

BEBAUUNGSPLAN  
“AM DORNBERGWEG II“

M 1:1000

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

Die Gemeinde Erharting erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 ( BGBl. I S. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 20.12.2007, diesen

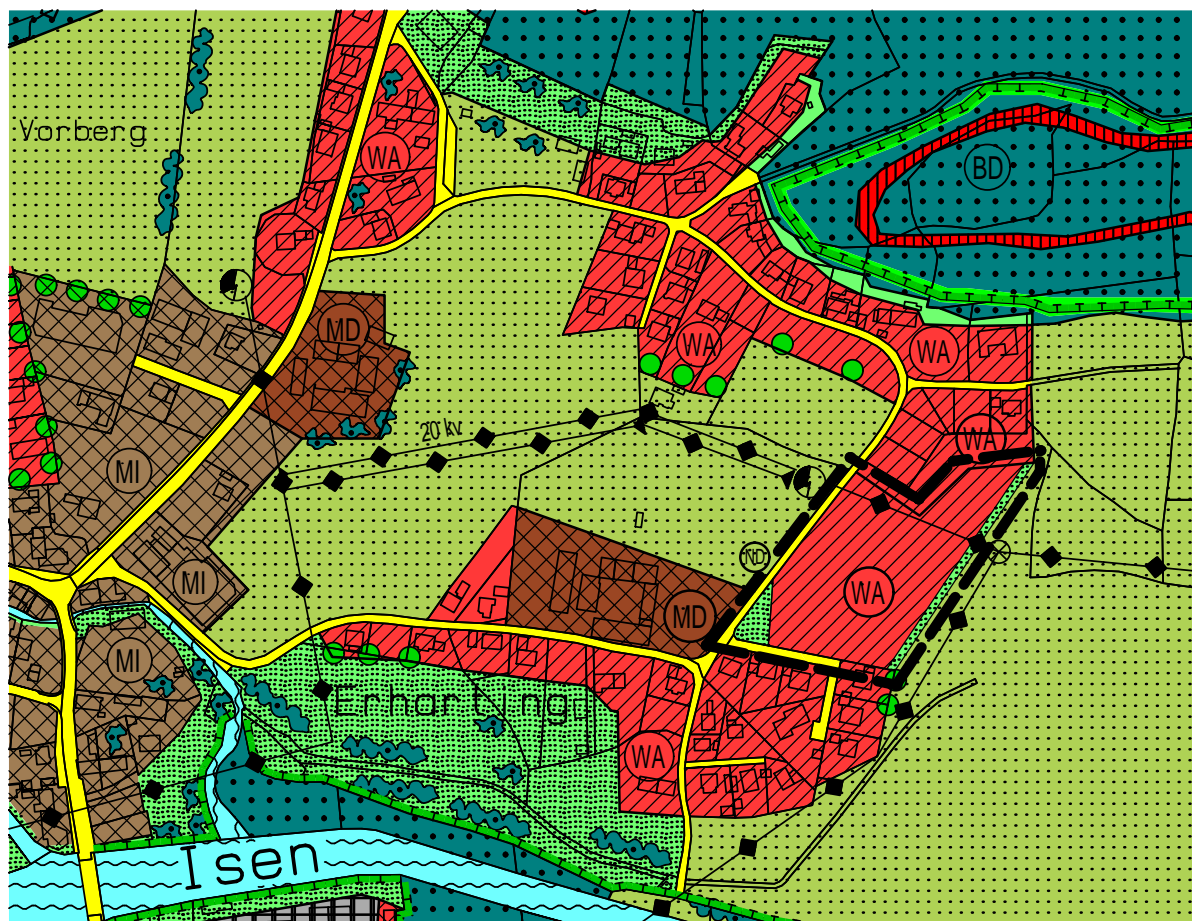
**Bebauungsplan als Satzung.**

Fertigungsdaten:

|            |    |            |          |    |                   |
|------------|----|------------|----------|----|-------------------|
| Vorentwurf | am | 22.08.2008 | Entwurf  | am | <b>17.12.2008</b> |
|            |    | 24.09.2008 | Geändert | Ä  | am                |

