

Gemeinde Erharting

Landkreis Mühldorf am Inn



Erste vereinfachte Änderung der Ergänzungssatzung Am Dornbergweg vom 09.04.2003

über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Gemeinde Erharting

Präambel

Die Gemeinde Erharting erlässt folgende 1. Änderung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

Bestandteile:

Textteil

Begründung

Planzeichnung

Verfahrensvermerke

§ 1

Geltungsbereich der 1. Änderung

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Änderung werden im Lageplan festgelegt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 152/3 und 152/4.

1 von 6

1. Änderung der Ergänzungssatzung Am Dornbergweg

Text, Begründung, Planzeichnung, Verfahrensvermerke

Fassung vom 08.04.2026

Planung: R. Eichner-Lachermayer, Dipl. Ing. Univ., Architektin, Stadtplanerin, Guggenberg 37, 82380 Peißenberg

Der Lageplan zum Änderungsbereich im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Änderungssatzung.

Die Änderungsplanzeichnung ersetzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung die bisher gültige Planzeichnung.

Bei den Festsetzungen und Hinweisen werden Text und Zeichen für den Geltungsbereich der 1. Änderung in den hier genannten Paragraphen wie folgt neu gefasst:

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke bei Neuplanungen

Die Größe eines Baugrundstückes für ein neu geplantes Gebäude (Einzelhaus) muss mindestens 450 m² betragen.

§ 5

Maß der baulichen Nutzung

3. Wandhöhe:

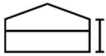
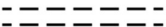
Die Wandhöhe darf bergseitig gemessen ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6,30 m nicht übersteigen.

5. Dachform:

Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 24 Grad festgesetzt.

§ 7

Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text

1. — — — — Geltungsbereich der Änderung
3.  Wandhöhe max. 6,30 ab natürlicher Geländeoberfläche
4. 15° - 24° Dachneigung, Satteldach
10.  Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende bzw. belastete Flächen

§ 8

Hinweise

Hinzugefügt wird:

5. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen und Hinweise der Ergänzungssatzung vom 09.04.2003.

Begründung:

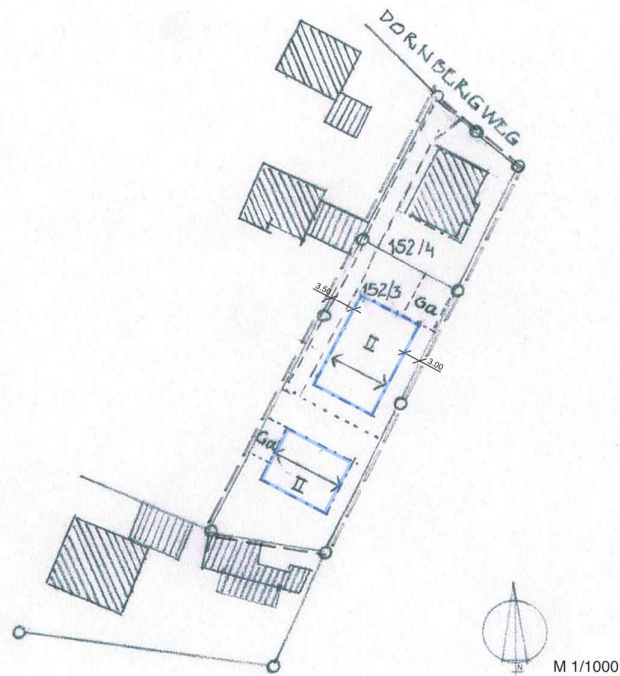
Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 152/3 und 152/4.

Auf Flurstück 152/4 besteht bereits das Haus Nr. 14, Dornbergweg. Hier soll mittels der Änderungsplanzeichnung die Lage des Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtes entsprechend der bestehenden dinglich gesicherten Lage aus dem Jahr 1994 festgesetzt werden.

