

Gemeinde Erharting  
LANDKREIS MÜHL DORF A. INN

Plan- u. Textteil mit Begründung

# 1. ÄNDERUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG M 1 : 1000

## “Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“

Die Gemeinde Erharting erlässt aufgrund des **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3** i.V.m. den **§ 3, 10 Abs. 2 und 3** und **13 Abs. 2 und 3** 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,

folgende

**Ergänzungssatzung:**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 27.02.2014

Entwurf am 10.09.2015

Geändert am 17.05.2017

RECHTSKRÄFTIGE SATZUNG DER GEMEINDE ERHARTING  
M 1 : 1000 – verkleinert, i.d.F.v. 26.06.2013



**ENTWURFSVERFASSER:**

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

Schwindegg, den

27.02.2014

Erharting: 1. Änderung der Ergänzungssatzung  
"Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach" i.d.F.v. 10.09.2015, geä. 17.05.2017

Text- u. Planteil mit Begründung

S03 001

**GEMEINDE ERHARTING**  
 LANDKREIS MÜHLDFORD a. INN

# 1. ÄNDERUNG der ERGÄNZUNGSSATZUNG

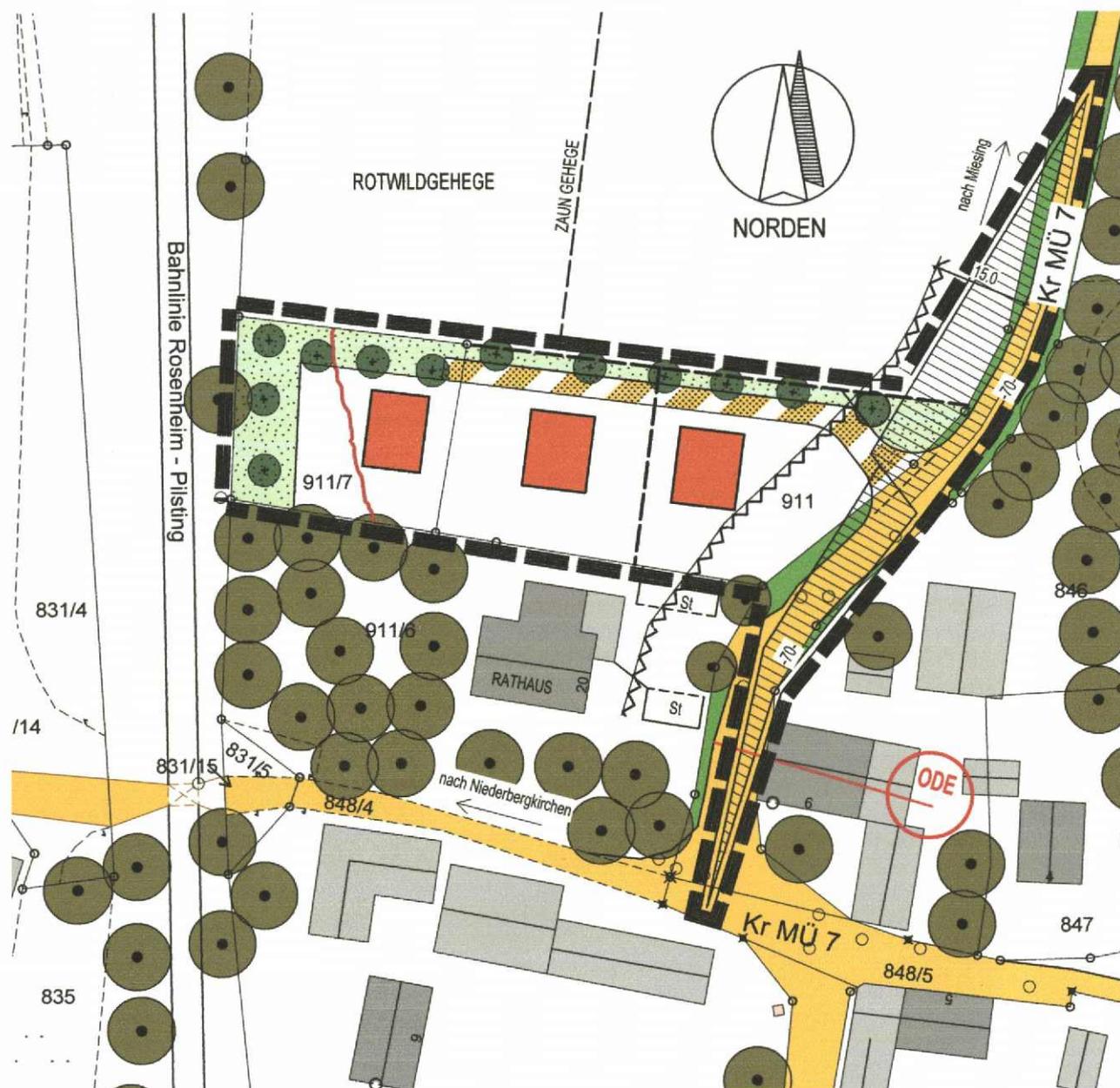
## “Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“