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE ERHARTING vom 27.02.1987 mit **6. ÄNDERUNG vom 24.09.2008** (parallel im Verfahren)

M 1 : 5000



**PLANVERFASSER:**

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH  
ARCHITEKT und STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR.6, 84419 SCHWINDEGG  
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
e-mail: [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

**Integrierte GRÜNORDNUNG:**

DANIELA SALZEDER DIPL.ING.FH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
EICHENSTR. 11, 84544 ASCHAU a.INN  
TELEFON 0176 / 641 37387 FAX 08082 / 9420.7  
e-mail: [info@salzeder.com](mailto:info@salzeder.com)



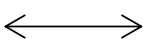

## A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch.)

### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 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:  
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30** und  
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,60**
- 1.3 **II** 2 Vollgeschosse als Höchstwert




### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:  
 Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO  
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2  Firstrichtung
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE je Wohngebäude (Einzelhäuser und Doppelhaushälften) wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt.
- 2.5  Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden. Doppelhäuser sind nur auf Grundstücken mit nebenstehendem Planzeichen zulässig. Auf allen anderen Grundstücken sind nur Einzelhäuser zugelassen.
- 2.6 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Geräteräume, Holzlegen etc., sind je Grundstück bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 3 m Firsthöhe zulässig.


### 3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften.



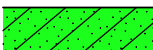

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächenumgrenzung für Garagen  
 Alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 **St** Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:  
 mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit
- 4.5  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone  
 Die Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken, sind zu bevorzugen.

## 5. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- u. Spielanlagen

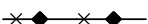
- 5.1  Kinderspielplatz
- 5.2 Die Freifläche des Kinderspielplatzes ist als Grünfläche mit Spielangeboten für alle Altersgruppen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Großbaum oder sind zwei Kleinbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10 % der Fläche sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 5.3 Wegeverbindungen innerhalb des Kinderspielplatzes sind in wassergebundener Decke anzulegen.
- 5.4 Die gesamte Anlage des Kinderspielplatzes ist spätestens mit der Errichtung von 50 % der Wohnbebauung fertig zu stellen.
- 6-10. entfällt

## 11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der StVO
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.3  Öffentliche Fläche unversiegelt, für Ver- u. Entsorgungsleitungen mit Abstellplatz für Mülltonnen u. „gelbe Säcke“ etc. zur Abholung. Die Anlage mit Schotterrasen o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme, Nutzung und Pflege wird dem Angrenzer durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

12. entfällt




## 13. Führung von Versorgungsleitungen

-  vorh. 20 kV-Leitung zu verkabeln im Bereich des Baugebietes (siehe 11.3)

## 14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie unverschmutztes Niederschlagswasser von Hofflächen sind entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) möglichst flächig in den Untergrund einzuleiten.

**15. Grünordnung****(integriert von  
D. Salzeder, Dipl.Ing.FH, LArch.)****15.1 Öffentliche Grünflächen**

- 15.1.1  Straßenbaum, neu zu pflanzen  
Die dargestellten Straßenbäume sind in ihrer Lage zugunsten der Grundstückszufahrten verschiebbar. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich. Entlang der Straßen ist pro Straße jeweils eine Baumart zu verwenden. Es sind Großbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 15.1.2  Der dargestellte Parkstreifen aus Rasenfugenpflaster und Schotterrassen mit Straßenbäumen ist ein Vorschlag. Die endgültige Lage und Gestaltung werden mit der Ausbauplanung festgelegt.
- 15.1.3  Das Straßenbegleitgrün besteht aus Schotterrassen. Im Bereich der Garagenzufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite durch Rasenfugenpflaster unterbrochen werden.

