

GEMEINDE ERHARTING

Landkreis Mühldorf a.Inn

TEXT-TEIL mit BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

„MAUMÜHLE“

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

Die Gemeinde Erharting erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom **21.11.2017** und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen

Bebauungsplan als S a t z u n g

Fertigungsdaten:

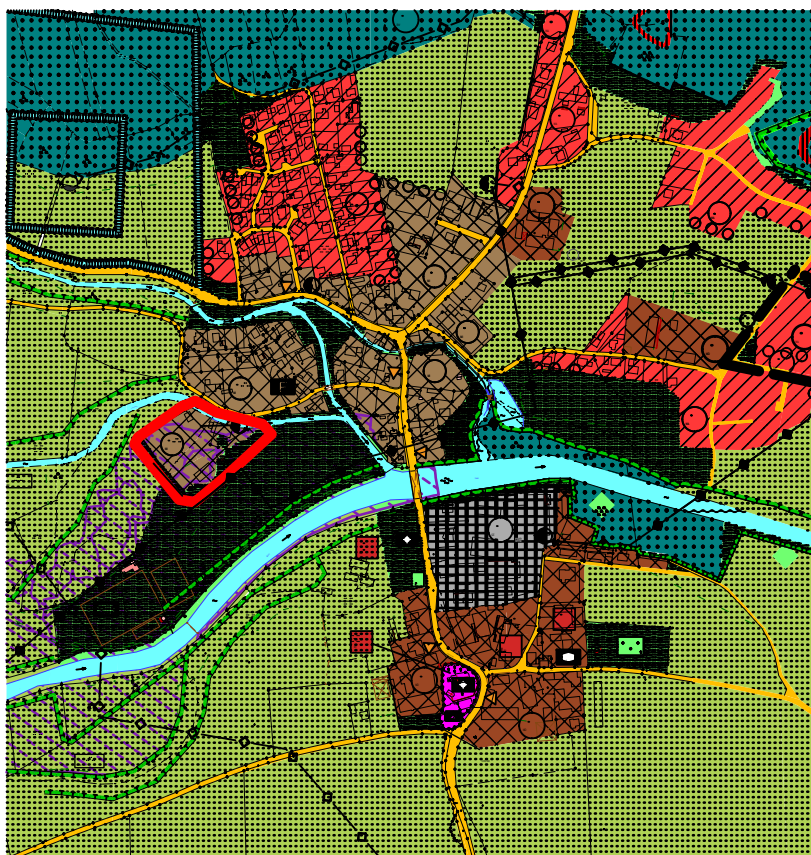
Vorentwurf am **25.03.2013**

Entwurf am **18.12.2013**

Geändert Ä am **13.01.2017**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Gemeinde Erharting
mit **10. ÄNDERUNG vom 21.12.2016** (parallel im Verfahren)

M 1 : 10.000



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

BÜCKING REINGRUBER PartG mbB
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
WIESENFELD 14 - 84544 ASCHAU a. INN
TELEFON 08638 / 9843223 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com



A) FESTSETZUNGEN

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


1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **MI** **Mischgebiet** gemäß § 6 Baunutzungsverordnung
 1.2 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,3**
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,6**

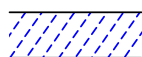
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt,
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2  Holzlagerplatz
 als unversiegelte Kiesfläche, damit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort flächig versickert.
 Eine Befestigung der Fahrflächen mit sickerfähigen Belägen (Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge, Rasengittersteine o.ä.) ist zulässig.
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, die Privatstraße darf im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zu deren Mitte beansprucht werden.
3. entfällt

4. Flächen für Nebenanlagen

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2  Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten.
 Mind. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Laubbaum 1.Ordnung nach Ziff. 25.1 zu pflanzen. Diese Baumgliederung ist auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten.
 Pkw-Stellplätze und -Fahrwege sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 5.-9. entfällt

10. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind




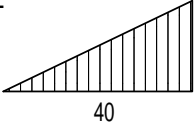
Die mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Teilflächen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet "HQ 100" dürfen nicht bebaut werden.

Ausgenommen davon ist die vorhandene Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nach Ziff. 2.1 der Festsetzungen.

Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist nur kurzfristig zulässig. Dies gilt auch für die Ablagerung von Holz nach Ziff. 2.2 der Festsetzungen.