### § 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am 10.09.2015

Geändert am 17.05.2017



### § 2

Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken dieses Lageplanes.



Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

- § 3 Art u. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.01 Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 5 BauNVO „DORFGEBIET“.
- 3.02 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30**
- 3.03  Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Wohngebäude. Dieses kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO, mit variabler Firstrichtung und variablem Standort, innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei platziert werden.
- 3.04 Garagen können im Hauptbaukörper, an diesen angebaut oder innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche platziert werden, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Abstand von mind. 4,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung eingehalten sind.
- 3.05 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.06 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- § 4 Bauliche Gestaltung, Höhenlage**
- 4.01 Gemäß Art. 81 BayBO werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen.
- 4.02 Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- Die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein.
- 4.03 Die geplanten neuen Wohngebäude sind zulässig mit Satteldach, Neigung 25 – 30 Grad oder Walmdach, Neigung < 20 Grad.
- 4.04 Höhenentwicklung der Gebäude:  
H Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,00 m festgesetzt:
- 4.05 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).  
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind niveaugleich an den Grundstücksgrenzen anzuschließen.

## § 5

## Festsetzungen zur Grünordnung

5.01

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mind. 1 Laub-/Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen.

Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen.

Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

5.02

entfällt

5.03



Baum, Neupflanzung

Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- bzw. Obstbäume gemäß Artenliste, ausschließlich als Hochstämme.

Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.

5.04

**Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Flurstück 870/Teil der Gemarkung Erharting ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1800 m<sup>2</sup>. Auf der Ausgleichsfläche wird eine extensive Wiese angelegt.**

Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Die Wiese wird mit autochthoner Saatmischung für artenreiches Grünland (Produktionsraum Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Ansaatstärke beträgt 1,5 bis 3 g/m<sup>2</sup>. Ein Nachweis über das Saatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

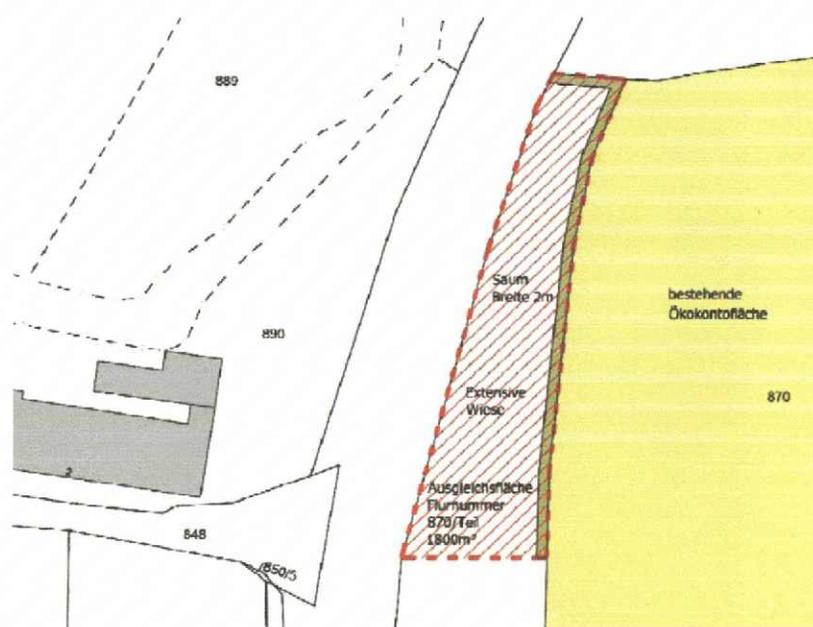
Bei starkem Auflaufen nicht erwünschter Pflanzenarten ist in den ersten drei Jahren nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Schröpfung im April / Mai durchzuführen.

