

**Gemeinde Erharting
Landkreis Mühldorf a. Inn**

1.Änderung des Bebauungsplans

„AM FISCHERWEG“



Präambel

Die Gemeinde Erharting erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, 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 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

Der Bebauungsplan „Am Fischerweg“ mit der Fassung vom 18.05.2022 wird geändert.

Fassung der 1. Änderung vom 18.05.2022

Entwurfsverfasser:

Preitenwieser Manfred
Planungsbüro für Hochbau
Kellerweg 16
84494 Neumarkt-Sankt Veit
Tel.: 08639-8333
info@preitenwieser.de

Neumarkt-Sankt Veit 18.05.2022

1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück



Baugrenze Garagen / Nebengebäude

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im Wohngebiet werden für die Parzellen (1-22) eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80 festgesetzt. Im Planteil markierten Teilbereich des Wohngebietes, in dem nur Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird die Grundflächenzahl auf 0,40 erhöht. Für die Parzellen (23-24) wird die Geschossflächenzahl auf 1,20 erhöht.

- 2.3 Die zulässigen Wandhöhen sind analog der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBo zu bestimmen. Die Traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird für die Parzellen (1-22) mit 6,50 m und für die Parzellen (23-24) mit 7,50 m über Straßenoberkante festgesetzt. Als Bezugspunkt dient die Gebäudemitte im 90° Winkel zur Straße an der Zufahrtseite.

3. Dachform:

- 3.1.2 Als Dachform für die Nebengebäude, Garagen und Terrassenüberdachungen sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
- 3.1.3 Die Dachneigung der Nebengebäude, Garagen und Terrassenüberdachungen wird auf bis zu 35° festgesetzt.
- 3.1.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° und mehr zulässig. Auf den Parzellen 23 und 24 sind Dachgauben nicht zulässig.

Hinweise:

Auf die Kinderspielplatzpflicht für das Baugrundstück gemäß Art.7 Absatz 3, kann verzichtet werden, da sich in unmittelbarer Nähe bereits ein entsprechend ausgestatteter Kinderspielplatz befindet.
Zudem kann von der Notwendigkeit eines Kinderspielplatzbaus abgesehen werden, da aufgrund der geplanten Art der Wohnnutzung bei Parzelle Nr.8 „Betreutes Wohnen“ nicht mit einem dauernden Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist.

Entfall der zeichnerischen Festsetzungen der Zufahrten für Garagen/Tiefgaragen und Zugänge zu den Gebäuden

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „AM FISCHERWEG“ werden beibehalten.

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „ Am Fischerweg “

Wesentliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer Wohnanlage. Dazu sollen die Baugrenzen der Parzellen 23a, 23b 24a und 24b des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zusammengefasst werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden außerdem bei den Parzellen 8, 9 und 10, die Baugrenzen angepasst.

Planverfasser:

.....
Manfred Preitenwieser


.....
Matthias Huber 1. Bürgermeister

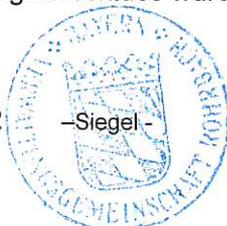
Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Erharting, den 01.06.2022



-Siegel-

Matthias Huber 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.02.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis einschließlich 12.04.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erharting, den 01.06.2022



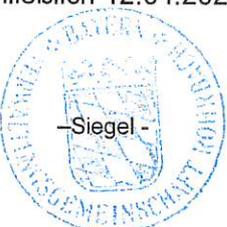
-Siegel-

Matthias Huber 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2022 bis einschließlich 12.04.2022 beteiligt.

Erharting, den 01.06.2022



-Siegel-

Matthias Huber 1. Bürgermeister

4. Erneute öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 20.04.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2022 bis einschließlich 16.05.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erharting, den 01.06.2022



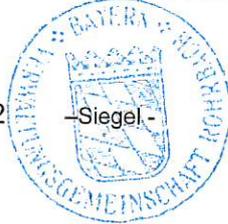
-Siegel-

Matthias Huber 1. Bürgermeister

5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2022 bis einschließlich 16.05.2022 beteiligt.

