

Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach"
M 1:1.000

I. Planzeichnung M 1:1.000



5.0 BODENSCHUTZ
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



Präambel

Die Gemeinde Erharting erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a 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) als **Satzung**.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom ____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus:

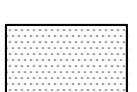
- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ____, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom ____
- 3) Anlagen:
Anlage 1: Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz zur Änderung des Bebauungsplanes "Schoßbach" der Gemeinde Erharting, Projekt-Nr. EHT-6031-02 / 6031-02_E01 vom 22.05.2023 Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut

Erharting, den ____

Matthias Huber, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "SCHOSSBACH" EINSCHLIESSLICH DER 1. ÄNDERUNG HABEN WEITERHIN GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE NACHFOLGENDEN FESTSETZUNGEN DIESER 2. ÄNDERUNG AUFGEHOBEN WERDEN.

A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)
5. Bauweise, Baugrenzen
- 5.2  Baugrenze
7. Garagen und Nebenanlagen
- 7.1  Ga Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 7.4  Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 5°

10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 20 BauGB)

- 10.1  zu pflanzende Einzelbäume:
Laubbaum I. oder II. Ordnung (gemäß Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schoßbach") bzw. Obstbaum mit Mindestqualität Halbstamm.
Eine lagemäßige Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

11. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden (ausgenommen Hanghäuser) muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller – soweit geplant - wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller geplant sein, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

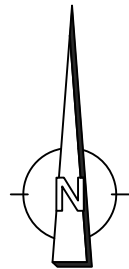
D. HINWEISE

1.0 LÄRMSCHUTZ
Gem. beiliegendem Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz zur Änderung des Bebauungsplanes "Schoßbach" der Gemeinde Erharting, Projekt-Nr. EHT-6031-02 / 6031-02_E01 vom 22.05.2023 Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut (Anlage 1) werden für den Planungsbereich die Verkehrslärmpegel und der prognostizierte Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm nicht überschritten.

2.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, tangiert jedoch einen wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.
Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Auf § 37 WHG wird verwiesen.

3.0 ARTENSCHUTZ
Um sicherzustellen, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz entstehen bzw. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, wird empfohlen das zum Abriss vorgesehene Gebäude im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten (Fledermäuse/Vögel) zu untersuchen. Hierfür ist eine geeignete Fachperson zu beauftragen und gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen herzustellen.

4.0 BODENDENKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert. Das Bodendenkmal D-1-7741-0053 liegt jedoch ca. 160 m südwestlich des Geltungsbereiches. Das Bodendenkmal könnte sich vor Ort durchaus deutlicher in das Planungsgebiet hineinstrecken.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



M 1:1.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes
Stand: 11/2023

Koordinatensystem: UTM32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Grundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernehmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach"

Gemeinde Erharting
Landkreis Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk Oberbayern



Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Erharting hat in der Sitzung vom 15.11.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Erharting hat mit Beschluss vom 21.02.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 21.02.2024 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 21.02.2024 erfolgte in der Zeit vom 14.03.2024 bis einschließlich 16.04.2024.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 21.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.03.2024 bis einschließlich 16.04.2024 beteiligt.
5. Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 15.05.2024 erfolgte in der Zeit vom 28.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024.
6. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 15.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 beteiligt.
7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 26.06.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom 26.06.2024 als Satzung beschlossen.

Erharting, den 31.07.2024,

Matthias Huber, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Erharting, den ____ 2024,

Matthias Huber, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 21.02.2024, 15.05.2024, 26.06.2024

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 94547 Iggenbach Tel. +49 9903 20 141-0 Fax +49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15 84503 Alttötting Tel. +49 8671 95 76 57 Fax +49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de www.jocham-kellhuber.de