Die extensive Wiese wird ab dem 15. Juli 2- bis 3-mal im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Zwischen jedem Schnitt erfolgt 6-8 Wochen keine Nutzung.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.

Im Übergang zum Waldrand soll ein 2m breiter Saum entstehen. Der Saum ist turnusmäßig alle 3 Jahre zu mähen.

Lageplan der Ausgleichsfläche (kein Maßstab)



5.05  Randeingrünung mit Obstbäumen lt. Artenliste, ausschließlich als Hochstämme. Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntblaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

5.06 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<b><u>Laubbäume</u></b>	Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	
	Acer campestre	Feld-Ahorn
Pflanzqualität:	Carpinus betulus	Hainbuche
H, 3xv, mB, 14-16	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
<b><u>Sträucher</u></b>	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
Pflanzqualität:	Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Str, 2xv, 60-150	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Sambucus nigra	Schw. Holunder
	Viburnum lantana	Woll. Schneeball

5.07 Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen und nach Fertigstellung der UNB mitzuteilen.

## § 6 Einfriedungen

6.01 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.

6.02 Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

6.03 Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

## § 6.1 Erschütterungen

Die westliche dritte Bauparzelle liegt in einem Bereich zur Bahnlinie, der Erschütterungen vermuten lässt und entsprechende Schutzmaßnahmen am Baukörper erforderlich macht.

Der Bauwerber hat dafür Sorge zu tragen, dass die Erschütterungen im Gebäude einen KB-Wert von 0,15 gem. DIN 4150 nicht überschreiten. Dies kann insbesondere durch solide Fundamentausführung und schalltechnische Entkoppelung des Gebäudes vom bestehenden Untergrund erzielt werden.

Für ggf. erforderliche Voruntersuchungen des Grundstücks hat der Bauwerber selbst zu sorgen.

## § 6.2 Festsetzungen zum Schallschutz

von hook farny ingenieure

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen gerecht zu werden, sind die nachstehenden Festsetzungen zum Schallschutz textlich und zeichnerisch in der 1. Änderung der Ergänzungssatzung "Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach" erforderlich:

- **Mindestabstand zur Bahnlinie**

*Aufgrund der überhöhten Verkehrslärmimmissionen ist die Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 911/7 ausschließlich östlich des in Abbildung 1 rot eingetragenen Mindestabstands zur Bahnlinie zulässig.*

