

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der Nutzung**
 - 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
 - 1.3 Tankstellen, Einrichtungen für Kleintierhaltung sowie jegliche Form der Zuchtierhaltung sind im WA nicht zugelassen.
 - 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche die festgesetzte Zahl der Geschosse und die maximale Wandhöhe fixiert.
 - 1.5 entfällt
 - 1.6 Für die freistehenden Einfamilienhäuser bzw. je Doppelhaushälfte werden je max. 2 Wohnungen zugelassen.
 - 1.7 Nur Vollgeschosse werden zur Geschosfläche gerechnet.
2. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone usw.) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
 - 2.3 Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.4 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsgleich auszubilden.
 - 2.5 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
3. **Mindestgröße von Baugrundstücken**

ca. 500 m² bei Einfamilienhäusern
ca. 340 m² bei Doppelhaushälften
4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
 - 4.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden. Anstatt Garagen können auch Stellplätze nachgewiesen werden.
 - 4.2 Je EFH bzw. DHH ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
 - 4.3 Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. Die Stauraumtiefe muss mind. 5,0 m betragen.
 - 4.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.
 - 4.5 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegern etc. sind bis max. 10 m² Grundfläche je Grundstück zulässig.
5. **Versorgungsanlagen und Energiegewinnung**
 - 5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gehwegseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.
 - 5.2.1 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen. Das Aufstellen von Windrädern wird nicht gestattet.
6. entfällt.
7. **Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angelegene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbäumarten (einschl. Obstbäume) zu pflanzen.
 - 7.2 Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
 - 7.3 Das Anpflanzen von buntblaubigen Laubgehölzen sowie blauadeligen Nadelgehölzen ist unzulässig.
8. **Bauliche Gestaltung**

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

 - klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
 - geneigtes Satteldach
 - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
 - Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.
 - 8.1 Höhenentwicklung der Gebäude
 - 8.1.1 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
 - 8.1.2 Die Oberkante des Erdgeschos-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder dem von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

- 8.1.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt: H = für alle Wohngebäude (II) max. 6,0 m. Die Mindestwandhöhe muß 4,0 m betragen.
- 8.1.4 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4.
- 8.2 Form und Gestaltung der Baukörper
 - 8.2.1 Der Grundriß der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 5:4) aufweisen.
 - 8.2.2 Die Bautiefen der Baukörper werden wie folgt begrenzt:
EFH: max. 10,00 m
DHH: max. 12,00 m
Garagen max. 8,00 m
 - 8.2.3 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 8.3 Gestaltung des Daches
 - 8.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
 - 8.3.2 Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer zugelassen.
 - 8.3.3 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 27-30° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
 - 8.3.4 Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach 0,75 m).
 - 8.3.5 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
 - 8.3.6 Als Dacheindeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dacheindeckungen in naturroter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas oder Blechdächer zulässig.
 - 8.3.7 Dachgauben sind unzulässig. Die Breite von außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Pro Haus ist nur ein Zwerchhaus zulässig.
 - 8.3.8 Dachüberstände dürfen an der Traufseite von 0,75 bis 1,0 m, an der Giebelseite von 0,75 bis 1,0 m betragen.
 - 8.3.9 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen.
 - 8.3.10 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten.
- 8.4 Fassadengestaltung
 - 8.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 2,00 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgerichtete Diagonalen aufweisen.
 - 8.4.2 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überdeckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
 - 8.4.3 Als Material für die Fassade sind verputzte Wandflächen und Holzverschalungen in senkrechten Strukturen zulässig, wobei eine erdgeschoshoje Rundumverschalung unzulässig ist.
 - 8.4.4 Putzflächen sind in ruhiger Oberflächentextur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze und Zierputze sind unzulässig. Sockel-, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbenstriche nicht abgesetzt werden.
 - 8.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.
 - 8.4.6 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt oder mit weißen Lacken behandelt werden. Grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig.
- 8.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