Der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer der Flächen hat dafür Sorge zu tragen, dass nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet entsprechend der jeweils geltenden Rechtsvorschrift ausgeglichen werden.

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Private Straßenverkehrsfläche, mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- 11.2  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 ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen u. -leitungen




- ◇—◇— Erdkabel- Leitung der Bayernwerk AG
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

14. Flächen für Rückhaltung und Versickerung

- 14.1 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist erlaubnisfrei zu versickern oder in den Isenmühlbach bzw. in die Isen einzuleiten
- 14.2 Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

15. Grünordnung

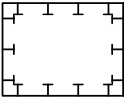
von Landschaftsarchitekten Grünfabrik

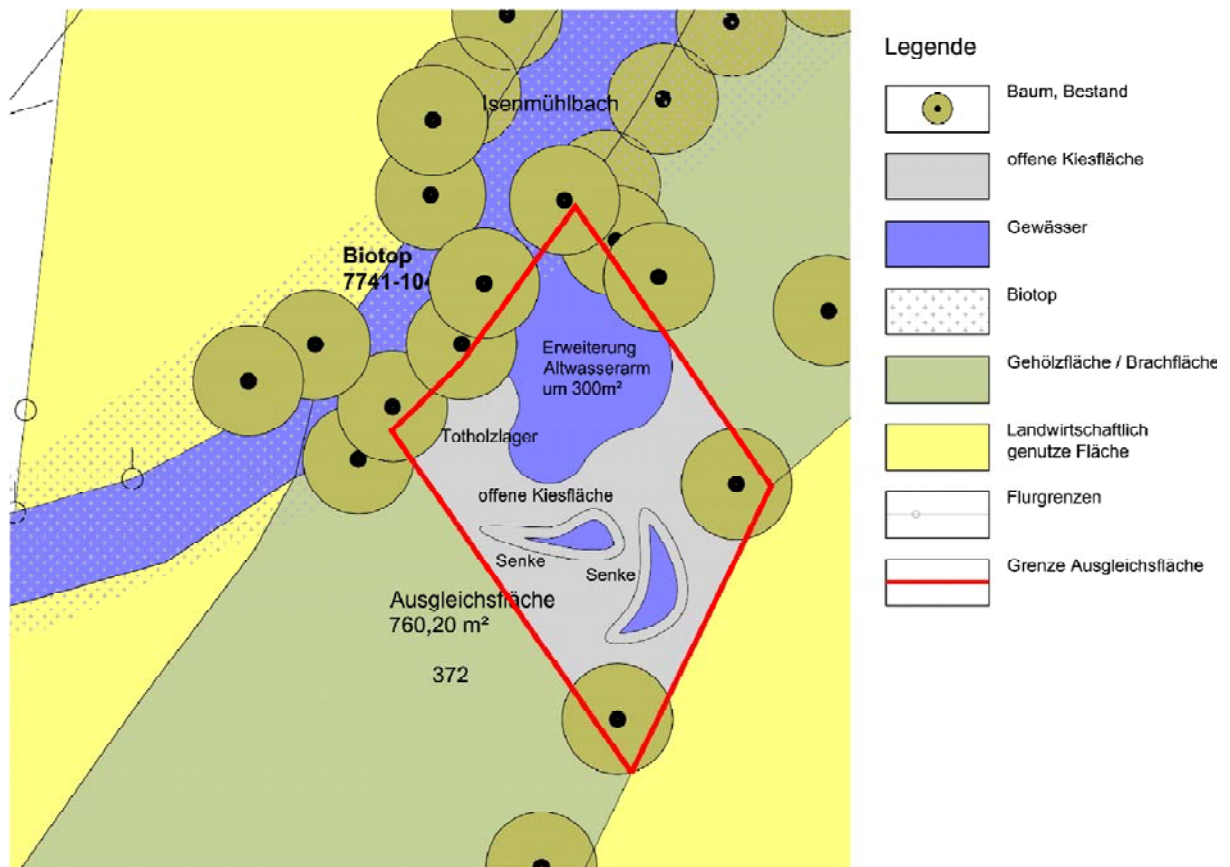
- 15.1  Baum, neu zu pflanzen
Auf dem Planungsgebiet ist pro 500m² Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume können auch in dem anzulegenden Grünstreifen (15.2) bzw. in die Abstandsflächen (15.3) gepflanzt werden.
- 15.2  Private Grünflächen
Entlang der Grundstücksgrenze im Westen ist ein Grünstreifen von 6,0m mit einer Magerwiese anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen. Die Magerwiese wird jährlich einmal ab dem 15.7 gemäht. Es darf nicht gedüngt werden. Der Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Ablagerung frei zu halten.
- 15.3  Abstandsflächen
Die Abstandsflächen zu Gewässern, Grünland und sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine Breite von mindestens 3m und sind von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Ablagerung frei zu halten.
- 16-19. entfällt

