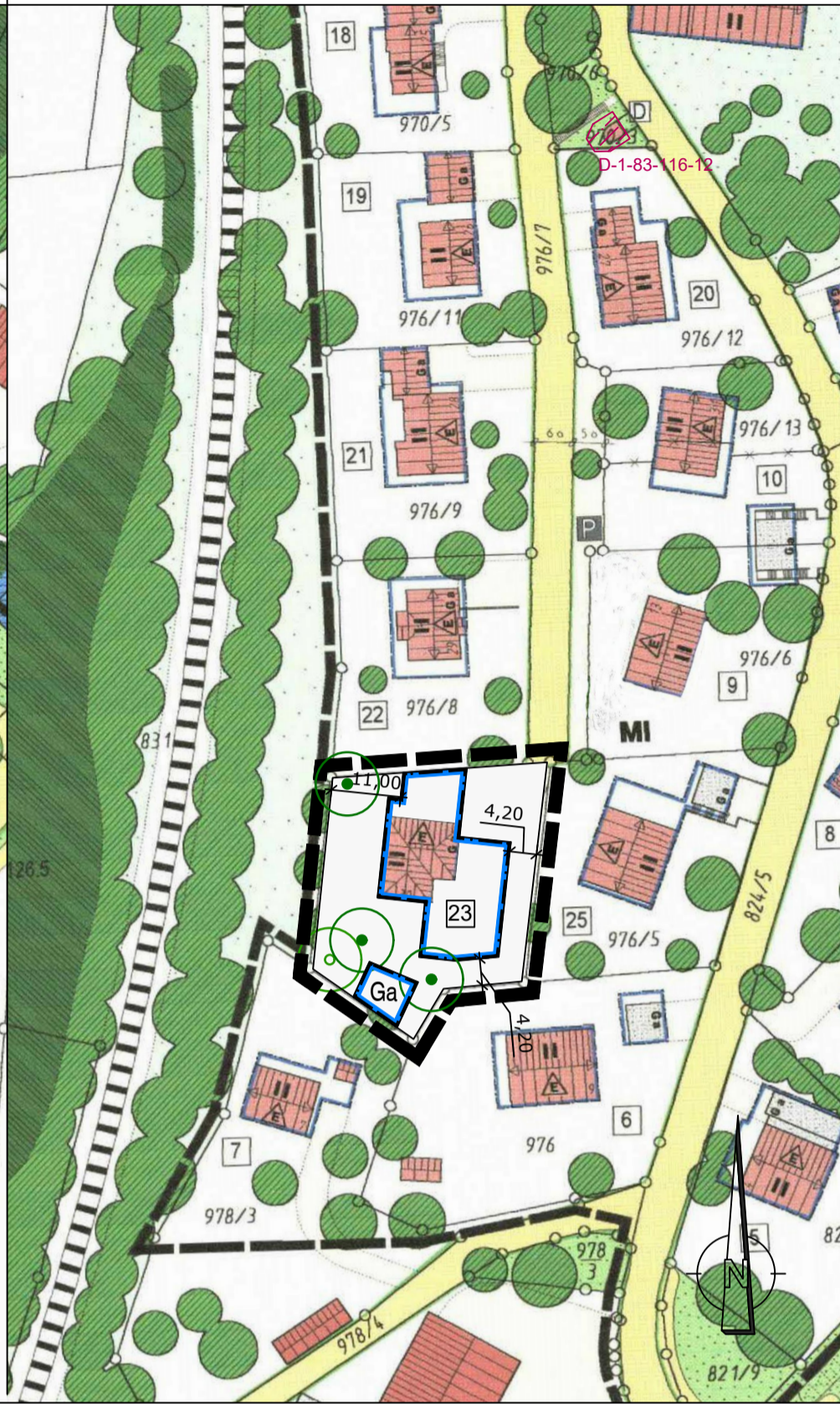