Freistehende Mülltonnen im Vorgartenbereich oder im Bereich der Einfriedungen sind unzulässig. Die Mülltonnen sind in die Garagen, Geräteschuppen oder Wohngebäude unterzubringen.
- 8.6 Einfriedungen
 - 8.6.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 10 cm über OK Gelände ist unzulässig.
 - 8.6.2 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzläune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe über Straßeneberkante auszubilden. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
 - 8.6.3 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Maschendraht-Einfriedungen mit Hinterbepflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzläune zulässig.
9. **Verkehrsfläche und Erschließung**
 - 9.1 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00 m beginnt.
10. **Hinweise**
 - 10.1 Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie öffentl. Fußwege sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgesiebte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
 - 10.2 Die Dachentwässerungen sollen soweit möglich im Untergrund versickert werden. Eine Ableitung in den Schoßbach ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Ansonsten sind die Anwesen an die Kanalisation der Gemeinde Erharting anzuschließen.
 - 10.3 Erschließungsvoraussetzungen

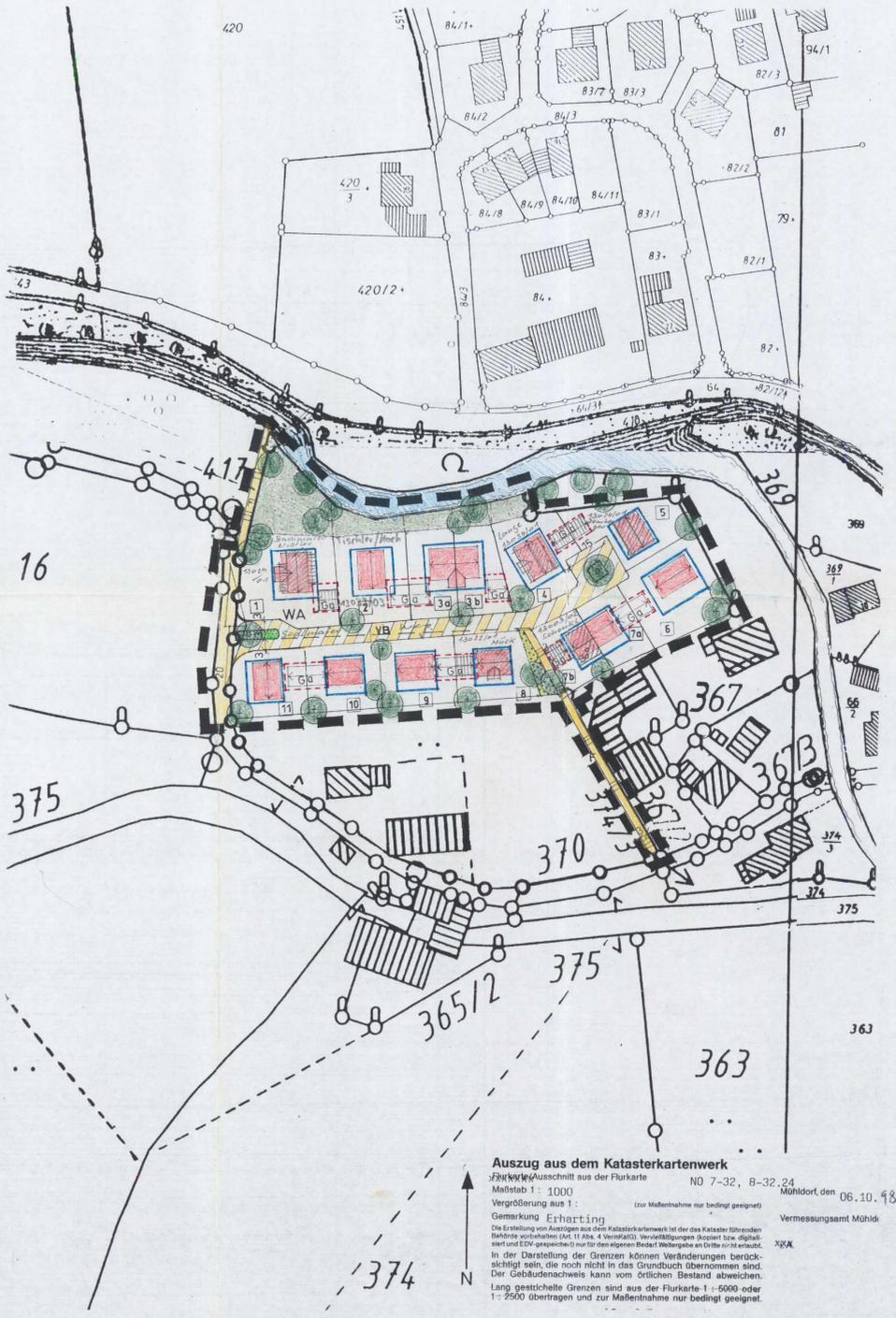
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Erharting anzuschließen.
 - 10.4 Entlang der Bundesstraße B 299 wird im Randbereich des Bebauungsplanes der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 45 dB (A) nachts um bis zu 4 dB (A) überschritten.
 - 10.5 Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind so auszubilden, dass sie mit Leitern der Feuerwehr direkt anleitbar sind.

