

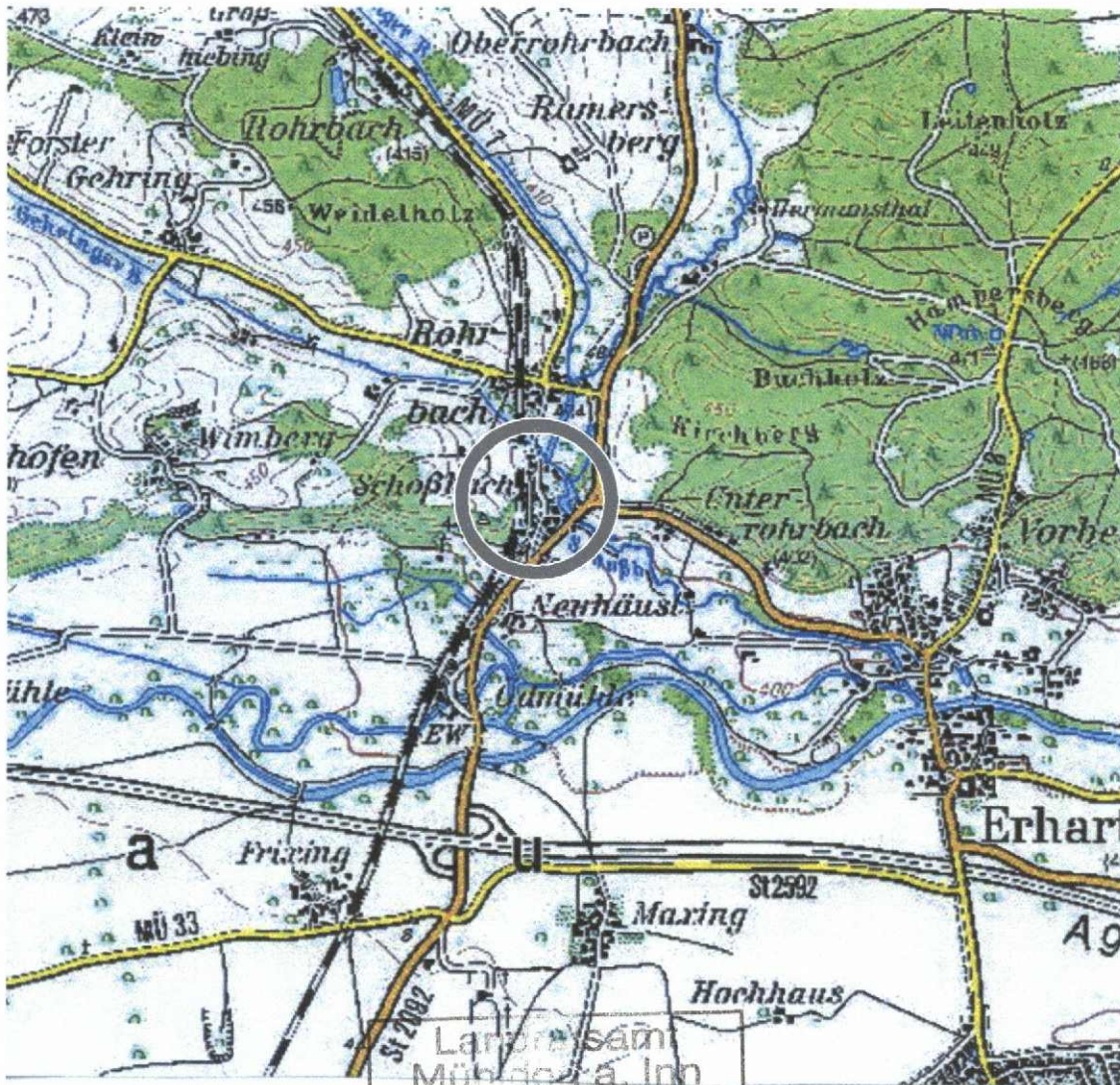
GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

ERHARTING  
MÜHL DORF AM INN  
OBERBAYERN



1. ÄNDERUNG DES  
**BEBAUUNGSPLANES**  
**"SCHOSSBACH"**

(AUFGESTELLT ALS BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE ORTSCHAFT UNTERROHRBACH)



