

# Gemeinde Eiselfing

## Ortsabrundungssatzung Bachmehring – Nord

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

### Verfahrensvermerke:

- a. Die betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 03.03.2005 gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB beteiligt.

(Siegel)



Eiselfing den **06. MAI 2005**

*P. Oberhuber*

(Bürgermeister)

- b. Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **3.5.2005** die Satzung beschlossen.

(Siegel)



Eiselfing den **06. MAI 2005**

*P. Oberhuber*

(Bürgermeister)

- c. Der Beschluß der Satzung vom **3.5.2005** wurde am **17. MAI 2005** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.

(Siegel)



Eiselfing den **18. MAI 2005**

*P. Oberhuber*

(Bürgermeister)

**Festsetzungen:**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb des Bereiches sind Bauvorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.



Baugrenze



Stauraumkanal – Abstand jeglicher Bebauung mind. 2 m

I + D<sub>v</sub>

Für die neuen Baugrundstücke wird festgesetzt: max. EG + Dachgeschoß als Vollgeschoß. Wandhöhe max. 5,50 m



Grünflächen – Ausgleichsflächen gem. Eingriffsregelung, von jeglicher Bebauung freizuhalten

U

Standortgerechte Ufergehölze

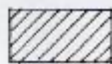
G

Grünflächen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen

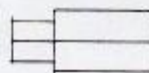
M

Magerwiese – extensive Nutzung

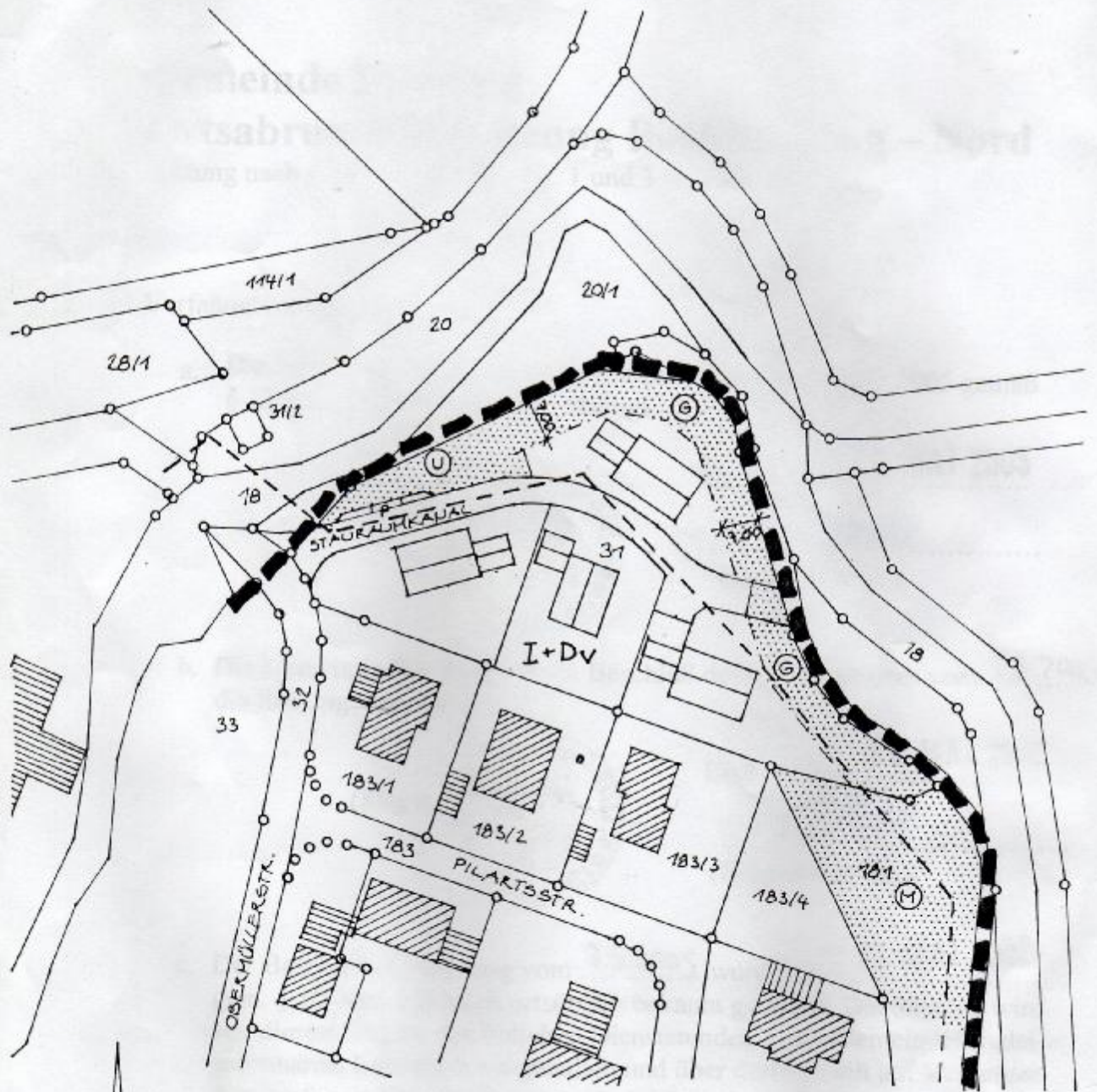
**Hinweise:**



bestehende Bebauung



vorgeschlagene Bebauung neu



LAGEPLAN  
M. 1: 1000

LUDWIG LAX · ARCHITEKT  
Hauptstr. 6 · 83549 EISELFING  
Tel. 08071/2049 · Fax 50621

ENTW. 10.2.2005  
GEÄ 25.4.2005

## Begründung

zur Ortsabrundungssatzung „Bachmehring Nord“ Gemeinde Eiselfing  
Landkreis Rosenheim vom 10.2.2005, geändert am 25.4.2005

Entwurfsverfasser: Ludwig Lax Architekt Hauptstr. 6 83549 Eiselfing  
Tel. 08071/2049 Fax 08071/50621

Die Gemeinde will die Grundstücke zwischen der bestehenden Bebauung im Süden und dem Wuhrbach im Norden und Osten in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, erlässt deshalb eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und will so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 34 Abs. 1 schaffen. Gerade am Stadtrand von Wasserburg werden dringend Wohnbauflächen gesucht und die Gemeinde glaubt, dass an der betreffenden Stelle mit der Ergänzung von einigen Baugrundstücken ein sinnvoller Ortsabschluß geschaffen werden kann. Durch eine Platzierung von Ausgleichsflächen als Puffer zum Wuhrbach stellt eine künftige Bebauung keinen übermäßigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Es werden 4 Baugrundstücke ausgewiesen.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße mit Wendeplatz von der Obermüllerstraße.