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **GELTUNGSBEREICH**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. **BAUGRENZEN**
 - 2.1 Baugrenze
3. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 3.1 WA allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
4. **VERKEHRSFLÄCHEN**
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich
 - 4.4 möglicher öffentlicher Fußweg
 - 4.5 Sichtdreieck mit Schenkellängen in Metern
5. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
 - 5.1 Ga Garagen
6. **GRÜNFLÄCHEN**
 - 6.1 öffentliches Straßenbegleitgrün
 - 6.2 öffentliche Grünflächen
 - 6.3 private Grünflächen zur Ortsrandeingerünung
7. **BEPFLANZUNG**
 - 7.1 Pflanzgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgerechte heimische Laubbäume ohne Lagefestsetzung
 - 7.2 Pflanzgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgerechte heimische Laubbäume mit Lagefestsetzung
8. **WASSERFLÄCHEN**
 - 8.1 Schoßbach mit zu erhaltender Bepflanzung
9. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - 9.1 vorgeschlagene und bestehende Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
 - 9.2 ehemalige Grundstücksgrenzen
 - 9.3 bestehende Bebauung, Hauptnutzung
 - 9.4 bestehende Bebauung, Nebengebäude
 - 9.5 zulässige neue Bebauung
 - 9.6 Flurnummer, z.B. 365
10. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 10.1 Firstrichtung von Satteldächern
 - 10.2 Maßlinie mit Maßzahl in Metern
11. **ABKÜRZUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN**
 - 11.1 3 Numerierung der Bauparzellen, z.B. Nr. 3
 - 11.2 WO Wohnnutzung
 - 11.3 EFH Einfamilienhaus
 - 11.4 DH/DHH Doppelhaus / Doppelhaushälfte
 - 11.5 II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 2
 - 11.6 DF Dachform
 - 11.7 DN Dachneigung
 - 11.8 SD Satteldach

C. FESTSETZUNGSTABELLE

Festsetzung	Nutzung	max. zul. Vollgeschosse	max. zul. Wandhöhe	GfZ (ohne Ga)	GRZ	max. zul. Gebäudetiefe	zul. Dachform	Grundstücksgröße (ohne Ortsrandgrün) ca.
1-2, 4-6 und 8-11	EFH	II	6,0 m	0,6	0,35	10,0 m	SD	500 - 880 qm
3a, 3b und 7a, 7b	DH/DHH	II	6,0 m	0,6	0,35	12,0 m	SD	300 - 430 qm



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Flurkarte-Ausschnitt aus der Flurkarte NO 7-32, B-32, 24 Mühldorf, den 06.10.98
 Maßstab 1 : 1000
 Vergrößerung aus 1 : (zur Maßnahme nur bedingt geeignet)
 Gemarkung Erharting
 Die Erhebung von Abzügen aus dem Katasterkartenwerk ist der des Katasterführenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VerwStG). Verwilligungen (Kopiert bzw. digitalisiert und EDV gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudemerkmal kann vom örtlichen Bestand abweichen.
 Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

PREAMBEL

Der Gemeinde Erharting erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als SATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM SCHOSSBACH“

- 1) **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2000 bekannt gemacht.

Erharting, den 20.11.2000 *Georg Koller*
G. Koller, 1. Bürgermeister
- 2) **BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Bürger bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 30.05.2000 bis einschließlich 10.07.2000 durchgeführt worden. Die Beteiligung wurde am 24.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Erharting, den 20.11.2000 *Georg Koller*
G. Koller, 1. Bürgermeister
- 3) **AUSLEGUNG**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.02.2000 wurde mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2000 bis einschließlich 10.07.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.05.2000 öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 31.05.2000 bis einschließlich 04.07.2000 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Erharting, den 20.11.2000 *Georg Koller*
G. Koller, 1. Bürgermeister
- 4) **SATZUNG**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2000 den Bebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 und Art. 91 der BayBO als Satzung beschlossen.

