

# BEKANNTMACHUNG

## Ergänzungssatzung über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Am Dornbergweg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat in seiner Sitzung am 09. September 1998 für das Gebiet „Am Dornbergweg“ eine Ergänzungssatzung beschlossen.

Die Ergänzungssatzung liegt samt Begründung ab dem 09. April 2003 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) öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gem. § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen einer Ergänzungssatzung 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 der Ergänzungssatzung oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

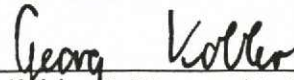
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Ergänzungssatzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

**An die Amtstafel**

angeheftet am: 09.04.2003  
abzunehmen am: 19.05.2003

Rohrbach, den 09. April 2003

Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach  
für die Gemeinde Erharting

  
G. Köbler (1. Bürgermeister)

## **Ergänzungssatzung**

### **über die Festlegung der Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) erläßt die Gemeinde Erharting folgende Ergänzungssatzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles mit den Flurstücks-Nummern 152/3, 152/4, 153, 154, 154/1, 154/2, 155, 155/1, 155/2 und Teilflächen der Flurstücks-Nummern 142 und 157 werden gemäß der im Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt.

Der Lageplan im Maßstab 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der im § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB i.V.m. § 9 BauGB.

Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Wird ein bestehendes Gebäude abgerissen, hat sich das neu geplante Gebäude bei gleicher Nutzungsart hinsichtlich Art und Maß an dem Bestand zu orientieren.

Ändert sich die Nutzungsart, hat sich die Neuplanung an den Festsetzungen dieser Satzung zu orientieren.

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der im § 1 festgelegten Grenzen sind Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig. Pro Wohngebäude sind im Höchstfall zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### **§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke bei Neuplanungen**

Die Größe eines Baugrundstückes für ein neu geplantes Gebäude (Einfamilienhaus) muß mindestens 500 qm betragen.







**§ 5**  
**Maß der baulichen Nutzung**

1. **Grundfläche:**  
Die Grundfläche der baulichen Anlagen für ein neu geplantes Wohngebäude (ohne Garage) darf pro Parzelle maximal 150 qm betragen.
2. **Vollgeschoß:**  
Bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden sind als Höchstmaß ein Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß (I + D) bzw. zwei Vollgeschoße (II) zulässig.
3. **Wandhöhe:**  
Die Wandhöhe darf talseitig gemessen ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bei I + D - Gebäuden 4,50 m und bei II - Gebäuden 6,00 m nicht übersteigen.
4. **Bauweise:**  
Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
5. **Dachform:**  
Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 32 Grad festgesetzt.
6. Die Hinterliegergrundstücke sind durch Eigentümerwege erschlossen.




**§ 6**  
**Sonstige Festsetzungen**

1. Die im Plan entsprechend dargestellte bestehende Bepflanzung ist zu erhalten.
2. Der Ortsrand ist locker mit hochstämmigen Obstgehölzen (alten Lokalsorten), Nußbäumen und hochstämmigen heimischen Laubgehölzen (z.B. Stieleiche, Linde, Ahorn) zu bepflanzen. Der Stammumfang sollte mindestens 18 - 20 cm betragen. Die Verteilung der Bepflanzung soll im Baugenehmigungsbescheid erfolgen.

**§ 7**  
**Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text**

1.  Grenze des Geltungsbereichs
2. II  Zahl der zulässigen Vollgeschoße, z.B. 2
3.  Wandhöhe max. 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
4. 25° - 32° Dachneigung, Satteldach
5.  Firstrichtung
6.  Baugrenze
7. Ga Fläche für neu zu errichtende Garagen mit Firstrichtung;  
Garagen können auch im Hauptgebäude integriert werden.
8. Je Wohngebäude sind aufgrund des dörflichen Gebietes max. zwei Wohneinheiten zulässig.
9. Stellplatzschlüssel:  
zwei Stellplätze je Wohneinheit;  
offene Stellplätze können auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden.
10.  Eigentümerweg
11. Ein Quergiebel ist zulässig.

