

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Bedenken hinsichtlich Immissionsschutz und der exponierten, abgesetzten Lage der neuen Bauflächen, des notwendigen Abstands zum schützenswerten Gehölzbestand und der Notwendigkeit von Ausgleichsflächen.

Abwägung: Ausweisung des südlichen Teils als Mischgebiet als Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung, Beibehaltung der Bauflächenausweisung mit grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und zum Schutz des Gehölzbestandes, Ausweisung von Ausgleichsflächen und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen.

2. Abwägung der Stellungnahme im Verfahren § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (zwei Verfahren)

- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
- Bund Naturschutz
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Bedenken hinsichtlich des für ein Mischgebiet erforderlichen Anteils gewerblicher Nutzung, hinsichtlich der exponierten, abgesetzten Lage der neuen Bauflächen, des notwendigen Abstands zum schützenswerten Gehölzbestand und der Notwendigkeit bzw. Angemessenheit von Ausgleichsflächen. Hinweise zur Bewirtschaftung des Waldsaumes. Notwendigkeit von Hangwasserschutz.

Abwägung: Beibehaltung der Bauflächenausweisung wegen der großen Nachfrage von Seiten der einheimischen Bevölkerung bei gleichzeitigem Mangel an alternativen Flächen. Ausweisung von Ausgleichsflächen und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nach fachlichem Konzept der Büros für Landschaftsplanung Dr. Schober. Sicherung des Mischgebietscharakters durch gezielte Vergabe der Mischgebietsflächen. Verweis auf die grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und zum Schutz des Gehölzbestandes. Beachtung der Hinweise zur Bewirtschaftung des Waldsaumes. Hangwasserschutz ist in Erschließungsplanung ist aufgenommen.

Die Bebauungsplan enthaltende Darstellung der Ausgleichfläche auf FlNr. 156 der Gemarkung Bachmehring ist unvollständig. Die korrekte Darstellung, über die zwischenzeitlich die grundbuchrechtliche Sicherung erfolgte, ist als Anlage dieser zusammenfassenden Erklärung beigefügt.

3. Bauweise

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) sind einzuhalten.
- 3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist im Sinne von Pkt. 3.2.2 in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- 3.4 Für Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten und ähnliche untergeordnete Anbauten wird die Überschreitung der Baugrenze bis max. 1,50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5 m begrenzt. Sie sind nur zulässig, wenn sie eingeschossig sind und die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten.

4. Gestalterische Festsetzungen

gemäß Art. 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 Baukörper
Der Baukörper vom Typ Langhaus soll sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in den landschaftsgebundenen Baustil einordnen. Die Proportionen von 4 : 5 sind mindestens einzuhalten. Eindeutig quadratische Baukörper mit Zeltdach sind ebenfalls zugelassen.
- 4.2 Hauptgebäude müssen längsseitig ein Vordach von mindestens 0,80 m, giebelseitig ein Vordach von mindestens 1,00 m und. Nebengebäude allseitig ein Vordach von mindestens 0,40 m aufweisen.
- 4.3 Dachform / Neigung
Hauptgebäude:
gleichschenklige Satteldächer: Dachneigung 18° bis 28°
Zeltdächer: Dachneigung 13° bis 20°
Im Mischgebiet MI sind begrünte Flachdächer möglich.
Nebengebäude (Garage, Carport, untergeordnete Nebenanlagen):
Satteldach: Dachneigung 18° bis 28°
Pultdach: Dachneigung 6° bis 15°.
Begrünte Flachdächer

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
Das Hauptdach des Hauptgebäudes darf zur Garage nicht abgeschleppt werden. Die Verbindung der Garage zum Wohnhaus ist zulässig, wenn das Dach unterhalb der Traufe des Wohnhauses ansetzt.

- 6.1 Garagen / Carports sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen für Garagen festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2 Stellplatzschlüssel
Pro Wohneinheit müssen auf den Grundstücken mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen und errichtet werden.
- 6.3 Die Garagenvorplätze zählen nicht als Stellplätze und dürfen nicht eingezäunt werden.
- 6.4 Die Stauräume vor den Garagen / Carports sind als mindestens 5,00 m tiefe Stellflächen von der öffentlichen Verkehrsfläche weg mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.
- 6.5 Offene Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten.
Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten.
Die Zufahrt muss über den gekennzeichneten Zufahrtsbereich erfolgen.
- 6.6 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dacheindeckung einander anzugleichen.
- 6.7 Garagen / Carports an Grundstücksgrenzen sind bei einseitiger Bebauung um 0,40 m von der Grenze abzurücken, um einen Dachüberstand zu ermöglichen
- 6.8 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3,00 m, einem maximalen umbauten Raum von 75 m³ und einem Grenzabstand von 3,00 m, nicht jedoch in den in der Grünordnung festgesetzten freizuhaltenden Flächen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Zulässig sind ungiftige Heckensträucher und Holzzäune sowie Maschendrahtzäune, wenn sie in Hecken eingebunden sind, Zaunhöhe maximal 1,00 m.
- 7.2 Mauern sind straßenseitig in Verbindung mit Gartentüre und Mülltonnenbox bis max. 1,10 m Höhe zulässig, bei notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen (siehe Pkt. 5.1) bis 1,5 m.
- 7.3 Einzäunungen müssen mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere einhalten, ausgenommen beim notwendigen Hangwasserschutz (siehe Hinweise Pkt. 1).
Notwendige Kabelverteilungen sind in die Einfriedungen zu integrieren.

8. Sichtdreiecke

An der Einmündung in die Kreisstraße sind in beiden Richtungen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 5 x 110 m festgesetzt. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind

- a) Im allgemeinen Wohngebiet ist pro Parzelle mindestens ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen. Dabei erfolgen auf den Parzellen 2, 3, 4, 5 und 9 des allgemeinen Wohngebiets die Baumpflanzungen auf dem im Norden vorgesehenen 5 m breiten Grünstreifen. Auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14 und 15 ist je ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zur Straße hin zu pflanzen. Auf Parzelle 11 ist ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zum Spielplatz hin zu pflanzen (siehe Gehölzliste Gliederungspunkt 5 b).
- b) Die Erschließungsstraße im Westen ist mit einer Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen mit Hainbuchen in einem Regelabstand von 12 – 14 m zu bepflanzen.
- c) An der Ostgrenze zum Naturlehrpfad Schwarzmoosbach ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und mit einzelnen zusätzlichen Bäumen und Sträuchern aufzuwerten.
- d) In der Grünfläche südlich des Misch- und Allgemeinen Wohngebiets ist der im Süden vorgesehene 4 m breite Pflanzstreifen als abgestufter Waldrand zu etablieren und gegebenenfalls mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu bepflanzen (siehe Gehölzliste Gliederungspunkt 5 b).
- e) Die Versorgungsstrasse im Nord-Westen, eine 20 kV-Freileitung, ist mit einem 12 m breiten Schutzstreifen zu beiden Seiten von Großbaumpflanzungen freizuhalten und mit standortgerechten Blühsträuchern und Kleinbäumen zu unterpflanzen.
- f) Der Spielplatz im Osten ist mit ungiftigen, für Kinder ungefährlichen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
- g) Die Grünfläche bei den öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Erschließungsstraße ist mit einem standortgerechtem mittelgroßen Baum zu bepflanzen.
- h) Die Pflanzung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.
- i) Für die Bepflanzung sind, mit Ausnahme von Obstgehölzen, nur folgende standortheimische Baum- und Straucharten zulässig:

Zulässige Baumarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzengröße/ Mindestpflanzgröße (Stammumfang) für als zu pflanzen festgesetzte Bäume
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Winter- Linde	<i>Tilia cordata</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang

Borowinka *	Clapps Liebling	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Coulonrenette*	Croazbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Gelber Edelapfel*	Frauenbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Gewürzluiken*	Gänskragen*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Jakob Fischer	Gellerts Butterbirne	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Krügers Dickstiel*	Gute Luise	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Rote Sternrenette	Herrenbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Schöner von Bath	Trißlbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Taubenapfel*		Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Weißer Taffetapfel		Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang

* Regionaltypische Sorten des Landkreises Rosenheim

9.3 Grünflächen

- a) Innerhalb der Grundstückspartellen im Norden des allgemeinen Wohngebiets ist ein 5 m breiter Grünstreifen von Bebauung und Nebengebäuden freizuhalten.
- b) Nördlich des 4 m breiten Pflanzstreifens im Bereich des Mischgebiets im Süden ist ein 3 m breiter Pflegestreifen von Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- c) Die Wiesenfahrt im Süden ist von Bebauung und Gehölzpflanzungen freizuhalten.
- d) Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsgräben und -mulden sind mit blütenreichen Magerwiesen bzw. mit mageren Kraut-Gras-Säumen anzulegen.

9.4 Ausgleichsflächen

- a) Die im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen sind Teilflächen der Flurstücke 28/1, 110, 111, 112, 113 und 156. Sie gehören zur Gemeinde Eiselfing mit der Gemarkung Bachmehring.
- b) Die Ausgleichsflächen sind vorwiegend als Mager- oder Feuchtwiesen zu entwickeln mit vereinzelt Gehölzpflanzungen.
- c) Die Gehölzgruppen innerhalb der Ausgleichsflächen, auf den Flurstücken 112 und 113, sind zu erhalten. Eine Holznutzung erfolgt nicht. Es ist lediglich die Pflege zulässig, die für die Verkehrssicherung erforderlich ist.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des „Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe“ anzuschließen.

10.5 Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasseranlage Eising angeschlossen.

10.6 Grundwasser

Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Die Ausbildung von wasserdichten Kellern wird empfohlen.

10.7 Mit dem Bauantrag sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

10.8 Brand- und Katastrophenschutz

Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zufahrten, Zugänge und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 5, 12 und 31 BayBO entsprechen.

10.9 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

10.10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

10.11 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntgemacht werden.

10.12 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

10.13 Der Bebauungsplan besteht aus

- Planteil mit Zeichnerischen Festsetzungen
- Teil A) Festsetzungen durch Planzeichen
- Teil B) Zeichenerklärung für die Hinweise
- Teil C) Verfahrensvermerke und
- Teil D) Festsetzungen durch Text.