Niederbergkirchen, 14. 11. 2006

Eing.: 31. Jan. 2008

Fassung vom 14. 11. 2006  
geändert am 20. 01. 2007

Präambel:

Die Gemeinde Erharting erlässt gem. § 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 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997, zuletzt geändert am 26.07.2005, 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 diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger • Architekt • Rohrbacher Straße 31 • 84494 Niederbergkirchen  
Telefon: 08639/5648 • FAX: 08639/708429 • E-Mail-Adresse: info@architekt-buerger.de

BP 02 001

# Bebauungsplan M. 1 : 1.000

Niederbergkirchen, 14.11.2006

Fassung vom 14.11.2006  
geändert am 20.01.2007

Landratsamt  
Mühldorf a. Inn  
Eing.: 31. Jan. 2003  
Nr. ....



LANDWIRTSCHAFTLICHE  
NUTZFLÄCHE

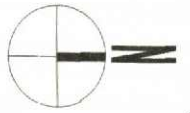
LANDWIRTSCHAFTLICHE  
NUTZFLÄCHE

LANDWIRTSCHAFTLICHE  
NUTZFLÄCHE

Bahnlinie Rosenheim - Frontenhausen - Marktkofen

Schoßbach

St 2092  
Best. Erdwall H = max. 2,5 m



GEMEINDE : ERHARTING  
LANDKREIS : MÜHLendorf AM INN  
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN



# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHOSSBACH"

(AUFGESTELLT ALS BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE ORTSCHAFT UNTERROHRBACH)

## A. Festsetzungen

Landratsamt  
Möhlendorf a. Inn  
Eing.: 31. Jan. 2008  
Nr. ....

### 1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der Nutzung

**MI**

2.1 Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### 3. Maß der baulichen Nutzung

**II**

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 im gesamten Bebauungsbereich.

3.2 Bebauung mit zwei Vollgeschoßen als Höchstgrenze  
Die Wandhöhe darf traufseitig ab Oberkante des ersten Vollgeschoßfußbodens max. 6,00 m betragen.  
Alle Höhen werden gemessen im Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut.

**I**

3.3 Bebauung mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze  
Die Wandhöhe darf ab Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 3,50 m betragen.  
Alle Höhen werden gemessen im Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut.

### 4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Der fertige Fußboden im Erd- bzw. Untergeschoß der Wohngebäude darf talseitig max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

4.2 Im Bereich der Bauparzellen 11 - 15 sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,5 m, bei den übrigen Bauparzellen mit einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Die Stützmauern dürfen nur an Grundstücksgrenzen und bei Garageneinfahrten errichtet werden.

### 5. Bauweise, Baugrenzen



5.1 nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig



5.2 Baugrenze

### 6. Dächer der Hauptgebäude

6.1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 27° sind im gesamten Bebauungsbereich zulässig. Der First ist in die Gebäudemitte zu legen.



6.2 Firstrichtung zwingend

6.3 Die Dachdeckung hat mit dunklen Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

GEMEINDE : ERHARTING  
 LANDKREIS : MÜHLSDORF AM INN  
 REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN



# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHOSSBACH"

(AUFGESTELLT ALS BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE ORTSCHAFT UNTERROHRBACH)

## 7. Garagen und Nebenanlagen

Ga

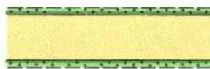


- 7.1 Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 7.2 Die Wandhöhe darf bei einer Grenzbebauung ab Oberkante Gelände max. 3,00 m betragen.
- 7.3 Es sind Satteldächer mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.  
Firstrichtung zwingend
- 7.4 Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 5°

## 8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden.

## 9. Verkehrsflächen



- 9.1 Straßenbegrenzungslinien mit Straßenbegleitgrün

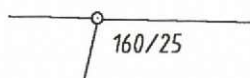
## B. Textliche Hinweise

### Immissionsschutz

Entlang der Bahnlinie und der Staatsstraße 2092 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder -wände, sind aufgrund dessen, dass der Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur unwesentlich verändert wird, nicht erforderlich. Bei Um- oder Neubauten von Wohngebäuden werden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 und Zwangsbe- und Entlüftungsanlagen empfohlen.