20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

von Landschaftsarchitekten

Grünfabrik

- 20.1  Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Fläche auf der Flurnummer 372, Gemarkung Erharting, als Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt:
- 20.2 Anlage einer offenen Kiesfläche
Der Oberboden der brachliegenden Grünlandfläche wird abgeschoben. Auf dem Rohboden werden Senken und ein Totholzlager aus Wurzelstöcken angelegt. Die Fläche wird jährlich einmal ab dem 15.7 gemäht. Es darf nicht gedüngt werden.
- 20.3 Anlage einer Altwasserfläche
Die bestehende Altwasserfläche des Isemühlbachs wird um ca. 300m² erweitert. Die Wassertiefe beträgt mindestens 90cm. Die Altwasserfläche wird durch einen Damm begrenzt und weist eine Verbindung zum Altwasser des Isemühlbachs auf.
- 20.4 Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft extensiv gepflegt. Pflege und Unterhaltungspflicht für die Ausgleichsfläche liegt beim Wasserkraftbetreiber der Maumühle und seinen Rechtsnachfolgern.
- 20.5 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen
- 20.6 **Lageplan Ausgleichsfläche (kein Maßstab)**




- 20.7 Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Erharting an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde ist nach der Fertigstellung der Ausgleichsfläche zur Abnahme hinzuzuziehen.
Beginn und Ende der Arbeiten für die Ausgleichsfläche sind durch die Antragstellerin dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu melden.

21-24. entfällt

25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

von Landschaftsarchitekten Grünfabrik

- 25.1 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.
Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- 25.2 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 25.3 Die Pflanzung der Privaten Grünflächen und der Bäume ist in der Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorzunehmen.
- 25.4 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 25.5 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- 25.6  Baumbestand
Für Baumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig. Jedoch durch Ersatzpflanzungen auszugleichen und im Bauantrag darzustellen.
- 25.7 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO vorzulegen.
- 25.8 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der Artenliste zu entnehmen.
Großbäume:
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Kleinbäume:
Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:
Größe mind. 3xv., mDB., STU 14-16
Sträucher:
Größe mind. 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
 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

26-27. entfällt

28. Geltungsbereich, Vermessung

28.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28.2  Vermessung in Metern, z.B. 5,00 m

29. Bauliche Gestaltung

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

Höhenentwicklung der Baukörper:

29.01 Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut, wird als Höchstmaß festgesetzt:

H max. 6,50 m.

Form und Gestaltung der Baukörper:

29.02 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

29.03 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-Dachhaut um max. 4 m überragen.

Gestaltung des Daches:

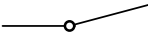


29.04 Zulässig sind Sattel-Dächer mit Dachneigung von **15 bis max. 27 Grad**

Für Nebengebäude ebenfalls zulässig sind flach geneigte Sattel- oder Pultdächer, mit einer Dachneigung von **max. 10 Grad**

Dacheinschnitte, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig, die Dachflächen sind trauf- und firstgleich auszubilden.

- 29.05 Als Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine sowie Profilblech-Deckungen zugelassen; Verblechungen aus Kupfer sind unzulässig, Verblechungen aus Aluminium oder zinkhaltigem Material sind nur mit einer Schutzbeschichtung zulässig.
- Werbeanlagen:**
- 29.06 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 29.07 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 29.08 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie in Form von laufenden Schriften und sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den Straßenverkehr beeinträchtigen können.
- 29.09 Werbeanlagen bleiben der Einzelbaugenehmigung vorbehalten, sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Einfriedungen:**
- 29.10 Einfriedungen sind als hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m nur im Umgriff der Bauwerke zulässig, im Bereich der Holzlagerflächen sind Einfriedungen unzulässig.
- 29.11 Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über Oberkante Gelände herausragen ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.
- 29.12 Entlang der Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

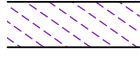
B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 372 Flurstücknummer, z.B. 372
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude

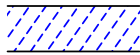
Erschließungs-

voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei zu versickern. Die Stromversorgung erfolgt durch das örtliche EVU. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Überschwemmungsgebiet:

HQ extrem



HQ 100

ist identisch mit dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet

Der B-Plan- Umgriff liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Isen. Die betroffenen Flächen sind mit nebenstehendem Planzeichen versehen.