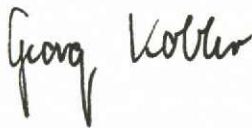
**§ 8**  
**Hinweise**

1.  Bestehende Gebäude
2. 152 / 3 Flurnummer
3.  Vorhandene Grundstücksgrenzen
4.  Pflanzliste:

Acer platanoides	Spitzahorn	H, StU in cm:	18 – 20
Carpinus betulus	Hainbuche	H,	18 – 20
Fagus sylvatica	Buche	H,	18 – 20
Prunus avium	Kirsche	H,	18 – 20
Quercus robur	Eiche	H,	18 – 20
Sorbus aria	Mehlbeere	H,	16 – 18
Tilia cordata	Linde	H,	18 – 20

Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm, Nußbäume

Erharting, den 09. 04. 2003



G. Kobler  
1. Bürgermeister



**Begründung:**

Bei dem Gebiet im Bereich des Dornbergweges unterhalb der Hangkante zum Hampersberger Forst handelt es sich um ein im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenes Gebiet, das durch lockere Bebauung geprägt ist. An der Süd- und Ostseite der bestehenden Bebauung ist Platz für den Neubau von 4 weiteren Wohneinheiten. Für die geplante, das bisherige Wohngebiet umgreifende geringfügige Bebauung ist eine Bauleitplanung notwendig. Anstelle eines Bebauungsplanes kann die Bauleitplanung aufgrund der um vier neu ausgewiesenen Bauparzellen auch mit einer Ergänzungssatzung bewerkstelligt werden.

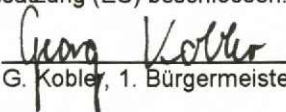
# Verfahrensvermerke zur Ergänzungssatzung (ES)

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 16.04.1998 die Aufstellung der Ergänzungssatzung (ES) beschlossen.

Erharting, den 09.04.2003

S.

  
G. Koblter, 1. Bürgermeister

## 2. AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Ergänzungssatzung (ES) in der Fassung vom 22.07.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.1998 bis 31.08.1998 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 24.07.1998 bis 28.08.1998 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Erharting, den 09.04.2003

S.

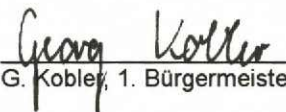
  
G. Koblter, 1. Bürgermeister

## 3. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.09.1998 die Ergänzungssatzung (ES) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Erharting, den 09.04.2003

S.

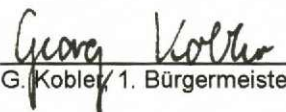
  
G. Koblter, 1. Bürgermeister

## 4. VORLAGE AN DAS LANDRATSAMT:

Die Gemeinde hat die am 09.09.1998 als Satzung beschlossene Ergänzungssatzung (ES) am 31.01.2003 nach § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Erharting, den 09.04.2003

S.

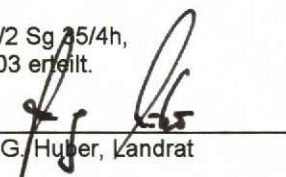
  
G. Koblter, 1. Bürgermeister

## 5. GENEHMIGUNG:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Bescheid vom 21.03.2003, Az. 61 – 610/2 Sg 25/4h, die Genehmigung der Ergänzungssatzung (ES) in der Planfassung vom 31.01.2003 erteilt.

Mühldorf a. Inn, den 25. Jan. 2005

S.