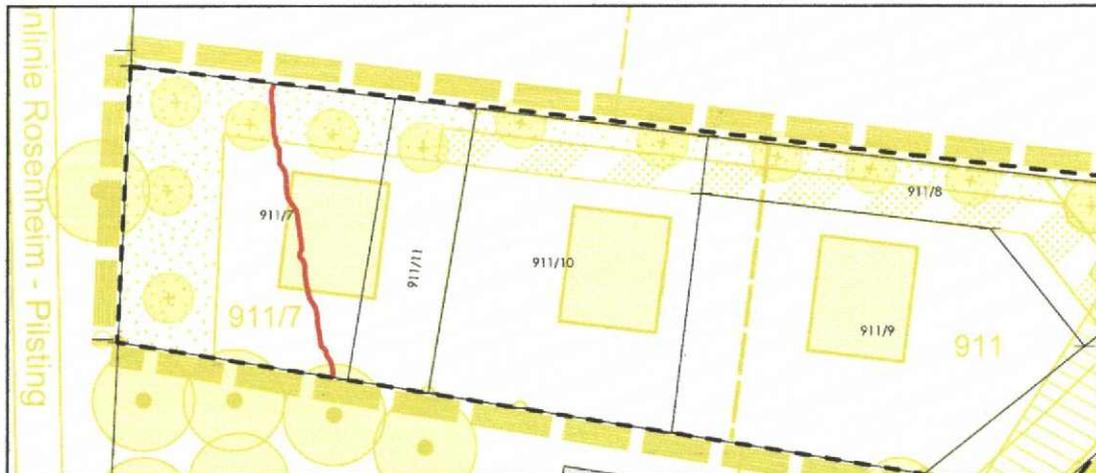


Abbildung 1: Lageplan mit Eintragung des Mindestabstands zur Bahnlinie im Westen

- **Passiver Schallschutz**

*Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in der West- und Südfassade von Wohnnutzungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 911/7 belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten.*

*Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $LA_{F_{eq}} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.*

- **Schallschutznachweis nach DIN 4109 (2016)**

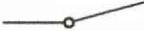
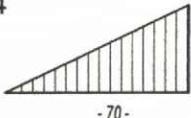
*Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen.*

## § 6.3 Vermeidung von Gefahren durch Starkregenereignisse

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschoßes der Gebäude soll mindestens ca. 25 cm über Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben). Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher gestalten, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc).
- Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller sind ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

## § 7

## HINWEISE

- 7.01  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 7.02 911/7 Flurstücknummer, z.B. 911/7
- 7.03  Privatstraße (Zufahrt) mit dinglich gesichertem Geh-, Fahrt- u. Leitungsrecht
- 7.04  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung unzulässig, die sich mehr als 0,80 m über Oberkante Fahrbahnbelag erhebt.  
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.  
Einfriedungen sind im Bereich der Sichtdreiecke nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 7.05  Anbaufreie Zone, innere Begrenzung der 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße Mü7 nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- 7.06 **Erschließungsvoraussetzungen:**  
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.  
Bei Versickerung des Regenwassers sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten, bei Einleitung in ein Oberflächengewässer die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG).  
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.
- Verkehrsanbindung:**  
Die Anbindung der geplanten Bebauung hat richtlinienkonform nach RAS t 06 zu erfolgen. Dies ist zur Gewährleistung der uneingeschränkten Zufahrt von Rettungsfahrzeugen notwendig. Die Privatstraße wird durch Müllfahrzeuge nicht befahren.  
Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser zur Kreisstraße MÜ 7 abfließen kann. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu vom Vorhabensträger die wasserrechtliche Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde einzuholen.  
Evtl. entstehende Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten hat der Vorhabensträger der Straßenbauverwaltung zu ersetzen. Dieser hat auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrsrechtlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden, zu übernehmen.  
Der Vorhabensträger hat die Erschließungsarbeiten mindestens 4 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten bei der Deutschen Telekom Technik GmbH unter Angabe der Planunterlagen anzuzeigen.
- Vermeidung von Gefahren durch Starkregenereignisse:**
- Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, können für Planungsfehler haftbar gemacht werden.
  - Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: [http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel\\_2\\_.html?linkToOverview=js](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2_.html?linkToOverview=js)
  - Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen: Flyer: Vorausdenken - elementar versichern des STMUV <http://www.bestellen.bayern.de>

**Bahnlinie Rosenheim-Pilsting:**

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen.

Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i. V. m § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BlmSchG) sind von den jeweiligen Bauherren zu tragen.

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet oder zum Versickern gebracht werden.

An der Grenze zur Fläche der Deutschen Bahn ist entsprechend dem Entwurf eine Randeingrünung vorgesehen, eine Einfriedung wird empfohlen. Der Abstand von Neupflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m) des nächstgelegenen Gleises.