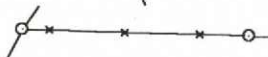
## C. Hinweise durch Planzeichen



- 1. bestehende Grundstücksgrenzen mit vorh. Flurnummer



- 2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



- 3. aufzuhebende Grundstücksgrenzen



- 4. vorgeschlagene bzw. bestehende Gebäude mit Hausnummer

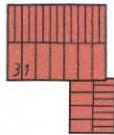
GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

ERHARTING  
MÜHLDORF AM INN  
OBERBAYERN

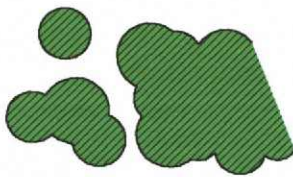


# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHOSSBACH"

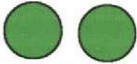
(AUFGESTELLT ALS BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE ORTSCHAFT UNTERROHRBACH)



5. sonstige bestehende Gebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)  
mit Hausnummer



6. bestehende Bäume, best. Baumgruppen und best. Wald



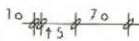
7. vorgeschlagene Hochstamm-Obstbäume zur Verbesserung der Orts-  
randeingrünung (nicht bindend)



8. "öffentliche Grünflächen", auch Straßenbegleitgrün



9. private Grünflächen im Wohngebiet und begrünte Lagerflächen  
im Gewerbegebiet



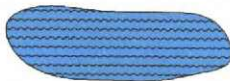
10. Maßangabe in Metern



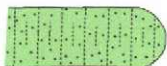
11. Parzellenummer



12. bestehende Parkplatzflächen



13. bestehende Wasserflächen



14. bestehender Erdwall



15. bestehende Biotope nach Biotopkartierung mit Biotop-Nummer



16. Marienkapelle  
Einzeldenkmal lt. Denkmalliste

GEMEINDE :  
LANDKREIS :  
REGIERUNGSBEZIRK :

ERHARTING  
MÜHLSDORF AM INN  
OBERBAYERN



# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHOSSBACH"

(AUFGESTELLT ALS BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE ORTSCHAFT UNTERROHRBACH)



## D. Verfahrensvermerke

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Erharting beschloss in der Sitzung vom 15. 11. 2006 die Änderung des Bebauungsplanes. Der Änderungsbeschluss wurde am 06. 12. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Erharting, den 07. 12. 2006



*Georg Koller*  
Kobler, 1. Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 14. 12. 2006 bis 16. 01. 2007 statt.

Erharting, den 17. 01. 2007



*Georg Koller*  
Kobler, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06. 12. 2006 bis einschließlich 08. 01. 2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Erharting, den 09. 01. 2007



*Georg Koller*  
Kobler, 1. Bürgermeister

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14. 11. 2006, geändert am 20. 01. 2007, mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02. 05. 2007 bis einschließlich 07. 06. 2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26. 04. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Erharting, den 05. 06. 2007



*Georg Koller*  
Kobler, 1. Bürgermeister

### 5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 04. 2007 bis einschließlich 21. 05. 2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Erharting, den 22. 05. 2007



*Georg Koller*  
Kobler, 1. Bürgermeister

### 6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28. 11. 2007 die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 01. 2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erharting, den 29. 11. 2007



*Georg Koller*  
Kobler, 1. Bürgermeister

### 7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich durch Aushang am 07. 01. 2008 erfolgt. Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Erharting, den 07. 01. 2008



*Georg Koller*  
Kobler, 1. Bürgermeister

GEMEINDE : ERHARTING  
LANDKREIS : MÜHLDFORD AM INN  
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN



1. ÄNDERUNG DES  
**BEBAUUNGSPLANES**  
**"SCHOSSBACH"**

(AUFGESTELLT ALS BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE ORTSCHAFT UNTERROHRBACH)

## BEGRÜNDUNG



Für einen Teilbereich der früheren Ortschaft Unterrohrbach, der jetzt den Ortsteil Schoßbach bildet, wurde im Jahr 1965 ein Bebauungsplan aufgestellt und genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Mühlhof a. Inn vom 05.10.1965.