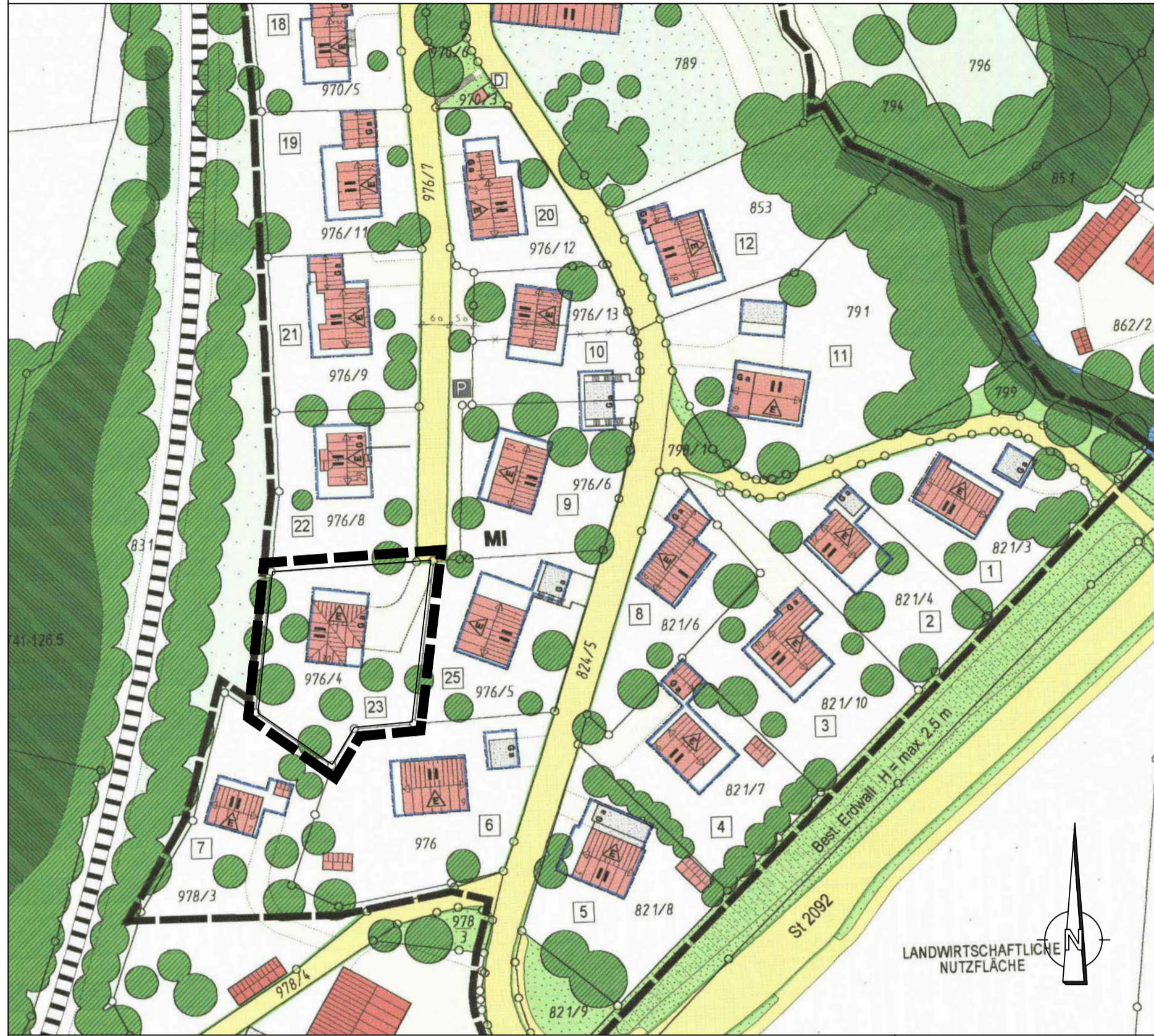


Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" M 1:1.000

I. Planzeichnung M 1:1.000



11. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB) Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden (ausgenommen Hanghäuser) muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller – soweit geplant - wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller geplant sein, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

D. HINWEISE

1.0 LÄRMSCHUTZ Gem. beiliegendem immissionsschutztechnischen Gutachten - Schallimmissionsschutz zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schoßbach" der Gemeinde Erharting, Projekt-Nr. EHT-6031-04 / 6031-04_E01 vom 25.06.2023 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut (Anlage 1) werden für den Planungsbereich die Verkehrslärmpegel und der prognostizierte Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm nicht überschritten.

Hinweis zu empfohlenen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen: Es wird empfohlen alle Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

2.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, tangiert jedoch einen wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden. Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Auf § 37 WHG wird verwiesen.

3.0 HANG- UND SCHICHTWASSER Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammereisionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

4.0 ARTENSCHUTZ Abbruch Bestandsgebäude Um sicherzustellen, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz entstehen bzw. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, wird empfohlen, bei einem geplanten Abriss, die Bestandsgebäude im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten (Fledermäuse/Vögel) zu untersuchen. Hierfür ist eine geeignete Fachperson zu beauftragen und gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen herzustellen.

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

5.0 BODENDENKMÄLER Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert. Das Bodendenkmal D-1-7741-0053 liegt jedoch ca. 160 m südwestlich des Geltungsbereiches. Das Bodendenkmal könnte sich vor Ort durchaus deutlicher in das Planungsgebiet hineinstrecken. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.0 BODENSCHUTZ Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Weiterhin ist das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHE NORMEN, RICHTLINIEN ETC. Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Festsetzungen auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



M 1:1.000 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" Gemeinde Erharting Landkreis Mühldorf a. Inn Regierungsbezirk Oberbayern

Präambel Die Gemeinde Erharting erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung**.

Räumlicher Geltungsbereich Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung Die 3. Änderung zum Bebauungsplan "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Begründung und Anlagen zur Satzung Der 3. Änderung zum Bebauungsplan "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Begründung vom _____ beigefügt.

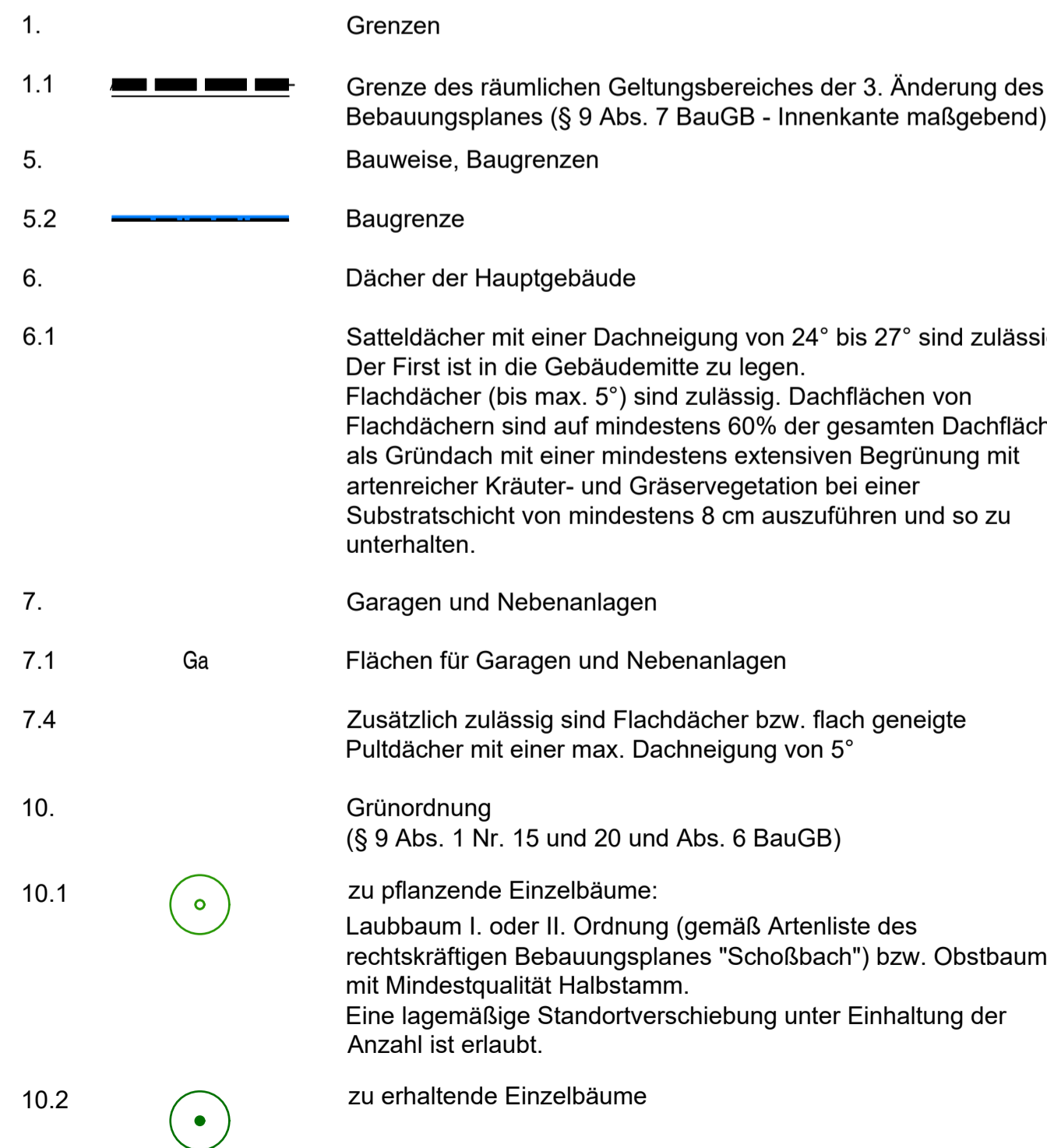
Anlage 1: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schoßbach" der Gemeinde Erharting, Projekt-Nr. EHT-6031-04 / 6031-04_E01 vom 25.06.2023 Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut

Erharting, den _____ Matthias Huber, 1. Bürgermeister

ALLE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "SCHOSSBACH" EINSCHLIESSLICH DER 1. + 2. ÄNDERUNG HABEN WEITERHIN GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE NACHFOLGENDEN FESTSETZUNGEN DIESER 3. ÄNDERUNG AUFGEHOBEN WERDEN.

A. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenzen
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)
5. Bauweise, Baugrenzen
5.2 Baugrenze
6. Dächer der Hauptgebäude
6.1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 27° sind zulässig. Der First ist in die Gebäudemitte zu legen. Flachdächer (bis max. 5°) sind zulässig. Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 60% der gesamten Dachfläche als Gründach mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten.
7. Garagen und Nebenanlagen
7.1 Ga Flächen für Garagen und Nebenanlagen
7.4 Zusätzlich zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 5°
10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)
10.1 zu pflanzende Einzelbäume: Laubbaum I. oder II. Ordnung (gemäß Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schoßbach") bzw. Obstbaum mit Mindestqualität Halbstamm. Eine lagemäßige Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
10.2 zu erhaltende Einzelbäume



Planunterlagen: Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 11/2023 Koordinatensystem: UTM32 Verfahrensvermerke 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Der Gemeinderat von Erharting hat in der Sitzung vom 21.02.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Der Gemeinderat von Erharting hat mit Beschluss vom _____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom _____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom _____ erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____. 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Zur dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt. 5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom _____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen. Erharting, den _____ Matthias Huber, 1. Bürgermeister 8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) Die als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Schoßbach" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Erharting, den _____ Matthias Huber, 1. Bürgermeister Urheberrecht: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.