Auf die „Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung der vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ermittelten Überschwemmungsgebiete Isen (Flusskilometer 9,6 – 43,6) und Rott (Flusskilometer 84,2 – 96,8) im Landkreis Mühldorf a. Inn“ vom 08.02.2012 (Amtsblatt Nr. 5) wird verwiesen.

Hinweise zu möglichen Gefahren im Überschwemmungsgebiet und bei Starkregenereignissen:

Das Baugebiet befindet sich in leicht bewegtem Gelände an der Isen und wird teilweise von einem vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet überlagert.

Wegen der Nähe zur Isen muss bereits von Haus aus mit hohen Grundwasserständen sowie, bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Die Höhenlage des Grundwassers kann daher erheblich variieren. In Verbindung mit hohen Abflüssen der Isen können bei Hochwasser im Plangebiet geländegleiche Grundwasserstände möglich sein.

Im Planungsgebiet muss mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) gerechnet werden. Daher 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, auf eine Unterkellerung der Bauwerke gänzlich zu verzichten bzw. die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

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 auftriebsicher 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.

- Gewässerunterhalt:** Im Bereich der überplanten Fläche obliegt die Gewässerunterhaltung dem Wasserkraftbetreiber.
Ein entsprechend breiter Uferstreifen ist von Bebauung freizuhalten.
- Immissionen:** Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- 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.
- Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von VG- Rohrbach v.16.07.2012
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn Stand: ca. Dez. 2011
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2013 fand in der Zeit vom 24.06.2013 bis einschließlich 25.07.2013 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 25.03.2013 fand in der Zeit vom 14.06.2013 bis einschließlich 16.07.2013 statt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 18.12.2013 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2016 bis einschließlich 29.02.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2016 bis einschließlich 22.02.2016 beteiligt.

6. Wiederholung der Öffentlichen Auslegung

Der geänderte Entwurf des B-Planes wurde in der Fassung vom 18.12.2013, geä. 13.01.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7. Wiederholung der Beteiligung der Behörden

Zu dem geänderten Entwurf des B-Planes in der Fassung vom 18.12.13, geä. 13.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut beteiligt.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom, geä. am, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Rohrbach, den

Siegel

.....
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Rohrbach, den

Siegel

.....
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

10. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit 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).

Rohrbach, den

Siegel

.....
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

D) Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„MAUMÜHLE“

der **GEMEINDE ERHARTING**

i.d.F.v. 18.12.2013

Geändert

am **13.01.2017**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting mit parallel laufendem F-Plan-Änderungsverfahren (10. Änderung), Änderungsbeschluss vom 03.05.2012 entwickelt.

Beim Änderungsbereich handelt es sich auf Grund der Lage im Ortsbereich von Erharting um einen angebundenen Standort. Die gesamte Fläche wurde bisher bereits als Holzlagerplatz für das Sägewerk genutzt, das Bauleitplanverfahren ist daher städtebaulich erforderlich.

Wegen vorhandener Gebäude und Nutzungen ist der Standort auch für weitere Nutzungen geeignet, vorrangig für Gewerbe und Handwerksbetriebe.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale (Straßenerschließung, Brachflächen des Holzlagerplatzes und leerstehende Bausubstanz) genutzt.

Durch Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, sowie eine wirtschaftliche Bauweise zugelassen.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Erharting, es liegt südlich der Mühlenstraße. Im Westen und Norden wird es begrenzt vom Isenmühlbach, südöstlich von landwirtschaftlichen Flächen und Auwald bis zur Isen. Im Südwesten geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Die B-Planfläche beinhaltet die Grundstücke FI-Nr. 365/2 sowie Teilflächen aus den FI-Nrn. 372, 374 u. 375 der Gemarkung Erharting.

