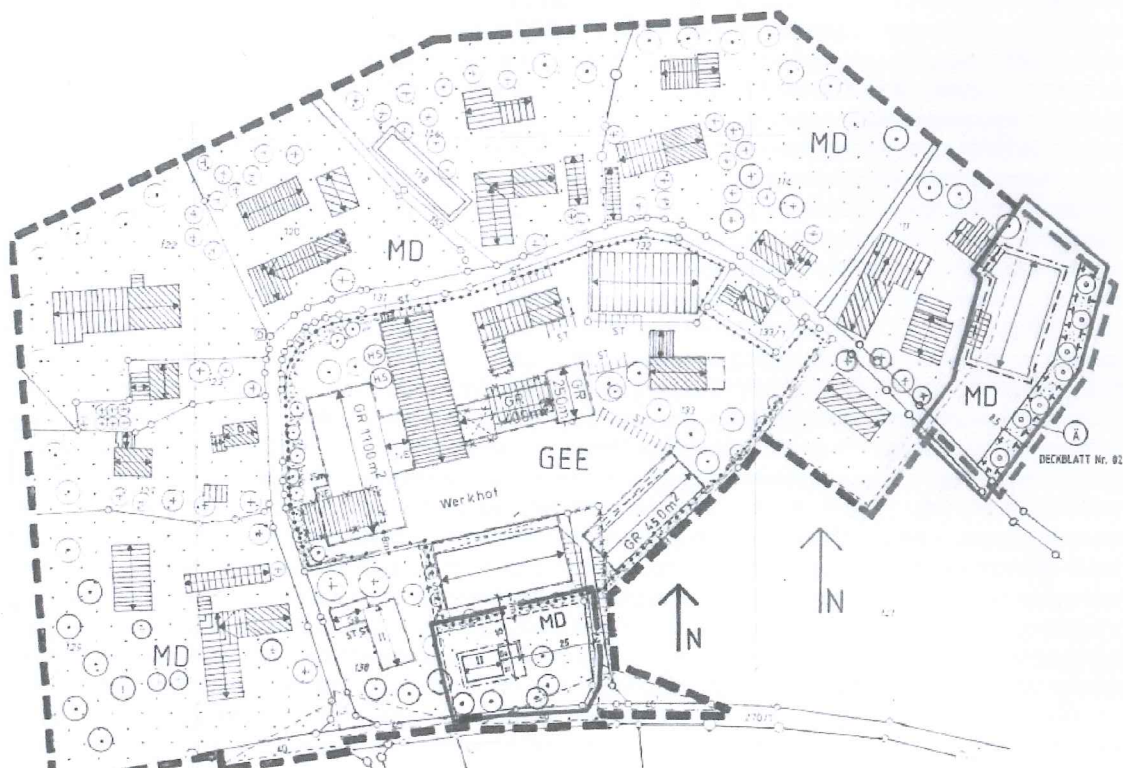
Vorentwurf am **22.11.2016**

Entwurf am **13.12.2016**

SATZUNG i.d.F.v. **21.02.2017**

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE UNTERREIT

M 1:2000 - verkleinert, i.d.F.v. 23.01.1995, mit 1., 2. u. 3. Änderung



PLANVERFASSER:

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

22.11.2016

Entwurf am 13.12.2016
SATZUNG i.d.F.v. 21.02.2017

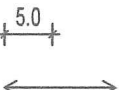
A) FESTSETZUNGEN

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. 23.01.1995

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

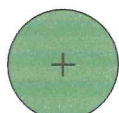
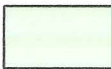
Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

- | | |
|---|--|
|  | Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Für Bebauung mit Wohnhaus u. Garagen,
gesamt mit max. 250 m ² Grundfläche

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. |
|  | Privatzufahrt mit dinglicher Sicherung
(Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte)
Diese Flächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein
möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird (z.B. Beläge wie Ra-
senfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.). |
|  | Vermassung in Metern, z.B. 5,0 m