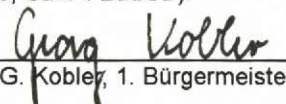
  
G. Huber, Landrat

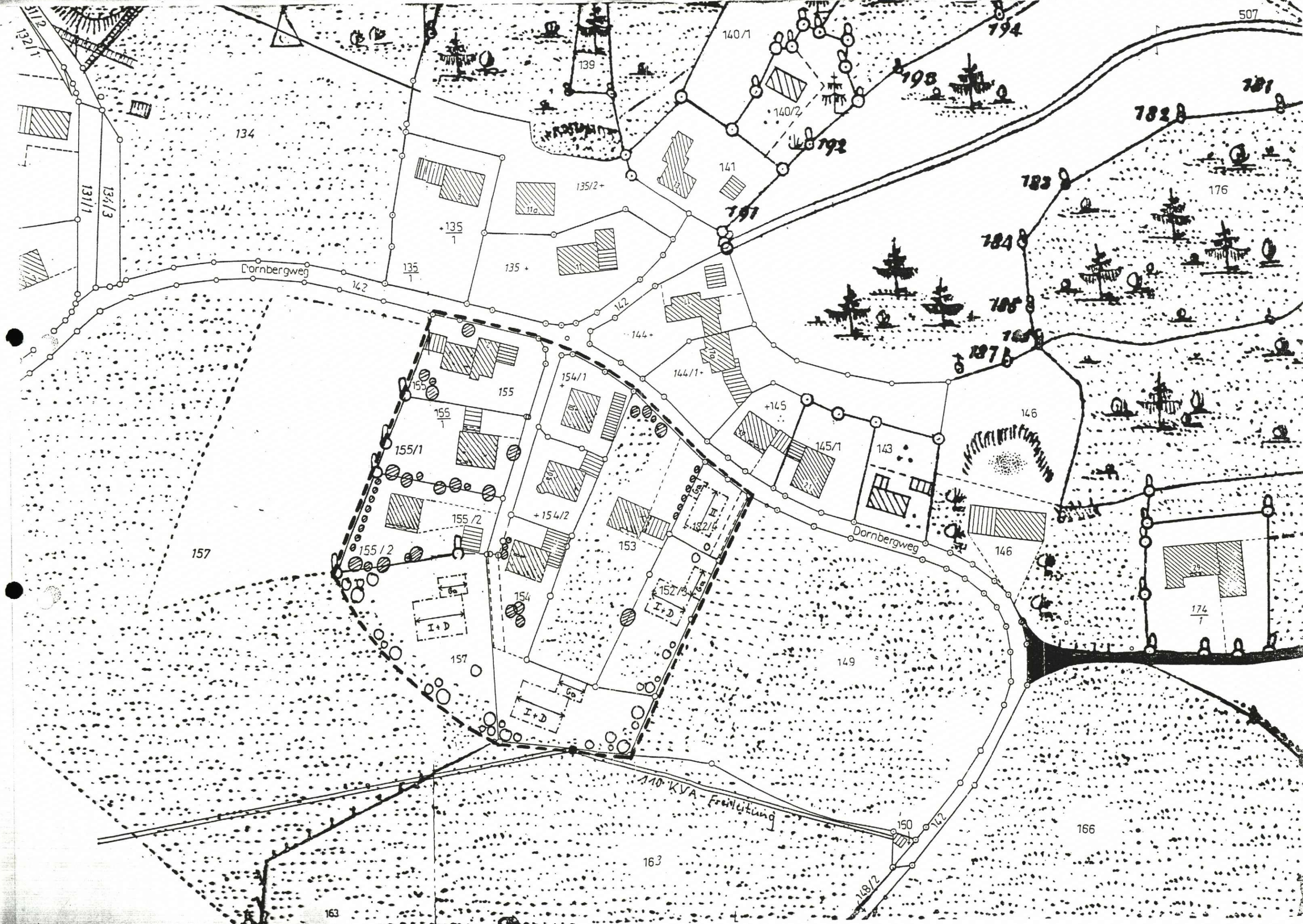
## 6. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 09.04.2003. Die Ergänzungssatzung (ES) mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt der Ergänzungssatzung (ES) wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Die Ergänzungssatzung (ES) ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Erharting, den 09.04.2003

S.

  
G. Koblter, 1. Bürgermeister



134

Dornbergweg

157

110 kVA-Freileitung

166

163

163

148/2

150

142

174  
7

146

149

Dornbergweg

143

146

+145

145/1

144/1+

153

+154/2

154

157

I+D

155/2

155/2

155/1

155

154/1

135 +

+135  
1

135/2+

11c

139

141

140/2

140/1

792

798

794

507

176

782

781

783

784

785

787

788