Das Gelände ist weitgehend eben,

das Baugebiet befindet sich unmittelbar an der Isen und wird teilweise von einem vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet überlagert.

Die Höhenlage des Grundwassers dürfte wegen der Nähe zur Isen annähernd bei GOK liegen. Auf die möglichen Gefahren bezüglich geländegleicher Grundwasserstände und Starkregenereignisse ist im Abschnitt B) des B-Planes ausdrücklich hingewiesen. Für die Gründung der Gebäude und der befestigten Flächen im Baugebiet wird dem Bauherrn eine Baugrunderkundung dringend empfohlen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - **bereits** - Bebauung vorhanden, es handelt sich hierbei um Betriebs- u. Lagergebäude des Sägewerkes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist – teilweise - Baumbewuchs vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,1230 ha**.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Um die planerischen Grundlagen für die beantragte gewerbliche Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle zu bilden, sieht sich die Gemeinde zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes veranlasst.

Um auch weitere Nutzungen, vorrangig für Gewerbe und Handwerksbetriebe zu ermöglichen, werden beidseitig der bereits vorhandenen Privatstraße Baufenster im BPlan ausgewiesen. Die restlichen, in Richtung Isenmühlbach orientierten Flächen, werden als unversiegelte Kiesflächen für die Holzlagerung festgesetzt.

4. Geplante Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
	1,1230 ha
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,9250 ha
Verkehrsfläche	0,0520 ha
Abstandsfläche zu Gewässer u. Landwirtschaft	0,0870 ha
<u>Grünflächen, Eingrünung</u>	<u>0,0590 ha</u>
Zuzüglich Ausgleichsflächen	0,0970 ha = 1,2200 ha

5. Erschließung

Das Planungsgebiet erhält über die vorhandene Privatstraße und die Mühlenstraße Anschluss an das überörtliche Wegenetz.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Erharting.

Die **Abwasser** werden der Kläranlage der Stadt Mühldorf a.Inn zugeleitet, Kanalnetz im Trenn-System, unverschmutztes Oberflächenwasser ist zur Versickerung zu bringen.

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Bayernwerk AG, Eggenfelden.

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den **Umweltbericht der Landschaftsarchitekten GbR Grünfabrik i.d.F.v. 18.12.2013, geä. 13.01.2017**, der im Anhang beigeheftet ist, verwiesen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

8. Weitere Erläuterungen

Das Planungsgebiet wurde bisher als Holzlagerplatz für das Sägewerk bzw. landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde Erharting nicht bekannt.

9. Änderungen laut GR-Sitzung v. 18.12.2013:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

9.1 Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „**blauer Schrift**“ dargestellt.

9.2 Im Planteil erfolgten keine Änderungen, unter Ziff. 13 wurde eine bestehende Versorgungsleitung der Bayernwerk AG ergänzt.

10. **Änderung u. Ergänzung laut GR-Sitzung v. 16.03.2016:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB werden in Plan, Text und Begründung ergänzt wie nachfolgend beschrieben.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss Nr. 4b, zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 22.02.2016, werden die „Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise“ im Abschnitt B) wie folgt ergänzt:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller werden zugelassen, wenn diese so konstruiert sind, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Ferner hat der Gemeinderat beschlossen, das im Überschwemmungsgebiet der Isen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) liegende Planungsgebiet im Bebauungsplan gemäß MS vom 08.02.2016 darzustellen und die vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim gegebenen Hinweise werden den Planern und Bauherrn zur Kenntnis gebracht.

Entsprechend den digitalen Angaben des WWA- Rosenheim (E-Mail vom 24.06.2016), sind im Planteil die Überschwemmungsgebiete der Isen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) ergänzt.

Ferner werden die Verfahrensvermerke vervollständigt sowie der Umweltbericht ergänzt und angepasst.

Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „blauer Schrift“ dargestellt.

11. **Anlagen:**

- siehe Ziff. 12

12. **Weitere Bestandteile der Satzung**, gesondert ausgefertigt:

1 Planteil i.d.F.v. 18.12.2013, geä. 13.01.2017

1 Umweltbericht i.d.F.v. 18.12.2013, geä. 13.01.2017

Vorentwurf 25.03.2013

Entwurf 18.12.2013 geä. 13.01.2017

Satzung i.d.F.v.

Ausgefertigt:

Rohrbach, den

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....
Georg Kobler, 1.Bürgermeister