

# BEBAUUNGSPLAN

## 'AM FISCHERWEG'



GEMEINDE ERHARTING  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

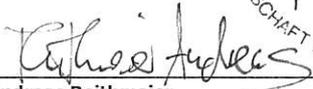
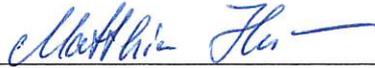
### Textteil mit Begründung

#### Inhalt:

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

Erstellt: 14.11.2018

Endfassung: 16.12.2020

<p>Entwurfsverfasser :</p>  <p><b>Arnglhuber und Reithmeier</b> Partnerschaftsgesellschaft mbB</p>  <p>Marktplatz 2/3 84559 Kralburg T. 0 86 38 . 98 28 74-0 F. 0 86 38 . 95 18 10</p>  <p><b>Andreas Reithmeier</b> Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner</p> <p>Kralburg, den 16.12.2020</p>	<p>Erharting, den <b>02. Feb. 2021</b></p>  <p><b>1. Bürgermeister</b> Matthias Huber</p>
---	---

### Bebauungsplan nach § 13 BauGB

Die Gemeinde Erharting erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan „Am Fischerweg“ als **S a t z u n g**.

# **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:**

- 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl:

Im Wohngebiet werden eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80 festgelegt.

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

- 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 zulässig.  
Wintergartenanbauten dürfen die Baugrenze bis zu 2,0 m Tiefe und maximal 1/3 der Fassadenlänge überschreiten.

- 2.3 Die zulässigen Wandhöhen sind analog der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zu bestimmen.  
Die maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird mit 6,50 m über Straßenoberkante festgelegt. Als Bezugspunkt dient die Gebäudemitte im 90 ° Winkel zur Straße an der Zufahrtsseite.

- 2.4 Bauweise:  
E = nur Einzelhäuser zulässig  
ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
M = nur Mehrfamilienhäuser zulässig

- 2.5 Die Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss der Gebäude muss mindestens 25 cm über OK-Gelände bzw. Straße liegen. Bis zu dieser Höhe sind die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen wasserdicht auszubilden und Lichtgräben für Kellerausbauten so zu konstruieren, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

- 2.6 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) festgesetzt.  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind je Grundstück bis zu 10m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu 3m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 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.

3.1.3 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:

Die Dacheindeckung des Wohnhauses hat mit Dachziegeln in naturroter, rotbrauner, grauer oder graubrauner Farbgebung zu erfolgen.

Die Dacheindeckung der Garage hat mit Dachziegeln in naturroter, rotbrauner, grauer oder graubrauner Farbgebung oder als begrüntes Flachdach zu erfolgen.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf allen Gebäuden ausdrücklich erlaubt.

Diese Anlagen müssen parallel zur Dachfläche sein.

### 3.4 Einfriedung:

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.

### 3.5 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:**

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.

#### 5.1.3 Die vorhandene Grünfläche ist extensiv zu pflegen. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1 Jahr) 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.

#### 5.1.4 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 Schotterrassen, 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 Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aufgrund des Baumschutzes (DIN 18920) und zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Abstand von 2,0 m zur Trassenachse nicht gepflanzt werden.
- 5.14 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten oder Baumaßnahmen auf unmittelbar zum Naturdenkmal angrenzenden Bauparzellen ist die Stieleiche sowie deren Wurzelbereich generell vor Ablagerungen, Auffüllungen und Abgrabungen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind jeweils vor Beginn der Arbeiten von der Gemeinde Erharting und der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.
- 5.15 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 Abs. 1 DSchG.

Die Gemeinde Erharting beantragt für die archäologischen Sondierungen, die folgenden Erschließungsarbeiten und die spätere Bebauung des Baugebietes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde. Sollten sich bei den Sondierungen Anhaltspunkte auf Bodendenkmäler ergeben, würde der Oberboden im Bereich der geplanten Baufläche abgetragen. Diese Abtragung würde unter der archäologischen Beobachtung einer qualifizierten Grabungsfirma erfolgen, damit die Planungsfläche archäologisch untersucht werden kann. Beim Auffinden von Bodendenkmälern besteht eine Anzeigepflicht (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Art. 3 BayDSchG und Art. 83 Abs. 1 BV gelten entsprechend.

### 6.2 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten oder Baumaßnahmen auf unmittelbar zum Naturdenkmal angrenzenden Bauparzellen ist die Stieleiche sowie deren Wurzelbereich generell vor Ablagerungen, Auffüllungen und Abgrabungen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind jeweils vor Beginn der Arbeiten von der Gemeinde Erharting und der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.

## **B. Textliche Hinweise**

1. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ganz ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt sowohl außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Isen bei HQ100 als auch außerhalb bei HQextrem. Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich und kann von Wasser beeinflusst werden.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (Flyer des STMUV „Voraus denken - elementar versichern“ und weitere Informationen durch [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de)).

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird hingewiesen (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>).

5. Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie unverschmutztes Niederschlagswasser von Hofflächen soll 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 eingeleitet werden.
6. Als Hausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

## 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. 2,230ha**. Die öffentliche Verkehrsfläche nimmt darin rd. 2427m<sup>2</sup> ein, wobei sich 1840m<sup>2</sup> auf die Straßenfläche und 587m<sup>2</sup> auf die Gehwege aufteilen. Die Parkplätze / der Multifunktionsstreifen erstrecken sich über eine Fläche von 276m<sup>2</sup>. Die öffentliche Grünfläche im Bereich der als Naturdenkmal klassifizierten Eiche nimmt rd. 382m<sup>2</sup> ein.

