

BEKANNTMACHUNG

Beschluss der ersten Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Frixing" als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 08.04.2009 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Frixing" i.d.F. vom 30.10.2008, zuletzt geändert am 17.12.2008, als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die erste Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Frixing" in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich östlich von Frixing und ist wie folgt umgrenzt:

- im Osten: Staatsstraße 2092
- im Süden: Kreisstraße MÜ 33
- im Westen: Bahnlinie Rosenheim - Pilsting
- im Norden: Bundesautobahn A 94

Landratsamt
Muhldorf a. Inn
Eing. 28. MAI 2009
Nr.

Er beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Erharting:
Fl.-Nrn. 1322, 1323, 1324, 1325, 1327/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1219 und 1278/2.

Jedermann kann die erste Änderung des Bebauungsplanes sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in der ersten Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden, 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) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach

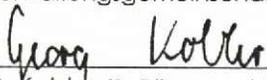
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Erharting geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

An die Amtstafel
angeheftet am: 18.05.2009
abzunehmen am: 22.06.2009

Rohrbach, den 18.05.2009

Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach für die Gemeinde Erharting


G. Koblner (1. Bürgermeister)

BP 07 001

DECKBLATT Nr. 01

ZUM BEBAUUNGSPLAN

“GEWERBEGEBIET FRIXING“

Landratsamt
Mühlendorf a. Inn

Eing: 28. MAI 2009

M 1 : 1000

Nr.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Erharting erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 20.12.2007, diese

1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung

Fertigungsdaten:

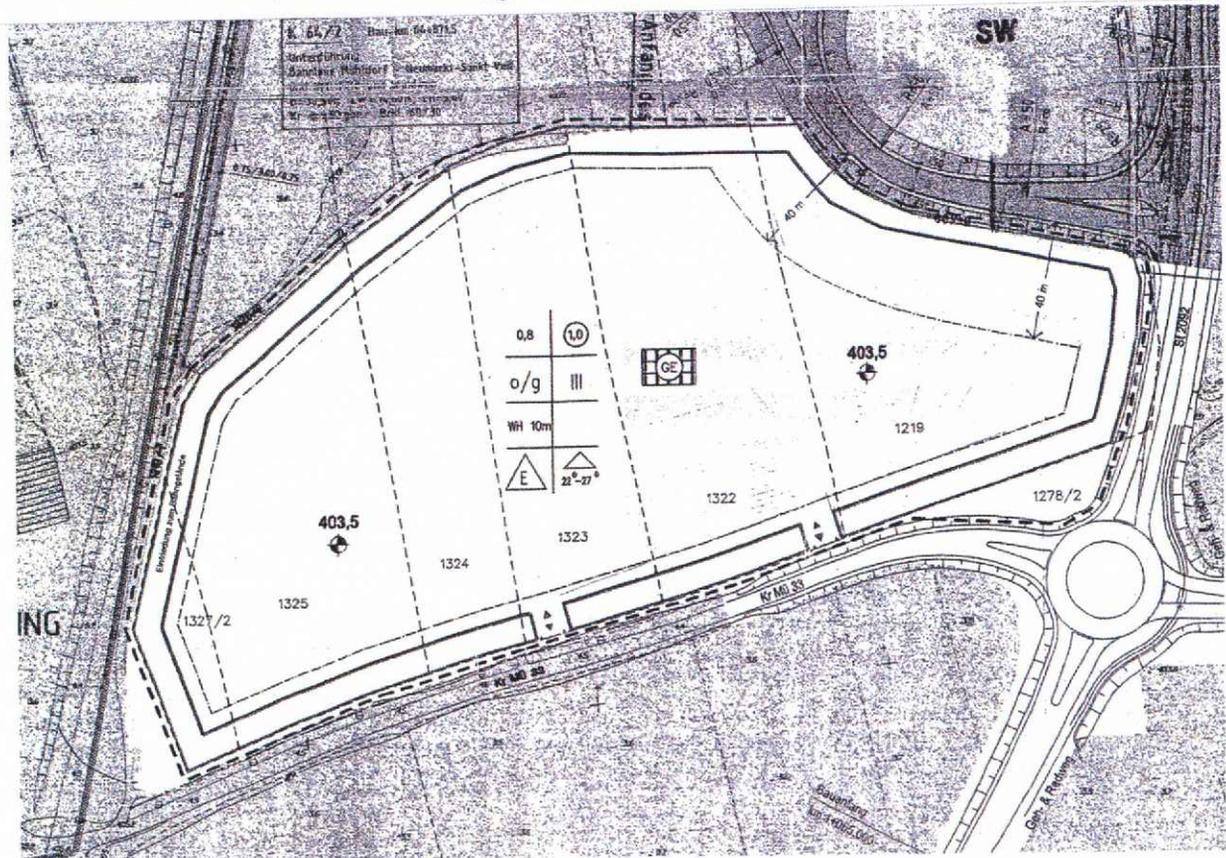
Vorentwurf am **30.10.2008**

Entwurf am **17.12.2008**

Geändert Ä am

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE ERHARTING

M 1 : 1000 - verkleinert, i.d.F.v. 18.05.2006, geändert am 26.11.2006



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

| | |
|---------|---------|
| 0,8 | 1,0 |
| o/g | III |
| WH 10 m | |
| E | 22°-27° |



HINWEISE - KARTENGRUNDLAGE
SIND ZU BEACHTEN !!



ÄNDERUNGSBEREICH

FERTIGUNGS DATEN:
VORENTWURF AM 30.10.2008
GEÄNDERT :
ENTWURF AM 17.12.2008
GEÄNDERT AM
PLANFERTIGER
THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG - ALBR. - STR. 6, 84419 SCHWINDLEGG
TEL: 08082/9420-6 - FAX : 08082/9420-7
e-mail: info@schwarzenboeck.com



A) FESTSETZUNGEN

Der Textteil - Festsetzungen - ist von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2006, geändert am 26.11.2006.

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan.

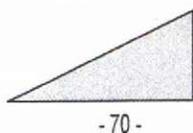
Planzeichen:

- 1.2  Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung im PLANTEIL
Änderungen im TEXTTEIL beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich
- 4.2  Einfahrt und Ausfahrt
Eine Mindest-Stauraumtiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zur Baugrenze ist dabei einzuhalten.
- 4.3  Ausfahrt
Eine Mindest-Stauraumtiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zur Baugrenze ist dabei einzuhalten.

Textliche Festsetzungen:

- 2.2.4 Wandhöhe max. 10 m über 403,50 NN = natürliches Gelände
Ausnahme:
1 Pylon max. 30 m über 403,50 NN = natürliches Gelände
- 4.1 Stellplätze sind zulässig innerhalb der Baugrenzen und in den Flächen zwischen Baugrenze und der Eingrünungsfläche nach Planzeichen 6.1..
Die Anbindung der Stellplätze hat von der Grundstücksseite aus so zu erfolgen, dass keine Behinderung der Erschließung entsteht.
- 10.1 Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller-BBM
„Gutachten Nr. M67 029/1 v. 12.07.2006“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 11.2 Es darf nur 1 Pylon mit max. 30 m Höhe über 403,50 NN (= natürliches Gelände) errichtet werden.

Nachrichtliche Übernahmen u. Hinweise:



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.

Kartengrundlage:

Die Kartengrundlage für die B-Planänderung wurde aus nachfolgenden digitalen Planunterlagen zusammengestellt:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Digitale Flurkarte (DFK) vom Vermessungsamt Mühldorf a. Inn v. 16.12.2008
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn v. Juni 2008

Digitale Planunterlage vom Staatl. Bauamt Rosenheim v. 12.01.2009
- dxf-Datei vom Kreisverkehr-Fixing mit Grenzen

Digitale Planunterlagen vom Arch-Büro Velde, 53874 Euskirchen v. 12.11.2008
- Bebauungsplan 1:500, Pl-Nr. 2.3A v. 25.Sept. 2008-A
- Grundstücksnutzungsentwurf (V12) 1:500, Pl-Nr. 1.3K v. 25.Sept. 2008-K

PDF- Unterlage v. 24-Autobahn-Raststätten GmbH, Regensburg v. 15.12.2008
- Grundstücksnutzungsentwurf 1:1000, Var. 6 v. 23.05.2008 RH

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**C) VERFAHRENSVERMERKE nach § 13 BauGB
des B-PLANES:**

zur 1. ÄNDERUNG

"GEWERBEGEBIET FRIXING"

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat in der Sitzung vom 12.11.2008 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.12.2008 wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 27.01.2009 bis einschließlich 05.03.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. BETEILIGUNG der BEHÖRDEN:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 04.02.2009 bis einschließlich 05.03.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 08.04.2009 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.12.2008 gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Rohrbach, den 18.05.2009



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

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am 18.05.2009. Die Änderung des Bebauungsplanes 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**).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (**§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB**).