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Eiselfing zur Kläranlage Wasserburg.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

1. Bestandsaufnahme:

Das betreffende Gebiet wurde bisher als Grünland intensiv genutzt. Im Nordwesten ist ein Streifen von ca. 4 – 5 m in der Biotopkartierung als Uferbereich des Wuhrbaches festgelegt. Dieser Teil wird ebenso wie ein daran anschließender als Ausgleichsfläche ausgewiesener Bereich von Bebauung freigehalten. Von den drei von der Uferbepflanzung etwas abgesetzten Bäumen kann einer in die Ausgleichsfläche integriert werden, die beiden anderen müssen der Erschließungsstraße bzw. der Bebauung weichen. Sie stellen jedoch bei ihrer geringen Größe keine markante Erscheinung für das Ortsbild dar.

Unter Berücksichtigung dass das Gebiet eine Grünzone zwischen bestehender Bebauung und Uferbereich darstellte, ist das Gebiet als Ganzes in Kategorie II einzuordnen.

2. Eingriffsschwere:

Die zukünftige Bebauung wird sich gem. § 34 Abs. 1 in Art und Maß der baulichen Nutzung nach der vorhandenen anschließenden Bebauung richten was bei einer Grundflächenzahl von ca. 0,30 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad bedeutet und die Einstufung in B II erlaubt.

3. Erforderliche Ausgleichsflächen:

Bei einem Kompensationsfaktor von 0,5 ist für die zu bebauende Gesamtfläche von 0,38 ha eine Ausgleichsfläche von 1900 m<sup>2</sup> notwendig.

4. Ausgleichsflächen:

Der Streifen zwischen der Erschließungsstraße und der Uferbepflanzung wird mit standortgerechten Ufergehölzen ergänzt (250 m<sup>2</sup>)

Im Anschluß an den Uferstreifen des Wuhrbaches und den Lehrpfadweg werden auf den Baugrundstücken Grünstreifen von 7 m festgesetzt, die mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. (750 m<sup>2</sup>)

Ca. 900 m<sup>2</sup> des gemeindeeigenen Grundstückes FlNr. 181 zwischen der bestehenden Bebauung und dem Lehrpfad und dem Wuhrbach im Südosten werden als Magerwiese mit extensiver Nutzung ausgewiesen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die benachbarten Wohngebäude auswirkt.

Zur Verwirklichung der Baumaßnahmen soll alsbald mit der Erschließungsplanung begonnen werden.

Eiselfing den 25.4.2005

.....  
Der Entwurfsverfasser

.....  
Der Bürgermeister