Erharting, den 20.11.2000 *Georg Koller*
G. Koller, 1. Bürgermeister
- 5) **BEKANNTMACHUNG**

Die Bekanntmachung gem. § 12 BauGB erfolgte am 07.11.2000 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Am Schoßbach“ ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Erharting, den 20.11.2000 *Georg Koller*
G. Koller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE ERHARTING
 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
 "AM SCHOSSBACH"

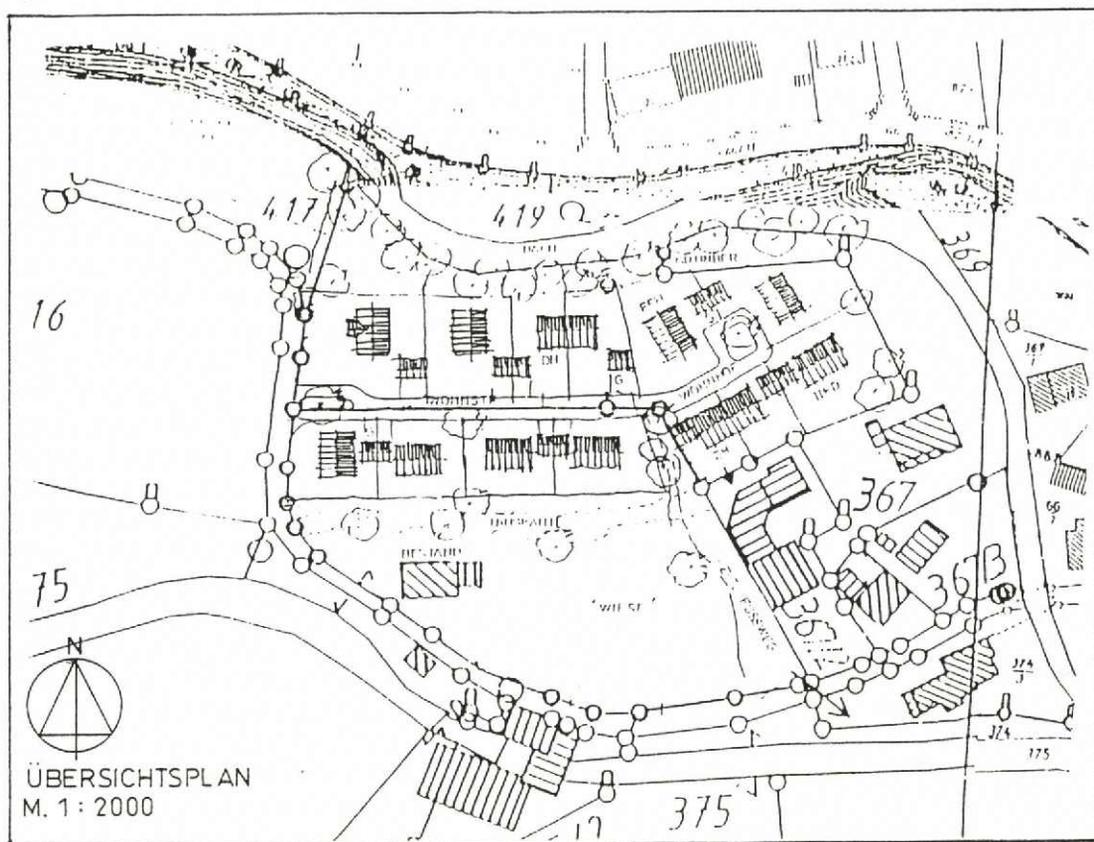


AUFTRAGGEBER	GEMEINDE ERHARTING		
PLANINHALT	BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG		
MASSTAB	1 : 1000	GEZEICHNET:	J.S. / F.E.
DATUM	21.02.2000, 15.05.2000, 27.10.2000		
GEÄNDERT			
PLANLEITER	ARCHITEKTURBÜRO JOHANN SCHMUCK DIPL.-ING. FH BDA HERZOGSTRASSE 6, 80803 MÜNCHEN, TEL. 089-331801 BEARBEITUNG: FLORIAN ERHARDT DIPL.-ING. FH		

GEMEINDE ERHARTING

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

"AM SCHOSSBACH"



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE ERHARTING

Für das Baugebiet: Am "Schoßbach"

Umfassend die Grundstücke + 417
mit den Flur-Nr.: 365/3, 365/4 und 365 Teilfläche