Firstrichtung,
der First ist in Gebäudemitte zu legen |
|  | Räumlicher Geltungsbereich der
vereinfachten Bebauungsplan-Änderung |
|  | Räumlicher Geltungsbereich
des Bebauungsplanes |
|  | Aufzuhebender Räumlicher Geltungsbereich
des Bebauungsplanes |

Grünordnung und Ausgleich

- | | | |
|-----|---|---|
| 6.1 |  | Baum, Bestand
Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, während der Bau-
phase zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen. |
| 6.2 |  | Baum, Bestand, zu entfernen
Der vorhandene Baumbestand ist im Zuge der Baumaßnahme zu fäl-
len und durch eine Neupflanzung zu ersetzen. |
| 6.3 |  | Baum, Neupflanzung
Je angefangene 200 m ² des Baugrundstückes ist 1 Laub- oder Obst-
baum gemäß Artenliste zu pflanzen. Für die Baumstandorte enthält
der Planteil einen Vorschlag. Die Baumstandorte sind innerhalb des
Grundstücks variabel. |
| 6.4 |  | Krautsaum
Es ist eine extensive Wiese als Krautsaum anzulegen. Der Kraut-
saum wird maximal 2x im Jahr ab Juli gemäht, wobei das Mähgut ab-
transportiert wird. Der Krautsaum darf nicht gedüngt werden. |
| 6.5 | | Mindestens 10% der Freifläche des Baugrundstückes mit heimischen
Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. |
| 6.6 | | Es sind Art. 47 u. Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom
20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten |

6.7

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

	Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	
	Acer campestre	Feld-Ahorn
Pflanzqualität:	Carpinus betulus	Hainbuche
H, 3xv, mB, 14-16	Crataegus in Arten	Weißdorn
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Pyrus pyraister	Wildbirne

Sträucher

	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
Pflanzqualität:	Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Str, 2xv, 60-150	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa in Arten	Wildrosen in Arten
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.8

Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

6.9



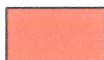
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 122 der Gemarkung Grünthal. Bei der 360 m² großen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt.

1. Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen folgender Qualität gepflanzt: H, 3xv, mB, 14-16.
2. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1 Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
3. Das extensive Grünland ist nach der Aushagerungsphase mit regionalem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach zu säen.
4. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
5. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden.
6. Die Ausgleichsfläche ist mit der Errichtung des Gebäudes vorzunehmen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil – Hinweise 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. 23.01.1995



Vorgeschlagene Bebauung

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Bedingt durch diese B-Plan-Änderung erforderliche Änderungen an Einfriedungen, Gehsteig, Bankett und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen oder ähnlichem, gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

Denkmalschutz: Baudenkmäler außerhalb des Änderungsbereiches:



D-1-83-147-10 Köblergut (Zweiunddreißigstel Hof), Einhartung 3, Ehem. Kleinbauernhaus, eingeschossiger verputzter Blockbau mit Flachsatteldach u. Bundwerkgiebel, 2. Hälfte 18. Jh.



D-1-83-147-11 Kapellenbildstock, Einhartung 7, kleiner offener Satteldachbau, 2. Hälfte 19. Jh.

Für Erhaltung, Nutzung und Veränderung dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Aufgrund dessen ist das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in Ihrem Nahbereich betroffen sind zu beteiligen.

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 DSchG 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.

Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:

„Im Planungsgebiet muss bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit 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 auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherren 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. Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim die Fußbodenoberkante 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“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.

Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde

v. 20.01.2016
Stand: ca. Juni. 2015

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

C) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 13.12.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2017 bis einschließlich 13.02.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 13.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2017 bis einschließlich 13.02.2017 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.02.2017 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.02.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- 3. 03. 2017

Unterreit, den



Forstmeier

Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt: - 3. 03. 2017

Unterreit, den



Forstmeier

Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am - 6. 03. 2017
..... Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten

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

- 3. 04. 2017

Unterreit, den



Forstmeier

Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Plan-Änderung

DECKBLATT

Nr. 04

ZUM BEBAUUNGSPLAN

“ ORTSGEBIET EINHARTING “

der **GEMEINDE UNTERREIT**

vom **13.12.2016**

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „ORTSGEBIET EINHARTING“ der Gemeinde Unterreit in der Fassung vom 23.01.1995 mit 1. Änderung vom 16.07.1996 entwickelt.