Rohrbach, den 18.05.2009



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

D) Begründung zur B-Plan-Änderung**DECKBLATT Nr. 01**der **GEMEINDE ERHARTING**vom **17.12.2008**Geändert **Ä** am

für das Gebiet:

“ GEWERBEGEBIET FRIXING “

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET FRIXING" der Gemeinde Erharting i.d.Fassung v.18.05.2006, geändert am 26.11.2006, entwickelt.

2) Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit dieser Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Änderungs-Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Mit dieser Änderung sollen für den Investor die baurechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung folgender Planungen geschaffen werden.

Planteil:

- Abweichend zu den beiden bisherigen Ein-/Ausfahrten soll eine zusätzliche Ausfahrt ermöglicht und die westliche Ein-/Ausfahrt verschoben werden.
- Im Osten, nördlich des Kreisverkehrs, werden entsprechend dem Verlauf der Grundstücksgrenze die Baugrenze und die Eingrünung um ca. 10 m Richtung Kreisel verschoben.
- Sichtdreiecke werden nachrichtlich dargestellt.

Textteil:

- In Ziff. 4.2 wird beim Planzeichen Ein-/Ausfahrt die Mindeststauraumtiefe ergänzt, das Planzeichen Ziff. 4.3 für die Ausfahrt wird mit Mindeststauraumtiefe ergänzt.
- In Ziff. 4.1 wird die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb des Planungsgebietes konkretisiert.
- In Ziff. 2.2.4 und Ziff. 11.2 wird auf Antrag des Investors anstelle bisher 20 m für den Pylon eine Höhe von max. 30 m zugelassen. Aus folgenden Gründen wird dem Antrag stattgegeben:
Die Oberkante der Lärmschutzwand der Autobahn liegt bereits ca. 11 m über natürlichem Gelände und der Höhenunterschied zwischen Gelände und Straße beträgt ca. 8,50 m. Für die einzelnen Werbeflächen für Tankstelle, Autohof, Shop, Fast Food, Spielothek und die sonstigen im Gewerbegebiet noch vorkommenden Gewerbebetriebe, die je eine Werbefläche von ca. 4*4 m benötigen, hätte ein Pylon mit 20 m Höhe ab natürl. Gelände nicht ausgereicht.
Auf die im Anhang beigefügte Begründung des Investors wird ergänzend verwiesen.
- In Ziff. 10.1 wird die Bezeichnung des schalltechnischen Gutachtens berichtigt.
- Die nachrichtl. Übernahmen und Hinweise werden ergänzend aufgenommen.

3) Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung:

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

4) Verfahrenshinweise:

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Schwindegg, 17.12.2008
geändert:

Der Planverfasser:

.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

Rohrbach, den 18. Mai 2009.....

.....
Kobler 1. Bürgermeister

Begründung

I. Nachdem nach der derzeitigen Planung, im Bereich der östl. Ein- und Ausfahrt, ein ständiger unkontrollierter Kreuzungsverkehr der Verkehrsteilnehmer stattfindet, besteht in diesem Bereich neben der erhöhten Rückstaugefahr auch eine beträchtlich erhöhte Unfallgefahr für Kraftfahrzeuge und auch andere Verkehrsteilnehmer, wie z. B. Fußgänger und Radfahrer, welche diesen Bereich queren.

Zu einer starken Entzerrung dieser Gefahrensituation trägt nun die im Plan dargestellte Ausfahrtsregelung bei, da hierbei der ausfahrende Verkehr vom Autohof auf zwei separierten Spuren ausgeleitet wird. Die östliche Restfläche erhält hierdurch eine separate Ein- und Ausfahrt, wodurch ein Eingriff in den Verkehr des Autohofs vermieden wird.

II. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frixing“ weist ein Gewerbegebiet aus, in dem ein Autohof realisiert werden soll. Als Werbeanlage ist ein Pylon mit einer Höhe von max. 26 m zugelassen.

Wie sich herausgestellt hat, reicht diese Festsetzung für eine angemessene Außenwerbung des Autohofes nicht aus. Ein Autohof bietet Dienstleistungen für den Reise- und Güterverkehr auf der Bundesautobahn an. Er hat einen starken überregionalen Bezug. Er ist deshalb auf einen direkten Sichtbezug zur Autobahn angewiesen.

Regelmäßig weisen Werbepylone für Autohöfe Höhen zwischen 30 und 35 m auf. Dadurch kann ihre Sichtbarkeit von der Autobahn gewährleistet werden. Dies soll auch für den Autohof im Gewerbegebiet Frixing dadurch gewährleistet werden, dass die zulässige Höhe für den Werbepylon auf 30 m angehoben wird.