**15.2 Private Grünflächen**

- 15.2.1  Baum, neu zu pflanzen  
Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.
- 15.2.2 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Koniferen sind hier nicht zuzurechnen. Hecken entlang Einfriedungen können als Schnitthecken aus Laubgehölzen ausgebildet werden.
- 15.2.3 Die Pflanzung der oben geforderten Gehölze muss spätestens in der an die Fertigstellung der jeweiligen Gebäude anschließenden Vegetationsperiode erfolgen.
- 15.2.4  Entlang der östlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken ein Streifen von 5 m von Versiegelung freizuhalten. Durch die Gemeinde Erharting werden auf diesem Streifen Obsthochstämme als Ortsrandeinguinung und Erschließungsmaßnahme gepflanzt. Die Nutzung und Pflege der Obstbäume wird dem Angrenzer durch den Kaufvertrag übertragen. Der Streifen selbst ist als Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
- 15.2.5 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit aus-dauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 15.2.6 ND Als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche  
Während der Bauzeit ist die Eiche mit einem Bauzaun entlang der Straße vor Befahren durch Baustellenfahrzeuge zu schützen.
- 15.2.7 Hecken entlang Einfriedungen können als Schnitthecken aus Laubgehölzen ausgebildet werden.

**15.3 Allgemeines**

15.3.1 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind bei Ausfall gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersetzen.

15.3.2 Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.  
(Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982:  
Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.)

16.-24. entfällt

**25. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**

25.1 **Großbäume:** Größe: mind. 3xv, H, mDB, STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Stieleiche

**Kleinbäume:** Größe: mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm

Carpinus betulus - Hainbuche  
Acer campestre - Feldahorn  
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Prunus avium – Vogelkirsche

Obsthochstämme in Sorten, STU 14-16 cm

25.2 **Sträucher:** Größe: mind. 2xv, oB, 60-100 cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Sambucus nigra - Holunder  
Salix in Arten - Weiden in Arten  
Viburnum opulus - Schneeball  
Rosa in Arten - Wildrose in Arten  
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

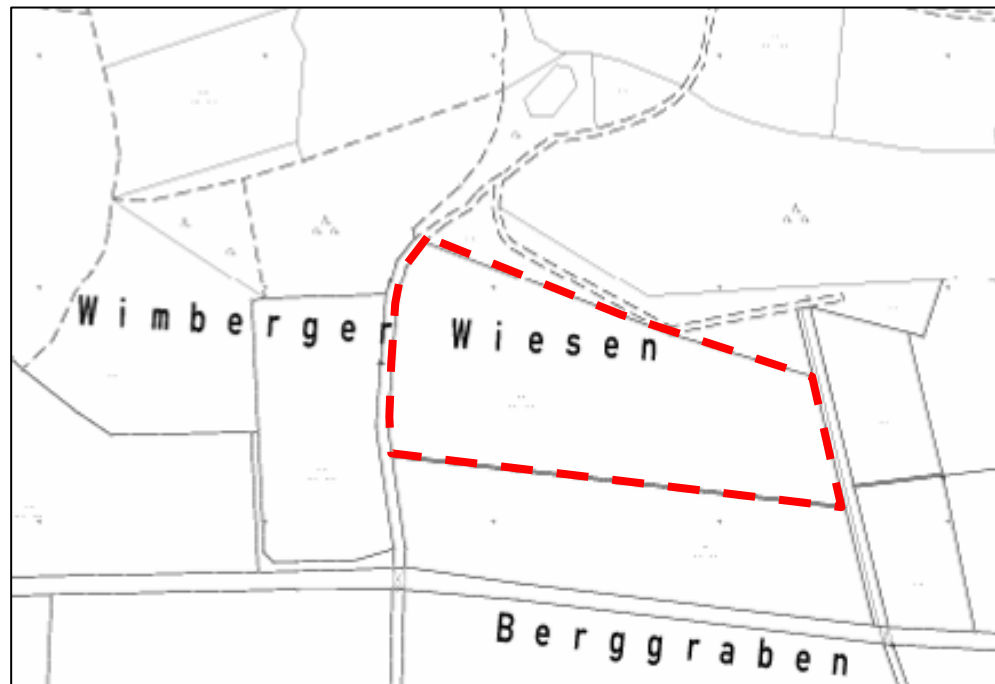
Ziersträucher wie Flieder, Rose, Weigelie und Spierstrauch

