

# BEBAUUNGSPLAN

# 'AM FISCHERWEG'



GEMEINDE ERHARTING  
LANDKREIS MÜHLDORF


## Textteil mit Begründung

### Inhalt:

- A. Textliche Festsetzungen
- B. Textliche Hinweise
- C. Begründung
- D. Verfahrensvermerke

Erstellt: 19.7.2017

Endfassung:

<p>Entwurfsverfasser :</p>  <p><b>Anghuber und Reithmeier</b> Partnerschaftsgesellschaft mbB</p> <p>Marktplatz 2/3 84559 Kraiburg T. 0 86 38 . 98 28 74-0 F. 0 86 38 . 95 18 10</p> <hr/> <p><b>Andreas Reithmeier</b> Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner</p>	<p>Erharting, den .....</p> <hr/> <p><b>1. Bürgermeister</b> Georg Kobler</p>
---	---

## Bebauungsplan nach § 13 BauGB

Die Gemeinde Erharting 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 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), 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 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

### Bearbeitungsverlauf:

19.07.2017 Vorentwurf  
13.10.2017 Entwurf

# **A. Textliche Festsetzungen**

## **1. Art der baulichen Nutzung:**

- 1.0 **WA** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung festgelegt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung:**

- 2.0 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl:

Im Wohngebiet werden eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20 festgelegt.

Im Planteil markierten Teilbereich des Wohngebiets, in dem nur Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird die Grundflächenzahl auf 0,40 erhöht.

Stellplätze, die mit sickeroffenem Material ausgebildet sind, werden nur zur Hälfte zur versiegelten Fläche angerechnet.

- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 3,0 m (z.B. Erker, Balkone) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Wintergartenanbauten dürfen die Baugrenze bis zu 2,0 m Tiefe und maximal 1/3 der Fassadenlänge überschreiten.

- 2.3 Zulässige Wandhöhen (WH) nach Art. 6 Abs. 4 BayBO:

- 2.3.1 Die maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird mit +6,50m über Oberkante des natürlichen Geländes festgelegt.

- 2.4 Bauweise:

E = nur Einzelhäuser zulässig  
ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
M = nur Mehrfamilienhäuser zulässig  
O = offene Bauweise

- 2.5 Nebengebäude nach Art. 6 Abs. 9 BayBO sind innerhalb des Bebauungsplangebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 2.6 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) festgesetzt.

- 2.7 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzt.

## **3. Gestaltung:**

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

- 3.1 Dachform:
- 3.1.1 Als Dachform für die neu zu errichtenden Hauptgebäude, sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Firstlänge von mind. einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 25 bis 35 Grad festgesetzt.
- 3.1.2 Als Dachform für die Nebengebäude/Garagen sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer zulässig.  
Dachterrassen auf Nebengebäuden, die an Nachbargrundstücke angrenzen, sind unzulässig.
- Die Dachneigung der Nebengebäude/Garagen wird auf bis zu 35 Grad festgesetzt.
- 3.1.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° und mehr zulässig.
- 3.1.5 Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.
- 3.2 Firstrichtung:  
Die Firstrichtung ist, sofern in den Festsetzungen durch Planzeichen keine weiteren Vorgaben gemacht werden, freigestellt, muss jedoch über die Längsseite des Gebäudes laufen.
- 3.3 Dacheindeckung:
- 3.3.1 Dacheindeckung Wohnhaus:  
Als Dacheindeckung sind Dachziegel mit naturroter, rotbrauner, grauer oder graubrauner Farbgebung zulässig.  
Photovoltaik - Anlagen sind auf allen Gebäuden ausdrücklich erlaubt.
- 3.4 Einfriedung:
- 3.4.1 Einfriedungen im Wohngebiet sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Straßenoberkante zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.  
Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
- 3.4.2 Einfriedungen dürfen maximal 0,50m an die Straßenkanten herangeführt werden.
- 3.5 Sichtdreiecke:  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung:**

- 4.1 Ver- und Entsorgung:  
Sämtliche Bauvorhaben sind an die gemeindlichen Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

## **5. Grünordnung:**

- 5.1 Öffentliche Grünflächen:
- 5.1.1 Baum, neu zu pflanzen  
Auf den öffentlichen Grünflächen sind Großbäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die dargestellten Bäume sind in ihrer Lage verschiebbar. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich.
- 5.1.2 Baum, zu erhalten  
Der vorhandene Baumbestand ist zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.1.4 Die vorhandene Grünfläche ist extensiv zu pflegen. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- 5.1.5 Die öffentlichen Grünflächen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Erschließung anzulegen.
- 5.2 Private Grünflächen:
- 5.2.1 Baum, neu zu pflanzen  
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, 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 Freiflächengestaltung verschoben werden.
- 5.2.2 Baum, zu erhalten  
Der vorhandene Baumbestand ist zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2.3 Baum, zu fällen  
Der vorhandene Baumbestand kann gefällt werden und ist bei Fällung zu ersetzen.
- 5.2.4 Als Grünfläche ist eine 3m breite arten- und strukturreiche Hecke mit Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.
- 5.2.5 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
- 5.3 Unversiegelte Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.
- 5.4 Grundstückszugänge und -zufahrten, 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.

- 5.5 Bei der Anlage von Stellplätzen ist mindestens nach jedem 5. Stellplatz ein Großbaum oder Kleinbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 5.6 Grenzen private Grünflächen an öffentliche Erschließungsflächen an, ist ein Streifen von 50 cm mit Schotterrasen, Rasen oder Magerwiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.
- 5.7 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 5.8 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 5.9 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 5.10 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.  
Das Mindestmaß der Baumgruben beträgt:  
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m  
Kleinbäume und Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- 5.11 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.
- 5.12 Hecken aus Thuja in Arten und Sorten sind nicht erlaubt.
- 5.13 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen.