Der Bebauungsplan war zu ändern, da einige vom Landratsamt Mühlhof a. Inn genehmigte Bauvorhaben nicht unerheblich von den Vorgaben des Bebauungsplanes abwichen. Ferner konnte eine Erschließungsstraße aufgrund der großen Steigung nicht gebaut werden mit der Folge, dass die Straßenführungen der bestehenden Durchgangsstraße als auch der neuen Erschließungsstraße westlich der Durchgangsstraße geändert wurden. Ferner wurde eine Fläche zwischen den beiden Straßen nicht, wie geplant, mit Garagen bebaut, sondern als Grünfläche gestaltet.

Alle bisherigen Festsetzungen wurden vom Grundsatz in die Änderungsplanung übernommen, jedoch den örtlichen Gegebenheiten angepasst. So wurde die Bezeichnung **E+1** (Erdgeschoß und ein Vollgeschoß), die zwingend vorgeschrieben war, durch die Bezeichnung **II** (zwei Vollgeschoße) als Höchstgrenze ersetzt, da einige Gebäude aufgrund der Hanglage keine zwei echten Vollgeschoße besitzen. So wurde auch die Bezeichnung **E** durch die Bezeichnung **I** ersetzt.

Der Grund für alle weitergehenden Festsetzungen war, dass bei zukünftigen Umbauten und Änderungen die planerische Grundlage besteht, diese Bauvorhaben im Wege des Genehmigungsverfahren zu behandeln zu können.

Das Plangebiet wurde, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als Mischgebiet **MI** ausgewiesen.

Die Vegetation am Miesinger und Taufkirchner Bach sowie am Gehringer Bach wurde kartografisch dargestellt und mit den Hinweisen unter Punkt C. 15. aufgeführt.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind keine Maßnahmen durchzuführen, da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine neuen Bauflächen ausgewiesen wurden.

## Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Vermessungsamt  
Mühldorf a. Inn  
84453 Mühldorf a. Inn

**Bauleitplanung;  
1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterrohrbach" jetzt  
"Schossbach"; Gemeinde Erharting**

### Anlagen

**1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 20.01.2007  
1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Heimerl

in Abdruck an:

Referat 41/1  
im Hause

mit Anlagen zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,  
04.02.2008

**Aktenzeichen:**  
41-Blp100/06

Ansprechpartner:  
Herr  
Heimerl

Durchwahl-Nr.:  
08631/699336

Telefax:  
08631/699699 o.  
08631/69915336  
Zimmer-Nr.: 246

E-Mail:klaus.heimerl  
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18  
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0  
Telefax (08631)699-699

Besuchszeiten  
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr  
13.00-16.00 Uhr  
Fr. 08.00-13.00 Uhr

Bankverbindung:  
Kreissparkasse  
Mühldorf a. Inn  
BLZ 711 510 20  
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de



# BEKANNTMACHUNG

## Beschluss der ersten Änderung des Bebauungsplanes "Schoßbach" als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 28.11.2007 die erste Änderung des Bebauungsplanes "Schoßbach" i.d.F. vom 20.01.2007 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 "Schoßbach" in Kraft.

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

- im Osten: der Schoßbach
- im Süden: Staatsstraße 2092
- im Westen: Bahnlinie Rosenheim – Pilsting
- im Norden: der Miesinger Bach

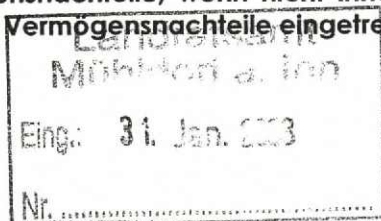
Jedermann kann die erste Änderung des Bebauungsplanes und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, 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 von zwei Jahren 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.



An die Amtstafel  
angeheftet am: 07.01.2008  
abzunehmen am: 18.02.2008

Rohrbach, den 07. Januar 2008

Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach  
für die Gemeinde Erharting

*Georg Koblner*  
G. Koblner (1. Bürgermeister)