25.3 **Rankpflanzen und Kletterpflanzen:**

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten  
Hedera helix - Efeu  
Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten  
Rosa in Sorten - Kletterrose in Sorten  
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

**26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung****(integriert von Dipl.Ing.FH  
A.Maier - natureconsult)**

- 26.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen.
- 26.2 Außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 6.996 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche der Fl.-Nr. 131 Gemarkung Oberhofen als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich sind im beigefügten Umweltbericht unter Ziff. 8.1 bis 8.4 ausführlich beschrieben.
- 26.3 Lageplan der Ausgleichsfläche

**Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 131, Gemarkung Oberhofen) rot**

## 27. Geltungsbereich

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 28. Vermaßung

 Vermaßung in Metern, z.B. 6,5 m

## 29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- Dörflich geprägter Charakter des gesamten Baugebietes mit relativ großen Grundstücken und guter Durchgrünung des gesamten Baugebietes,
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 4 : 5),
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

### **Höhenentwicklung der Gebäude**

29.01 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Unbedingt notwendige, durch Anschlusszwänge bedingte Geländeänderungen sind „verlaufend“ über das gesamte Grundstück an das Nachbargrundstück anzuschließen.

Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind nur im nördlichen Anschlussbereich an das vorh. Baugebiet „AM DORNBERGWEG“ bis max. 1,0 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig; diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Sämtliche Geländeänderungen und Stützmauern sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen exakt darzustellen.

29.02 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen. Messbezugspunkt ist der Straßenrand in Gebäudemitte.

29.03 Die Wandhöhe H bemisst sich wegen dem Geländegefälle ab der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens und wird wie folgt festgesetzt:


**H** II max. **5,90 m**

29.04 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

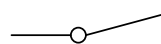
### Gestaltung des Daches

- 29.05 Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.06 Die Dachneigung wird von **25 bis max. 32 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.07 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.08 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppegauben bei Dachneigung ab 32 Grad zulässig. Maximale Gaubenansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt: Giebelgauben max. 2,00 m<sup>2</sup> und Schleppegauben max. 1,50 m<sup>2</sup>. Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.
- 29.09 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig bei I+D- Gebäuden, wenn die Wandhöhe H nach Ziff. 29.03 unter 5,0 m ausgeführt ist. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebelfirst muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäudefirst liegen.
- 29.10 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.
- 29.11-12 entfällt

### Einfriedungen der Grundstücke

- 29.13 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 0,50 m zurückgesetzt werden.
-  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 4.5) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.14 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
- 29.15 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Straßenseitig darf auch die Hinterpflanzung mit Hecken oder Sträuchern nicht höher als die Einfriedung sein.
- 29.16 Entlang den östlichen Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl-Nr. 166 müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

166

Flurstücknummer, z.B. 166



Vorhandene Trafostation



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude





Vorgeschlagene Bebauung

3

Parzellen-Nummer, z.B. 3

**Fassadengestaltung:** Als Material für die Fassade sind nur verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.

**Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen:** Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

**Erschließungsvoraussetzungen:** Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Hinweis zu Ziff. A).14: Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde erlaubt.

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.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäss Art. 37 BayWG angezeigt werden.

**Meldepflicht:** Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretenden 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.

**Immissionen:** Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

**Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde. / IB-Behringer v. 12.03.2008  
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn v. Dez. 2007

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