Im neuen Bebauungsplan wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,35 festgelegt, für das Allgemeine Wohngebiet im Süden und Norden, in dem sich Mehrfamilienhäuser befinden, eine GRZ von 0,40. Die GRZ kann gemäß §14 Baunutzungsverordnung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,35 ein maximaler Versiegelungsgrad von 52,5% und bei einer GRZ von 0,40 ein maximaler Versiegelungsgrad von 60%.

Im Bereich mit einer GRZ von 0,40 wurde der höhere Versiegelungsgrad gewählt, da die Mehrfamilienhäuser im Verhältnis zum Einfamilienhaus einen höheren Bedarf an Garagen, Stellplätzen und Zufahrten besitzen. Die GRZ von 0,40 entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung laut BauNVO § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete.

Die im Bebauungsplan dargestellten Gebäude ergeben für die einzelnen Grundstücke ohne Garagen und Zufahrten eine GRZ von 0,12 - 0,24 und für das gesamte Grundstück eine GRZ von 0,30- 0,53.

## 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:**

Die Parzellen 1-7 und 9-22 haben Grundstücksgrößen von 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>.

### **Mehrfamilienhäuser:**

Die Parzellen 23a, 23b, und 24a, 24b bieten Raum für Mehrfamilienhäuser, die sich in ihrer Größe an einem ortstypischen Vierseithof orientieren. Die Parzellen besitzen eine Größe von rd. 3357 m<sup>2</sup>.

### **Grünflächen, Spielplätze:**

Im angrenzenden Baugebiet „Am Dornbergweg II“ liegt in unmittelbarer Nähe dieses Bebauungsplans ein Spielplatz, der in einer Größe dimensioniert wurde, dass er auch für die Kinder im Baugebiet „Am Fischerweg“ ausreicht.

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 zwei Stichstraßen vorgesehen.

Im Bereich der als Naturdenkmal klassifizierten Eiche wird der Fußgängerweg auf den bestehenden Dornbergweg gelegt. Hier entsteht eine Engstelle in der Straße von rd. 4,30m Breite, an deren südlichem Ende eine Fußgängerüberquerungshilfe hin zum bestehenden Spielplatz geplant ist.

## 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 Mühldorf /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 20.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2017 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 11.09.2017 fand in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 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 11.09.2017 fand in der Zeit vom 19.12.2017 bis 29.01.2018 statt.

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.11.2018 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2018 bis einschließlich 07.01.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 07.10.2020 beteiligt.

### 6. Erneute Öffentliche Auslegung:

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wird in der Fassung vom 16.09.2020 geändert mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.10.2020 bis einschließlich 09.11.2020 erneut ausgelegt. Dies wurde am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

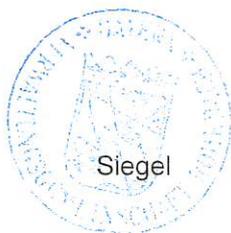
### 7. Erneute Beteiligung der Behörden:

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.10.2020 bis einschließlich 09.11.2020 beteiligt.

### 8. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erhartung, den 02. Feb. 2021



Siegel

Matthias Huber, 1. Bürgermeister

### 9. Ausfertigung:

Erhartung, den 02. Feb. 2021



Siegel

Matthias Huber, 1. Bürgermeister

**10. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am 02.02.2021 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 02. Feb. 2021



*Matthias Huber*

Matthias Huber, 1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN 'AM FISCHERWEG'



GEMEINDE ERHARTING  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN  
M = 1 : 1000

## Plantteil

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

Parzelle 1-22  
max. zwei Vollgeschosse zulässig  
Parzelle 23a, 23b, 24a, 24b  
zwei Vollgeschosse zwingend

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

— Baugrenze  
- - - Baugrenze Garagen/Nebengebäude

Parzelle 1-7 und 11-22

△ nur Einzelhäuser zulässig

Parzelle 9, 10

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Parzelle 8, 23a, 23b, 24a, 24b

△ nur Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

#### 4. Verkehrsflächen:

öffentliche Verkehrsfläche  
Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter im Bereich der Parzellen 3-7 sowie 9-11  
ST öffentliche Stellplätze  
ST private Stellplätze

#### 5. Grünflächen:

öffentliche Grünfläche (Punkt 5.1.4)

#### 6. Pflanzungen:

Grünstreifen zu pflanzen (Punkt 5.2.4)  
Baum neu zu pflanzen, Öffentliches Grün (Punkt 5.1.1)  
Baum neu zu pflanzen, Privates Grün (Punkt 5.2.1)  
Baum zu erhalten (Punkt 5.1.2 und 5.2.2)  
Baum zu fällen (Punkt 5.2.3)

#### 7. Sonstige Planzeichen:

Maßzahl (z.B. 5,0m)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
+448.02 Höhenkote über N.N.  
Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs  
R Radweg  
F Fußgängerweg  
Sichtdreieck (Knotenpunkt mit "rechts vor links", Geschwindigkeit 30 km/h)  
Firstrichtung als Mittelstrich im vorgeschlagenen Baukörper (Firstrichtung Längsachse)

WA	0,35	GRZ	GFZ
	1,20		
WH=6,50m			
2 Wohnungen			
Beschränkung der Zahl der Wohnungen			

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude  
① Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1  
1511/66 Flurstücksnummer  
▲ Zufahrt Garage / Tiefgarage  
▲ Zugang Gebäude  
GA Garagen; Nebengebäude  
vorgeschlagener Baukörper  
Abbruch Gebäude  
Firstrichtung als Mittelstrich im vorgeschlagenen Baukörper  
Höhenlinie mit Höhenangabe  
Grundstücksgrenzen  
ND Als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche

Erstellt: 19.06.2019  
Endfassung: 16.12.2020

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