Großbäume:

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 14-16 cm  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata – Winterlinde

Kleinbäume:

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 14-16 cm  
Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus pyraister - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. Str., 2xv., oB., 60-100 cm  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten  
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten  
Salix in Arten - Weiden in Arten  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum opulus – Schneeball  
Viburnum lantana - Schneeball  
Ziersträucher wie Flieder, Weigelia und Spierstrauch

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 - Kletterrosen in Sorten  
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

**6. Denkmalschutz:**

6.1 Bodendenkmäler:

In Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

## **B. Textliche Hinweise**

1. Duldung von Emissionen:  
Es ist sicherzustellen, dass die umliegend gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe insbesondere durch den geplanten Wohnhausbau nicht in ihrer betrieblichen Entwicklung beeinträchtigt werden.  
Vom Bauwerber sind Emissionen, z.B. Geruch, die zum einen direkt vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen oder zum anderen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen, entschädigungslos hinzunehmen.  
Die Duldung von Immissionen gilt auch für eventuelle erst noch durchzuführende Stallbaumaßnahmen oder Ähnliches.  
Der Bauherr ist in geeigneter Weise auf diese Duldungspflicht hinzuweisen.
  
3. Baumpflanzungen:  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten.
  
4. Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet ist im Rahmen der Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten nicht auszuschließen. Die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise ("Weiße Wanne") wird daher empfohlen.
  
5. Es 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. Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann. Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante 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 auftriebssicher 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.



## C. Begründung

### Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Fischerweg“:

#### 1. Angaben zum Plangebiet

Das Baugebiet befindet sich östlich des Zentrums der Gemeinde Erharting. Es wird im Osten vom Dornbergweg und im Süden vom Fischerweg begrenzt. Im Südwesten schließt der Bebauungsplan an bestehende Wohnbebauung an, im Norden und Nordosten befindet sich landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. In diesem Bereich wird eine mögliche spätere Erweiterung der Baugebiete auch über die Grenzen dieses Bebauungsplans vorgesehen. An das Baugebiet angrenzend befindet sich eine Lagerhalle der Gemeinde.

Das Gelände fällt leicht von Südwest nach Nordost. Die maximale Höhendifferenz liegt bei rd. 2,00m. Somit kann das Gelände als relativ eben betrachtet werden.

Im Osten an das Baugebiet angrenzend befindet sich eine als Naturdenkmal klassifizierte Eiche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Gebäude oder bauliche Anlagen werden im Zuge der Erschließung der Grundstücke rückgebaut.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 2,237 ha**.

#### 2. Ziele und Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die in der Gemeinde liegende, von Wohnbebauung umschlossene landwirtschaftliche Nutzfläche durch Wohnbebauung zu verdichten.

Der Bebauungsplan nimmt Gebäudetypologien aus der Umgebung auf und bietet verschiedene Wohnformen und Grundstücksgrößen an.

##### **Einfamilienhäuser:**

Parzellen 1-7 und 9-22; Grundstücksgrößen 496m<sup>2</sup>-950m<sup>2</sup>

Die Mehrzahl der Grundstücke ist für Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die unterschiedlichen Grundstücke schaffen eine Vielzahl an Wohnsituationen.

Südlich der internen Erschließungsstraße werden genauere Vorgaben zur Firstrichtung gegeben, um dem neuen Baugebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen, das sich in die Umgebung einpasst.

##### **Reihenhaus, Mehrfamilienhaus:**

Die Parzelle 8 bietet, flankiert von Einfamilienhäusern, die Möglichkeit an dieser Stelle ein Reihenhaus, einen Dreispänner oder ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Die Parzelle besitzt eine Größe von rd. 1770 m<sup>2</sup>.

##### **Mehrfamilienhaus:**

Die Parzelle 25 bietet Raum für ein Mehrfamilienhaus, das sich in seiner Größe an einem ortstypischen Vierseithof orientiert. Die Parzelle besitzt eine Größe von rd. 3357 m<sup>2</sup>.

**Grünflächen, Spielplätze:**

Es wird kein neuer Spielplatz errichtet.

Der Bebauungsplan schließt mit einer öffentlichen Grünfläche an die außerhalb des Baugebiets liegende, als Naturdenkmal klassifizierte Eiche an.

**Wegeführung:**

Es wird entlang des Dornbergwegs und des Fischerwegs die Möglichkeit geschaffen, die Straßen auf 5,50m zu verbreitern und einen Fußgängerweg zu errichten.

Für eine mögliche Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden und Nordwesten werden 2 Stichstraßen vorgesehen.

**3. Altlasten**

Es liegen keine Detailkenntnisse über die potentielle Untergrundverunreinigung vor. Sollten bei Aushubarbeiten unerklärliche Bodenverfärbungen oder sonderbare Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühlendorf /Inn, die Gemeinde Erharting sowie das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim unverzüglich zu informieren.

**4. Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sowie deren Erschließung erfolgt über den Dornbergweg und den Fischerweg.

Der bestehende Kanal im Norden des Baugebiets muss im Zuge der neuen Erschließung verlegt werden.

## D. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

### 6. Satzungsbeschluss:

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

Erharting, den .....

.....  
Siegel

.....  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

### 7. Ausfertigung:

Erharting, den .....

.....  
Siegel

.....  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

### 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan „Am Fischerweg“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach 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).  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Erharting, den .....

.....  
Siegel

.....  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister