

**Gemeinde Erharting  
Landkreis Mühldorf a. Inn**

**1.Änderung des Bebauungsplans**

**„AM FISCHERWEG“**



**Präambel**

Die Gemeinde Erharting erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

Der Bebauungsplan „Am Fischerweg“ mit der Fassung vom 18.05.2022 wird geändert.

Fassung der 1. Änderung vom 18.05.2022

Entwurfsverfasser:

Preitenwieser Manfred  
Planungsbüro für Hochbau  
Kellerweg 16  
84494 Neumarkt-Sankt Veit  
Tel.: 08639-8333  
info@preitenwieser.de

Neumarkt-Sankt Veit 18.05.2022 .....

# 1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

## 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück



Baugrenze Garagen / Nebengebäude

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im Wohngebiet werden für die Parzellen (1-22) eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80 festgesetzt. Im Planteil markierten Teilbereich des Wohngebietes, in dem nur Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird die Grundflächenzahl auf 0,40 erhöht. Für die Parzellen (23-24) wird die Geschossflächenzahl auf 1,20 erhöht.

- 2.3 Die zulässigen Wandhöhen sind analog der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBo zu bestimmen. Die Traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird für die Parzellen (1-22) mit 6,50 m und für die Parzellen (23-24) mit 7,50 m über Straßenoberkante festgesetzt. Als Bezugspunkt dient die Gebäudemitte im 90° Winkel zur Straße an der Zufahrtseite.

## 3. Dachform:

- 3.1.2 Als Dachform für die Nebengebäude, Garagen und Terrassenüberdachungen sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
- 3.1.3 Die Dachneigung der Nebengebäude, Garagen und Terrassenüberdachungen wird auf bis zu 35° festgesetzt.
- 3.1.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° und mehr zulässig. Auf den Parzellen 23 und 24 sind Dachgauben nicht zulässig.

Hinweise:

Auf die Kinderspielplatzpflicht für das Baugrundstück gemäß Art.7 Absatz 3, kann verzichtet werden, da sich in unmittelbarer Nähe bereits ein entsprechend ausgestatteter Kinderspielplatz befindet.  
Zudem kann von der Notwendigkeit eines Kinderspielplatzbaus abgesehen werden, da aufgrund der geplanten Art der Wohnnutzung bei Parzelle Nr.8 „Betreutes Wohnen“ nicht mit einem dauernden Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist.

Entfall der zeichnerischen Festsetzungen der Zufahrten für Garagen/Tiefgaragen und Zugänge zu den Gebäuden

**Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „AM FISCHERWEG“ werden beibehalten.**

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „ Am Fischerweg “**

Wesentliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer Wohnanlage. Dazu sollen die Baugrenzen der Parzellen 23a, 23b 24a und 24b des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zusammengefasst werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden außerdem bei den Parzellen 8, 9 und 10, die Baugrenzen angepasst.

Planverfasser:

.....  
Manfred Preitenwieser

  
.....  
Matthias Huber 1. Bürgermeister

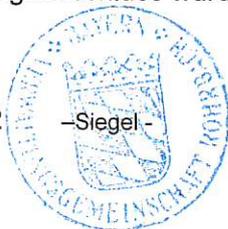
# Verfahrensvermerke

## Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### **1. Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Erharting, den 01.06.2022



-Siegel-

Matthias Huber 1. Bürgermeister

### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.02.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis einschließlich 12.04.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erharting, den 01.06.2022



-Siegel-

Matthias Huber 1. Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2022 bis einschließlich 12.04.2022 beteiligt.

Erharting, den 01.06.2022



-Siegel-

Matthias Huber 1. Bürgermeister

### **4. Erneute öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 20.04.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2022 bis einschließlich 16.05.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erharting, den 01.06.2022



-Siegel-

Matthias Huber 1. Bürgermeister

### **5. Erneute Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2022 bis einschließlich 16.05.2022 beteiligt.

Erharting, den 01.06.2022



  
Matthias Huber 1. Bürgermeister

### **6. Satzungsbeschluss :**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2022 Den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2022 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erharting, den 01.06.2022



  
Matthias Huber 1. Bürgermeister

### **7. Ausgefertigt:**

Erharting, den 01.06.2022



  
Matthias Huber 1. Bürgermeister

### **8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 01.06.2022 Die Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Erharting, den 01.06.2022



  
Matthias Huber 1. Bürgermeister

# Bebauungsplan " Am Fischerweg" 1.Änderung PLANTEIL M 1:1000



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung:
  - WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:
  - Parzelle 1–22 max zwei Vollgeschosse zulässig
  - Parzelle 23, 24 max drei Vollgeschosse zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenzen
  - Baugrenze Garagen/Nebengebäude
  - Parzelle 1–7 und 11–22 nur Einzelhäuser zulässig
  - Parzelle 9, 10 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Parzelle 8, 23, 24 nur Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Verkehrsf lächen:
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter im Bereich der Parzellen 3–7 sowie 9–11
  - öffentliche Stellplätze
- Grünflächen:
  - öffentliche Grünfläche (Punkt 514)
  - Grünstreifen zu pflanzen (Punkt 524)
  - Baum neu zu pflanzen
  - Öffentliches Grün (Punkt 511)
  - Baum neu zu pflanzen
  - Privates Grün (Punkt 521)
  - Baum zu erhalten (Punkt 512 und 522)
- Sonstige Planzeichen:
  - Maßzahl (z.B. 50m)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Sichtdreieck (Knotenpunkt mit "rechts vor links", Geschwindigkeit 30 km/h)
  - Früherichtung

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude
- Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
- Flurstücksnummer 15/II/66
- Grundstücksgrenzen
- Als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche (ND)

WA	0,35	GRZ
	1,20	
	WH=6,50m	
	2 Wohnungen	
	III	

Bauliche Nutzung	GRZ
Höhe der baulichen Anlage	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	
max 3 Vollgeschosse zulässig	