Erharting, den 01.06.2022




Matthias Huber 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss :

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2022 Den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2022 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erharting, den 01.06.2022




Matthias Huber 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Erharting, den 01.06.2022




Matthias Huber 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 01.06.2022 Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach 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 Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Erharting, den 01.06.2022




Matthias Huber 1. Bürgermeister

Bebauungsplan " Am Fischerweg" 1.Änderung PLANTEIL M 1:1000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung:
 - WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Parzelle 1–22 max zwei Vollgeschosse zulässig
 - Parzelle 23, 24 max drei Vollgeschosse zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenzen
 - Baugrenze Garagen/Nebengebäude
 - Parzelle 1–7 und 11–22 nur Einzelhäuser zulässig
 - Parzelle 9, 10 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Parzelle 8, 23, 24 nur Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Verkehrsf lächen:
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter im Bereich der Parzellen 3–7 sowie 9–11
 - öffentliche Stellplätze
- Grünflächen:
 - öffentliche Grünfläche (Punkt 514)
 - Grünstreifen zu pflanzen (Punkt 524)
 - Baum neu zu pflanzen
 - Öffentliches Grün (Punkt 511)
 - Baum neu zu pflanzen
 - Privates Grün (Punkt 521)
 - Baum zu erhalten (Punkt 512 und 522)
- Sonstige Planzeichen:
 - Maßzahl (z.B. 5,0m)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Schrittreck (Knotenpunkt mit "rechts vor links", Geschwindigkeit 30 km/h)
 - Früstrichtung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude
- Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
- Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenzen
- Als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROHRBACH

MITGLIEDSGEMEINDEN: ERHARTING, NIEDERBERGKIRCHEN, NIEDERTAUFKIRCHEN



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Am Fischerweg“

Auf den Parzellen 23 und 24 des Bebauungsplanes „Am Fischerweg“ soll ein Wohnungsbau entstehen. Um die Gestaltungsmöglichkeiten möglichst offen zu halten, sollen die Baugrenzen angepasst werden. Hinsichtlich der Flächenversiegelung bleibt hierbei die Grundflächenzahl als reglementierender Faktor. Außerdem sollen Dachgauben bereits ab einer Dachneigung von 25 Grad und nicht wie bisher ab 30 Grad zugelassen werden. Bei der Parzelle 8 sollen aufgrund der verlaufenden Abwasserleitung die Baugrenzen nach Westen erweitert werden. Die nördliche Baugrenze bleibt wie im ursprünglichen Plan. Hinsichtlich der Flächenversiegelung bleibt hierbei die Grundflächenzahl als reglementierender Faktor. Außerdem sollen bei den Parzellen 9 und 10, bei denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die Baugrenzen so angepasst werden, dass je 2 Doppelgaragen errichtet werden dürfen. Des Weiteren sollen bei den Hinweisen durch Planzeichen die Punkte Zufahrt Garage/Tiefgarage und Zugang Gebäude entfallen. Bei den Parzellen 10 und 11 werden die Baufenster für die Garagen so angepasst, dass zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück ein Abstand von 1,0 m gewährleistet ist.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, zum Schluss eines Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt wurden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplan „Am Fischerweg“ der Gemeinde Erharting nicht berührt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde zweimal beteiligt, einmal nach § 3 Abs. 2 BauGB, hierbei wurden 2 Stellungnahmen eingebracht. Eine Stellungnahme wurde gegen die Änderung der Baugrenzen der Garage der Parzelle 11 abgegeben. Da die Baugrenze der Garage, wegen der landwirtschaftlichen Nutzung der Fl.-Nr. 157 der Gemarkung Erharting, um 1m zurückversetzt wurde, wurde die Baugrenze entsprechend nach Westen erweitert. Die weitere Stellungnahme bezieht sich auf die Parzelle 8. Es wurde eine Verschattung der PV-Anlage des Anwesens nördlich der Parzelle 8 befürchtet. Dieser Einwand wurde durch die Beschränkung der Breite des Hauptkörpers der Parzelle 8 auf 16 m pflichtgemäß abgewogen. Bei der erneuten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB wurde seitens der Bürger eine Stellungnahme eingereicht. Einwände wurden zur Verbreiterung der Baugrenze und der max. zulässigen Firsthöhe der Parzelle 8 und der daraus resultierenden möglichen Verstärkung der Verschattung der PV-Anlage des Anwesens nördlich der Parzelle 8 geäußert. Aufgrund dieser Einwände war keine Änderung des Entwurfs nötig, da keine Veränderung der Verschattung zur Grundfassung des Bebauungsplanes vorliegt.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zweimal beteiligt, einmal nach § 4 Abs. 2 und einmal nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB.