Zusätzlich ist beabsichtigt eine etwas verdichtete Bebauung im Innenbereich zu ermöglichen. Um auf Fl. Nr. 152/3 mit einer gesamten Größe von 979 m² zwei Einzelhäuser errichten zu können wird die bestehende überbaubare Grundstücksfläche nach Norden erweitert. Im Süden des Grundstückes wird eine weitere überbaubare Grundstücksfläche eingefügt. Für die Entwässerung wurde dort bereits 1997 der Hausanschlusschacht in Verbindung mit der gemeindlichen Kanalisation errichtet. Die Mindestgrundstücksgröße wird im Geltungsbereich der Änderung von 500 m² auf 450 m² reduziert. Die zulässige Grundfläche von 150 m² wird beibehalten. Die Erschließung des vorgeschlagenen Grundstückes wird durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gesichert.

Es werden wie bisher zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Wandhöhe wird auf 6,30 m erhöht um den Anforderungen des Wärmeschutzes zu genügen und zugleich im Obergeschoss einen Kniestock beizubehalten. Im Gegenzug wird die Dachneigung von bisher 25° bis 32° gemindert auf 15° bis 24°. Auf diese Weise wird die Höhenentwicklung entsprechend der umgebenden Bebauung begrenzt und ein offener Dachraum ermöglicht. Das Gelände des nördlichen vorgeschlagenen Grundstückes ist teils flach, teils geneigt. Aus diesem Grund wird die Wandhöhe bergseitig festgesetzt. Sollten auf Flurstück Nr. 152/3 zwei Häuser errichtet werden, liegen beide auf ziemlich ebenem Gelände und werden durch die Wandhöhe 6,30 m in ihrer Höhenentwicklung bestimmt. Sollte im gesamten Grundstück nur ein Haus errichtet werden und - wie es in der rechtskräftigen Planung vorgesehen war - teilweise im geneigten Gelände liegen, vergrößert sich die Wandhöhe entsprechend talseitig.

Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche auf Fl. Nr. 152/3 wird beibehalten und nur nach Norden erweitert um auch weiterhin nur ein Einzelhaus im Bereich der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können.



Planzeichnung

Erste Änderung der „Ergänzungssatzung Am Dornbergweg vom 09.04.2003 über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils“, Gemeinde Erharting

4 von 6

1. Änderung der Ergänzungssatzung Am Dornbergweg
Text, Begründung, Planzeichnung, Verfahrensvermerke
Fassung vom 08.04.2026

Planung: R. Eichner-Lachermayer, Dipl. Ing. Univ., Architektin, Stadtplanerin, Guggenberg 37, 82380 Peißenberg

Erste Änderung der Ergänzungssatzung Am Dornbergweg vom 09.04.2003
über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Gemeinde Erharting

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom den Beschluss zur 1. vereinfachten Änderung der „Ergänzungssatzung Am Dornbergweg vom 09.04.2003 über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) gefasst.

Erharting, den..... –Siegel- Matthias Huber, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erharting, den..... –Siegel- Matthias Huber, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

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

Erharting, den..... –Siegel- Matthias Huber, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. vereinfachte Änderung der „Ergänzungssatzung Am Dornbergweg vom 09.04.2003 über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) in der Fassung vom beschlossen.

5 von 6

1. Änderung der Ergänzungssatzung Am Dornbergweg
Text, Begründung, Planzeichnung, Verfahrensvermerke

Fassung vom 08.04.2026

Planung: R. Eichner-Lachermayer, Dipl. Ing. Univ., Architektin, Stadtplanerin, Guggenberg 37, 82380 Peißenberg

Erharting, den..... –Siegel- Matthias Huber, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Erharting, den – Siegel –

Gemeinde Erharting

.....
Matthias Huber, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am.....
Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Am Dornbergweg gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Erharting 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 1. vereinfachte Änderung der „Ergänzungssatzung Am Dornbergweg vom 09.04.2003 über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Erharting, den..... –Siegel- Matthias Huber, 1. Bürgermeister