Die Bepflanzung im westlichen Bereich der Fl.-Nr. 911/7 der Gemarkung Erharting ist mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

Bei Baggerarbeiten ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 3 m zur nächstgelegenen Schiene einzuhalten. Bei Kraneinsatz und Überschwenkungen der Bahnanlagen ist mit der Südostbayernbahn eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen.

7.07 Immissionen:

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

Ä Immissionenschutz: entfällt7.08 Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende 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.

7.09 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000  
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde

v. 13.07.2012  
Stand: ca. Dez. 2011

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

## Verfahrensvermerke zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### 1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2013 die 1. Änderung der Ergänzungssatzung beschlossen.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 10.09.2015 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2017 bis einschließlich 03.04.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2017 bis einschließlich 03.04.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Erneute Öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 10.09.2015, geä. 17.05.2017, mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.06.2017 bis einschließlich 11.07.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 5. Erneute Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 11.07.2017 zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.07.2017 die 1. Änderung der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 10.09.2015, geä. 17.05.2017, beschlossen.

Rohrbach, den 20. Juli 2017



Georg Kobler  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

### 7. Ausfertigung:

Rohrbach, den 21. Juli 2017



Georg Kobler  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

### 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24. Juli 2017. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung 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 1. Änderung der Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den 24. Juli 2017



Georg Kobler  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

## Begründung zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### **A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:**

1. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.  
Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
2. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu gesichert werden. Anstelle der ursprünglich im Satzungsgebiet vorgesehenen Bebaubarkeit mit 2 Wohngebäuden sollen jetzt 3 Wohnbaugrundstücke realisiert werden. Die Ausgleichsflächen werden dafür außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen und hergestellt.  
Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes sichern und im Zuge von Neubaumaßnahmen die Ortsrandeingrünung verbessern.

### **B Verfahrenshinweise:**

Die Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

### **C Änderungen lt. GR- Beschluss v. 17.05.2017:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden im Plan- und Textteil sowie bei den Hinweisen eingearbeitet.

Alle Änderungen/Ergänzungen sind in „blauer“ Schrift hervorgehoben.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wird der geänderte Entwurf erneut öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Schwindegg,                    10.09.2015  
geändert:                    17.05.2017

**Ausgefertigt:**

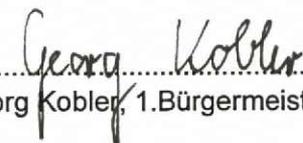
Rohrbach, den 21. Juli 2017

Der Entwurfsverfasser:



Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner



  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

## BEKANNTMACHUNG

### Beschluss der ersten Änderung der Ergänzungssatzung für den "Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach" als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 19.07.2017 die Ergänzungssatzung für den „Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“ i.d.F. vom 10.09.2015, geändert am 17.05.2017, als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung für den „Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“ in Kraft.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung befindet sich in Rohrbach. Es umfasst die Fl.-Nrn. 911/7, 911/8, 911/9, 911/10 und 911/11 der Gemarkung Erharting.  
Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die Ergänzungssatzung für den „Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“ und seine Begründung im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach, Rohrbach 20, 84513 Erharting, Zimmer-Nr. 17, während der allgemeinen Amtsstunden (Montag - Mittwoch von 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 - 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 sind 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 der Ergänzungssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Erharting geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

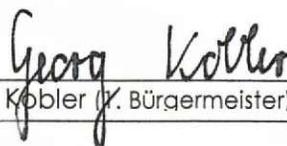
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile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

#### An die Amtstafel

angeheftet am: 24.07.2017  
abzunehmen am: 29.08.2017

Rohrbach, den 24. Juli 2017

Gemeinde Erharting

  
G. Köbler (v. Bürgermeister)

1. ÄNDERUNG der  
ERGÄNZUNGSSATZUNG

"Bereich nördlich des  
Rathauses in Rohrbach"

§ 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am 10.09.2015

Geändert am 17.05.2017