Die bereits erfolgten Änderungen laut Deckblatt 02 und 03 sind abgeschlossen, berühren aber den jetzigen Änderungsbereich nicht.

Bei dem Bebauungsplan von 1995 handelt es sich für den MD-Bereich nur um einen einfachen Bebauungsplan, da es weder Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung noch bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen gibt.

Derartige Festsetzungen sind im B-Plan nur für den GEE- Bereich vorhanden.

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Die jetzige Änderung soll im nordwestlichen Eckgrundstück FI-Nr. 122 der Gmkg. Grünthal erfolgen und an der nördlichen Baugebietsgrenze die Errichtung eines neuen Wohnhauses mit Doppelgarage für einen Nachkommen des Eigentümers Mittermaier ermöglichen.

Im bestehenden Anwesen befindet sich eine Dorfgaststätte und die Wohnung des Eigentümers. Daher soll das neu zu errichtende Wohngebäude möglichst weit nördlich vom Bestand abgerückt werden und dabei die bisherige nördliche Grenze des BP- Geltungsbereiches um 5 m überschreiten.

Diese Überschreitung wird, wie in der nachfolgenden Stellungnahme zum Ausgleich nach dem Bay. Naturschutzgesetz, durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form einer großzügigen Ortsrandeingrünung an dieser Stelle gewürdigt, die bis zum vorhandenen Teich im Westen des Anwesens geführt werden soll.

Des Weiteren wird mit dieser Bebauungsplanänderung eine Korrektur der westlichen Baugebietsgrenze vorgenommen, da sich der bisherige Geltungsbereich mit dem des Bebauungsplanes „EINHARTING WEST“ überschneidet.

Der Geltungsbereich wird daher dem aktuellen Grenzverlauf angepasst.

Die Baugebietsgrenze des Baubauungsplanes „EINHARTING WEST“ wird beim nächsten Änderungsverfahren entsprechend angepasst.

Um nachbarliche Belange zu schützen, wird als Festsetzung aufgenommen, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.

Festsetzungen zu Geschossigkeit, Dachneigung oder Wandhöhe im Änderungsbereich sind wie im B-Plan von 1995 nicht vorgesehen.

Bei Neubauten ist das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beachten.

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

In der vorliegenden Änderung wird eine neue Baufläche ausgewiesen. Die Fläche weist im Bestand weitestgehend (bis auf den ersten Abschnitt der Zufahrt) keinen Versiegelungsgrad auf und besteht aus landwirtschaftlich genutztem Grünland. Da das Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichende Fläche wird nach dem Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die Flächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Ist-Zustand ist für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Flächen wenig Bedeutung. Deswegen wird die Flächen in die Kategorie I eingestuft.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Baufenster inkl. Gartenanteil und Zufahrt zugrunde gelegt. Bei einem Kompensationsfaktor von 0,4 ergibt sich folgende Ausgleichsfläche:

Baufenster inkl. Gartenanteil und Zufahrt (900m²) x 0,4 = 360m²

4. 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.

Das Plangebiet der Änderung befindet sich im bebauten Bereich, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Satzungsbeschluss v. 21.02.2017:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt. Im Textteil wurde Ziff. 6.4 geändert und Hinweise ergänzt, im Planteil wurden bei der GO Empfehlungen der UNB ergänzt, redaktionell geänderte und ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

- 3. 03. 2017

Schwindegg, 13.12.2016

Unterreit, den

Satzung i.d.F.v. 21.02.2017

Der Planverfasser:

Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Gerhard Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister