

# Gemeinde Eisinging



Begründung zur 8. Änderung des  
Bebauungsplanes "Nr. 1 – Bachmehring" und der  
"3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring"

## PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER.**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH  
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:  
Karlstrasse 11  
82377 Penzberg  
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450  
E-Mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)

Büro Wasserburg:  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 50055  
E-mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)

## **Anlass der Änderung des Bebauungsplanes**

Mit der 3. Änderung bzw. Erweiterung vom Bebauungsplan Nr. 1 Bachmehring wurde im Geltungsbereich der 3. Änderung ein Baurecht geschaffen. Da sich nun die Bedürfnisse an das Wohnen auf dem Areal geändert haben und eine kleinere und barrierefreie Wohneinheit benötigt wird, ist es sinnvoll den Bebauungsplan ein 8. Mal zu Ändern.

Das bestehende Eigenheim ist für eine Einzelperson zu groß und kann aufgrund der Gebäudestruktur nicht zielführend barrierefrei und für zwei Wohneinheiten umgebaut werden. Das kleinere „barrierefreie Zuhause“ ermöglicht eine evtl. erforderliche Pflege im gewohnten Umfeld durch die Familie.

Die Lage des neuen Baufensters auf dem Grundstück am Ortsrand ergibt sich aus dem notwendigen Abstand zum gemeindlichen Kanal der durch das Grundstück verläuft. Die Lage des Kanals wird in diesem Zuge mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde gesichert.

Für die Erschließung wird die bestehende Zufahrt genutzt.

## **Geltungsbereich**

Das zu ändernde Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring und der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“ und umfasst die Flur-Nr. 192/2 und 192, Gemarkung Bachmehring.

## **Inhalt der Änderung:**

Das Maß der baulichen Nutzung der Festsetzungen durch Planzeichen wird analog des angrenzenden Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 1 Bachmehring) geändert auf eine GRZ von 0,25, eine GFZ von 0,5 sowie 2 Vollgeschosse mit Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,80 m und der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von OK Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Das Baufenster für das bestehende Wohngebäude und die Garage wird dem Ist-Zustand angepasst und ein zusätzliches Baufenster für ein kleineres Wohngebäude und eine zusätzliche Garage festgesetzt.

Der tatsächliche Verlauf des Kanals im Bereich des Grundstücks wird in den Plan eingetragen, dadurch ergibt sich auch die Situierung des neuen Baufensters, das einen Mindestabstand zum Kanal einhalten muss. Somit verschiebt sich auch die Grundstücksgrenze.

Diese Änderung greift in die angrenzende Ausgleichsfläche Fl.Nr 192 Gemarkung Bachmehring für das GE Hafendam ein. Aus diesem Grund wird diese Ausgleichsfläche mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen Bestandteil dieses Verfahrens.

Bei der Änderung der Grundstücksgrenze wurde zwar eine Teilfläche von Fl.-Nr. 192 (östlicher Grenzverlauf) entnommen, es wurde jedoch darauf geachtet, dass ein Flächenanteil gleicher Größe (südliche und östliche obere Grenze) zur Fl.-Nr. 192 dazugekommen ist, sodass die Ausgleichsfläche von 1990 m<sup>2</sup> gemäß URNr. 1778 (WS11/2014/V232 AZ GE Hafendam/Huber) nach wie vor bestehen bleibt.

Anpassungen in der Bepflanzung / Gestaltung der Ausgleichsfläche und somit Anerkennung der umgeplanten Aufwertung, werden nach Neuvermessung der Fl.-Nr. 192/2 vorgenommen. Grundlage der Anpassung ist der Plan vom Büro Niederlöhner „Ausgleichsflächengestaltung und -anerkennung“ zum Bebauungsplan „GE Hafendam“ BA 1 vom 14.10.2015.

Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 1 - Bachmehring“ außer Kraft.

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Nr. 1 – Bachmehring“ gelten unverändert.

## Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 BauGB).

### Flächen:

Geltungsbereich	3.050 m <sup>2</sup>
Grundstück	1.120 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	1.370 m <sup>2</sup>
Gehweg	315 m <sup>2</sup>
Weihgrab	245 m <sup>2</sup>

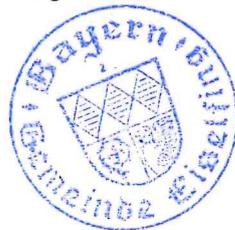
### **Zusammenfassung:**

Gemäß Gesetz zur Mobilisierung von Bauland und dem angespannten Wohnungsmarkt im Umland von Wasserburg, ist das Vorhaben zu befürworten. Dies geht auch aus der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern und dem regionalen Planungsverband Südostoberbayern hervor.

**Aufgestellt:** 07.12.2021, ergänzt 05.04.2022, 05.07.2022

**Planung:** Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher  
Architekt u. Stadtplaner  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

Eiselfing, den **08. Sep. 2022**



Georg Reinthaler  
1. Bürgermeister



Orthofoto

**Satzung der Gemeinde Eisinging zur 8. Änderung des Bebauungsplanes  
"Nr. 1 – Bachmehring" und der  
„3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“**

Die Gemeinde Eisinging erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diese 8. Bebauungsplanänderung als Satzung.

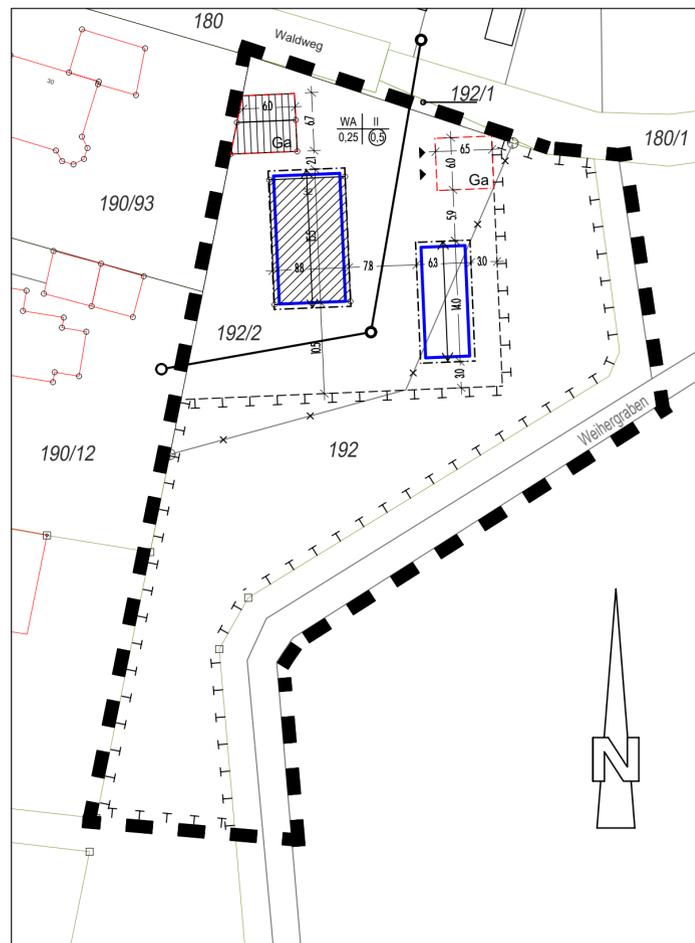
**1 Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Nr. 1 - Bachmehring“, in der Fassung vom 26.09.1962 und die „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“ in der Fassung vom 18.12.1998 wird wie folgt geändert:

- 1.1 Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 192, Gemarkung Bachmehring durch den vorstehenden Planteil ersetzt.
- 1.2 Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 1 - Bachmehring“ und der „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“ außer Kraft.
- 1.3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Nr. 1 - Bachmehring“ gelten unverändert.

**2 Festsetzungen durch Planzeichen**

- 2.1 Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes
- 2.2 Baugrenze
- 2.3 0,25 Grundflächenzahl (z.B. GRZ 0,25)
- 2.4 Geschossflächenzahl (z.B. GFZ 0,5)
- 2.5 II Zahl der Vollgeschosse (z.B. max. 2 Vollgeschosse) mit Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,80 m  
Die max. Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird mit 4,90 m festgesetzt.
- 2.6 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
- 2.7 Hauptversorgungsleitung – Kanal
- 2.8 Hauptfistrichtung
- 2.9 Zufahrt Garage



**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländehöhe unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Lichtgräben sind ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- 2 Garten- und Erschließungsflächen  
Wege-, Platz und Terrassenflächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und wasserdurchlässig herzustellen.
- 3 Flachdächer sind zu begrünen.

**C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- 1 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 192/2 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 192/2)
- 4 Vermaßung in Metern (z.B. 3,0 m)
- 5 bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. 32)
- 6 Umgrenzung Ausgleichsfläche

**D HINWEISE DURCH TEXT**

- 1 Die Zufahrt zum Gebäude auf Fl.-Nr. 192/2 erfolgt über die Gemeindestraße Fl.-Nr. 180 u. 180/1.
- 2 Bodenfunde  
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- 3 Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen  
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
- 5 Schutz des Oberbodens  
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- 6 Baugrund  
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.  
  
Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- 7 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung  
Mit Ausnahme reiner Nebenanlagen ist jedes Gebäude an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Neue Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Eisinging anzuschließen.
- 8 Umgang mit Niederschlagswasser  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberflächenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei.  
  
Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten.  
  
Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).  
  
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt), ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.
- 9 Starkniederschläge  
Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.  
  
Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.  
  
Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.  
  
Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.  
[Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](https://www.stmuw.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)  
([https://www.stmuw.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuw.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm))
- 10 Sparten  
Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.
- 11 Geruchsemissionen  
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- 12 Förderung regenerativer Energien  
Es wird empfohlen sich mit dem Landratsamt über die Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energien zu informieren.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eisinging hat in der Sitzung vom 07.12.2021 die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 - Bachmehring“ und der „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Billigung des Vorentwurfes in der Fassung vom 25.11.2021 erfolgte durch den Gemeinderat am 07.12.2021, dies wurde am 24.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 - Bachmehring“ und der „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“ mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2022 bis 01.03.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 - Bachmehring“ und der „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“ mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2022 bis 01.03.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 - Bachmehring“ und der „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“ mit Begründung in der Fassung vom 05.04.2022 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die betroffene Öffentlichkeit erneut und verkürzt in der Zeit vom 01.06.2022 bis 22.06.2022 beteiligt.
5. Satzungsbeschluss:  
  
Die Gemeinde Eisinging hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **05.07.2022** die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 - Bachmehring“ und der „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom **05.07.2022** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
  
Eisinging, den 08. Sep. 2022  
  
Georg Reinthaler, Erster Bürgermeister
6. Bekanntmachung:  
  
Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 – Bachmehring“ und der „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bachmehring“ mit Begründung jeweils i. d. F. v. **05.07.2022** wurde am 09. Sep. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
  
Eisinging, den 09. Sep. 2022  
  
Georg Reinthaler, Erster Bürgermeister



**GEMEINDE EISELING**



**8. Änderung des Bebauungsplanes  
"Nr. 1 - Bachmehring" und der  
„3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bachmehring“**

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSER

**JS**  
**STEPHAN JOCHER**  
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher  
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55  
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24  
E-mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)