Inhalt: Begründung zum Bebauungsplan

Planverfasser: Architekturbüro
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA
Herzogstr. 6, 80803 München
Tel.: 089/331801 Fax: 089/396480

Bearbeitung: Florian Erhardt Dipl.-Ing. FH

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Erharting (aus dem Jahr 1986) als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
Der bestehende Wohnraumbedarf kann durch diese Baugebietsausweisung mittelfristig gemindert werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Erharting und wird wie folgt umgrenzt: Im Norden durch den Schoßbach, im Osten durch die Flur-Nr. 367, im Süden durch den Bauhof, das Feuerwehrgerätehaus sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 365 und im Westen durch die Mühlenstraße.
Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha.
- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zur Ortsmitte mit öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Schule, Bank, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bushaltestelle, usw.) beträgt ca. 300 m.

- 2.3 Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte jedoch auf Höhe des Schoßbaches liegen (ca. 2,5 m unter Geländeniveau); bei der Verwirklichung der geplanten Bebauung ist dem Rechnung zu tragen.

3. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung gem. BauNVO	Bruttofläche	Fl.-Nr.
WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	ca. 1,0 ha	365/3, 365/4 + 417+365 Teilfläche

- 3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:

9 II-geschoßige Einfamilienhäuser mit ca. 9-15 Wohneinheiten
2 II-geschoßige Doppelhäuser mit 4 – 6 Wohneinheiten

11 Wohnhäuser mit ca. 15 – 20 Wohneinheiten
ca. 26 Garagenplätze

- 3.3 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5. Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 40 – 60 Personen mit ca. 10 – 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
Die Versorgung der neuen Einwohner ist durch den Bestand in der Ortsmitte weitgehend gewährleistet.

- 3.4 Flächenverhältnisse:

a) Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfaßt:	7100 qm
Öff. Verkehrsflächen:	1400 qm
Öff. Grünflächen und priv. Grünflächen zur Ortsrandeingrünung:	1400 qm

Somit umfaßt das Brutto-Bauland	9900 qm = ca. 1,0 ha
b) Vom Brutto-Bauland entfallen auf:	
Netto-Bauland	72 %
Verkehrsflächen	14 %
Grünflächen (öff. Grün u. priv. Ortsrandeingr.)	14 %

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich nicht erforderlich.

5 Erschließung, Finanzierung

- 5.1 Das Baugebiet wird über die Mühlenstraße bzw. eine neue Erschließungsstraße erschlossen.
- 5.2 Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Erharting über das bestehende Versorgungsnetz.
- 5.3 Die Abwässer werden über die bestehende Kanalisation der Gemeinde Erharting entsorgt.
- 5.4 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG (Bayernwerke)
- 5.5 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
- 5.6 Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Erharting.
- 5.7 Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- 6.1 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. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
- 6.2 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren – Bebauungsplan
 - Projektierung der Erschließungsmaßnahmen

7. Weitere Erläuterungen

- 7.1 Das Baugebiet wurde bisher teilweise landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
- 7.2 Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der Umgebung ohne Einschränkung zu dulden.
- 7.3 Die max. Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 WE pro Grundstück begrenzt, damit das dörflich geprägte Bild von Erharting in seiner Struktur erhalten bleibt.

Der Planverfasser
München, den

Gemeinde
Erharting, den 20.11.2000

.....
Arch. Joh. Schmuck

.....
Georg Koller
Kobler, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.05.2000 mit 10.07.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Erharting, den 20.11.2000

.....
Georg Koller
Kobler, 1. Bürgermeister

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROHRBACH

MITGLIEDSGEMEINDEN: ERHARTING, NIEDERBERGKIRCHEN, NIEDERTAUFKIRCHEN

BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan „Am Schoßbach“ der Gemeinde Erharting

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat in seiner Sitzung am 7. September 2000 für das Gebiet „Am Schoßbach“ einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

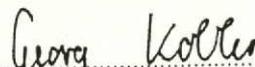
Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab dem 7. November 2000 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach, Rohrbach 20, 84513 Erharting, Zi.-Nr. 17, während der Amtsstunden (Montag – Mittwoch von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr – 18.00 Uhr, Freitag von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr) öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gem. § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

angeheftet am: 07.11.2000
abzunehmen am: 18.12.2000

Rohrbach, den 07. November 2000
Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
für die Gemeinde Erharting


Köppler, Bürgermeister