Öffnungszeiten:

Montag – Mittwoch: 8.00 – 12.00, 14.00 – 16.00 Uhr

Donnerstag: 8.00 – 12.00, 14.00 – 18.00 Uhr

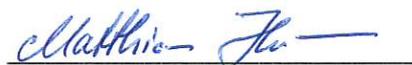
Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr

Stellungnahme TÖB	Kurzzusammenfassung
1. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	Keine Einwände
2. Landratsamt Mühldorf a. Inn	<p>Fachbereich Immissionsschutz, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft sowie Naturschutz und Landschaftspflege: Keine Einwände</p> <p>Ortsplanung:</p> <p>1) Dachgauben sind aus ortsplanerischer Sicht unter 30 Grad Dachneigung unzulässig. Um Wohnraum zu schaffen wird aufgrund der Empfehlung der Stellungnahme für die Parzellen 23 und 24 die Wandhöhe auf 7,5 m, der Vollgeschossmaßstab auf III und die Geschossflächenzahl auf 1,2 geändert.</p> <p>2) Durch den Austausch des Planteils entfallen nicht mehr dargestellte Festsetzungen. Die notwendigen Festsetzungen werden ergänzt.</p> <p>3) Die Stellplätze bei den Parzellen 23 und 24 wurden als „Senkrechtparker“ Angeordnet da diese nur Besucherparkplätze darstellen und sollen deshalb auch so beibehalten werden.</p> <p>4) Die Straßenplanung und der Straßenbau wurden anhand der Baugrenzen für die Garagen vorgenommen. Auch bei Wegfall der Festsetzung der Garagenzufahrt besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>5) Bei der Veränderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich des Naturdenkmals handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Grundfassung angepasst.</p> <p>Die redaktionelle Änderung hinsichtlich des Vollgeschossmaßstabes der Parzellen 23 und 24 erfolgt gemäß der Stellungnahme.</p>
3. Bayernwerk Netz GmbH	Keine Einwände

4. Gründe für die Plandurchführung

Wesentliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer Wohnanlage. Dazu sollen die Baugrenzen der Parzellen 23a, 23b 24a und 24b des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zusammengefasst werden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden außerdem bei den Parzellen 8, 9 und 10, die Baugrenzen angepasst.

Rohrbach, 01.06.2022



Matthias Huber
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

der Gemeinde Erharting

Beschluss der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Fischerweg“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 18.05.2022 den Bebauungsplan „Am Fischerweg“ i. d. F. vom 18.05.2022 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Fischerweg“ in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Erharting und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Fl.-Nrn. 149 und 154/3 der Gemarkung Erharting
- Im Osten: Dornbergweg mit der Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Erharting
- Im Süden: Fischerweg mit der Fl.-Nr. 162 der Gemarkung Erharting
- Im Westen: Fl.-Nrn. 161/2, 161/3 und 157 der Gemarkung Erharting

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung bei der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach, Rohrbach 20, 84513 Erharting, Zimmer Nr. 17, während der allgemeinen Dienststunden (Montag von 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr und Freitag von 8:00 - 12:00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

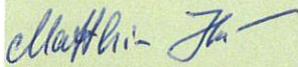
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Erharting geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf

des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse <https://www.vg-rohrbach.de/erharting/bauleitplanungen.html> zu finden.

Rohrbach, 01.06.2022



Matthias Huber
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 01.06.2022

Abgenommen am: 04.07.2022

Bebauungsplan " Am Fischerweg" 1.Änderung PLANTEIL M 1:1000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung:

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

Parzelle 1-22 max zwei Vollgeschosse zulässig
 Parzelle 23, 24 max drei Vollgeschosse zulässig

3. Bauweise, Baulinien,

Baugrenzen
 Baugrenze
 Baugrenze Garagen/Nebengebäude

Parzelle 1-7 und 11-22

nur Einzelhäuser zulässig

Parzelle 9, 10

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Parzelle 8, 23, 24

nur Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsflächen:

öffentliche Verkehrsfläche
 Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter im Bereich der Parzellen 3-7 sowie 9-11
 öffentliche Stellplätze

5. Grünflächen:

öffentliche Grünfläche (Punkt 514)

6. Pflanzungen:

Grünstreifen zu pflanzen (Punkt 524)
 Baum neu zu pflanzen
 Öffentliches Grün (Punkt 511)
 Baum neu zu pflanzen
 Privates Grün (Punkt 521)
 Baum zu erhalten (Punkt 512 und 522)

7. Sonstige Planzeichen:

Maßzahl (z.B. 5,0m)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
 Sichtdreieck (Knotenpunkt mit "rechts vor links", Geschwindigkeit 30 km/h)
 Frischrichtung

WA	0,35
	120
WH=6,50m	
2 Wohnugen	
III	

Bauliche Nutzung	GRZ	GFZ
Höhe der baulichen Anlage		
Beschränkung der Zahl der Wohnungen		
max. 3 Vollgeschosse zulässig		

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude
 Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
 151/66 Flurstücksnummer
 Grundstücksgrenzen
 Als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche