



**BEBAUUNGSPLAN "Bachmehring - Südost"**

Die Gemeinde Eiselring erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 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 diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich**
  - Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
  - (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 0,25 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,25)
  - 3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
  - 3.3 WH 5,70 Höchstmaß der baulichen Anlage (z.B. Wandhöhe WH= 5,70 m)
- Baugrenzen, Bauweise**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 offene Bauweise
  - 4.3 nur Einzelhäuser zulässig
  - 4.4 nur Hausgruppe zulässig
- Verkehrsflichkeiten**
  - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
  - 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentlicher Fussweg)
- Grünordnung**
  - 6.1 Einzelbaum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen (gemäß C 5.4.1/ 5.4.2)
  - 6.2 Einzelbaum III. Wuchsordnung zu pflanzen (gemäß C 5.4.3)
  - 6.3 private, nicht einzufriedende Flächen als Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ- Stellplätze und Garagenzufahrt
- Sonstige Planzeichen**
  - 6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Ortsrandeinstückung) Strauchgruppe zu pflanzen (gemäß Artenliste C 5.4) 3-5 Stk. pro Pflanzsymbol, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, im Bereich des Kanals Hochstaufenflur
  - 6.5 **Maßnahmenfläche 1: Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Umweltbericht Ziff. 4.2)
  - 6.6 **Maßnahmenfläche 2: Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (siehe Umweltbericht Ziff. 4.1, 4.2)**
  - 6.7 Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Gemeinschaftsgarten)
  - 6.8 Umgrenzung von Flächen in denen vorhandene Gehölze zu erhalten sind. Sind Fällungen unumgänglich sind Gehölze gem. Artenliste C 5.4.1 u. 5.4.2 zu pflanzen
  - 6.9 Erhalt und Pflege Ufervegetation
  - 6.10 Fläche für Wasserrückhalt, Versickerung und Verdunstung
- Sonstige Planzeichen**
  - 7.1 Firstrichtung zwingend
  - 7.2 SD Satteldach zwingend
  - 7.3 FD Flachdach begründ, zwingend
  - 7.4 FOR EG 473,0 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 473,0 m üNN)
  - 7.5 Maßangabe in Metern (z.B. 8,0m)
  - 7.6 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
  - 7.7 (Ga) Umgrenzung von Flächen für Garagen
  - 7.8 (P) Stellplätze öffentlich
  - 7.9 (Si) Stellplätze privat
  - 7.10 Kanal Bestand (3,0 m Abstand der Bebauung zum Kanal ist einzuhalten)

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- 183 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 183)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 472,0 m üNN)
- 1 Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 1)

- Zufahrt Garage
- Hydrant, Bestand
- bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 8)
- 472,48 Höhenkote OK Schachdeckel (z.B. 472,48 m üNN)
- Böschung

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, u. 3, sowie § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.
  - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt.
  - 1.3 Die zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 75% überschritten werden. Die in Planzeichen A 6.3 festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen darf zur Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche herangezogen werden.
  - 1.4 Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mit dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
  - 1.5 Maximal zulässige Wohneinheiten (WE): Parzelle 1-4: je 2 WE, Parzelle 5-7: je 1 WE
- Für die Bemessung der Abstandsfläche gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).**

**2 Gestaltung der Gebäude**

- Form der Baukörper**
  - 2.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrisform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mindestens 1:1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig.
- Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachendeckung**
  - 2.2 Für Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 10°- 21° festgesetzt. Die Dächer der Garagen werden wie folgt festgesetzt: Parzelle 1-3: Satteldach mit DN analog Hauptgebäude Parzelle 4-7: Flachdach begründ
  - 2.2.2 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachplattendeckung. Die Dachendeckung ist in Rot, Braun oder Grautönen auszuführen.
- Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel**
  - 2.3 Dacheinschnitte und Dachgauben werden nicht zugelassen.
  - 2.3.1 Dacheinschnitte und Dachgauben werden nicht zugelassen.
  - 2.3.2 Quergiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 60 cm unterhalb des Haupttraufes liegen. Pro Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig. Bei Parzellen 5-7 ist ausschließlich ein Quergiebel auf der Südseite zulässig.
- Fassadengestaltung**
  - 2.4 Für die Außenwände der Gebäude werden Putzflächen oder Holzverkleidungen festgesetzt. Putzfasaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden. Gebäude in Holzbauteile werden ebenfalls zugelassen.

- Der Anstrich von Putzflächen hat hellfarbig (getrocknetes weiß) zu erfolgen. Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.
- Außenwände mit reflektierenden Oberflächen, sowie in Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.
- Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen unsüblichen Materialien sind unzulässig.
- Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz auszuführen. Für Fenster und Türen sind sämtliche Materialien zulässig.

- Nutzung der Sonnenenergie**
  - 2.5 Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, diese sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen. Die Elemente müssen in der Fläche ein Rechteck ausbilden, Umzahnung von Kaminen, Dachflächenfenstern und Quergiebeln sind unzulässig. Beispiel: unzulässig; zulässig;
  - Gebäudeunabhängige Solaranlagen werden nicht zugelassen.

**3 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude**

- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugengpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Wegedecke oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.
- Pro Parzelle wird jeweils 1 Nebengebäude mit max. 30 m<sup>2</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen (außer in den Flächen nach Planzeichen A 6.4 und 7.10).

**4 Grundstücksneinfriedungen**

- Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur senkrechte Holzzaune (Breiter, Latten-, Stangen- und Staketenzaune) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzaune bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gelände möglich.
- Einfriedungen in Form von Mauern und Steinabbinenwänden sowie mit diesen Einfriedungen vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.
- Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- Fundamente von Zaunensäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.
- Hacken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenliste C 5.4 und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

**5 Grünordnung**

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
  - 5.1 Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Geltungsbereich errbracht (Nachweise im Umweltbericht).
- Je angefallenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den Pflanzgeboten mit Planzeichen, mindestens ein Laubbäum / II. Wuchsordnung oder 2 Stk. Bäume III. Wuchsordnung nach Artenliste C 5.4 zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.
- Ausfälle sind zu ersetzen.
- Auf jedem Baugrundstück ist je angefallene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch aus der Artenliste (C 5.4.4) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Art zu ersetzen.

- Artenliste**
  - Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

- Bäume I. Wuchsordnung (>15 m)**
  - Pflanzqualität: Hochstamm (Sol. 3 x v. mit Ballen, StU. 16-18)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Ulmus carpinifolia	(Feld-Ulm)
Ulmus glabra	(Berg-Ulm)

- Bäume II. Wuchsordnung (>10 m)**
  - Pflanzqualität: Hochstamm (HS), Stammholz (SB) StU 14-16 cm oder Heister Zvr. 150-200 cm

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Eiche)
Alnus incana	(Grau-Eiche)
Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus prasinia	(Silber-Weide)
Sorbus aria	(Mehlbirne)
Sorbus aucuparia	(Mehlbirne)
Taxus baccata	(Mittelmeer-Tanne)

- Bäume III. Wuchsordnung (> 6 m)**
  - Pflanzqualität: Hochstamm (HS), Stammholz (SB) StU 14-16 cm oder Heister Zvr. 150-200 cm

Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fraxinus alnus	(Faulbaum)
Malus sylvestris	(Hetzelnäpfel)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Rhamnus cathartica	(Echar Kreuzdorn)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix viminalis	(Korb-Weide)
Sorbus aucuparia	(Mehlbirne)
Taxus baccata	(Mittelmeer-Tanne)

- Strauchgehölzpflanzung** Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
  - Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
  - Berberis vulgaris (Berberitze)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Cornus sanguinea (Hortensie)
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Eucrymus europaeus (Eichelhäherling)
  - Ligustrum vulgare (Eibisch)
  - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
  - Prunus spinosa (Schlehdorn)
  - Rosa arvensis (Feld-Rose)
  - Rosa glauca (Hecht-Rose)
  - Rosa canina (Rosa)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Sambucus racemosa (Strauß-Holunder)
  - Saxifraga aizoides (Ohr-Weide)
  - Salix cinerea (Grau-Weide)
  - Salix repens (Schwarz-Weide)
  - Salix purpurea (Purpur-Weide)
  - Ribes in Anan (Lohrbeere, Stachelbeere in Anan)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

- 5.5 Pflanzpflicht und Fristsetzung**
  - Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände vorzunehmen.

- 5.6 Die Gehölzpflichtungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der auf die Bezugserfordernisse des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode (Herbst/Frühhjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.**

- 6 Freiflächengestaltung**
  - Die Außenanlagen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugserfordernisse anzulegen, dabei sind Freiflächen zu begrünen. Schottergärten werden nicht zugelassen.

- 7 Artenschutz**
  - 7.1 **Außenbeleuchtung** Im Sinne von § 41 BauNVO sowie Art. 11a BayNatSchG sind zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen nicht lebendiger Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Hierzu sind abgeschirmte Leuchtertypen mit gezielter Lichtlenkung (Full-Cut-Off-Lampen) zu verwenden. Auf Bodeneinbauleuchten sowie Himmelsstrahler ist zu verzichten. Reines weißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K ist zu vermeiden. Dauerhafte Beleuchtungen sind nur auf Arbeitszeiten beschränkt zulässig, für Beleuchtungen außerhalb dieser sind Bewegungsleiter zu verwenden.

- 7.2 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen oder Fluchmöglichkeiten).**

- 7.3 Schutz vor Vogelschlag** Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen sowie „Über-Eck-Verglasungen“ möglichst zu vermeiden. Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. halbtransparente, matteierte, eingedickte oder strukturierte Glasfenster, Sichtschutzfolien, farbige Folien). Es ist Fensterglas mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad zu verwenden (max. 15%). UV-Methoden und Greifvogelnetze gelten nicht als ausreichend wirksam.

- 8 Geländemodellierung** Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern bis 60 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Die Geländemodellierung ist im Bauantrag einzutragen (natürliches / geplantes Gelände).

- 9 Umgang mit Niederschlagswasser** Höhenunterschiede sind vor Ort zu versickern. Dazu sind in den Bereichen gemäß Planzeichen A 6.10 ausreichend groß dimensionierte Sickermulden auszubilden. Wasser, welches nicht versickert oder verdunstet, darf in den Wehgraben abgeleitet werden.

- D HINWEISE DURCH TEXT**
  - 1 **Bodenfunde** Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeigeverpflichtung unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.**

- 2 Bodendenkmäler** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige muss unverzüglich beantragt werden. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- 3 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. Oberbodenarbeiten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

- 3 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 DIN 18721. Das Merkblatt „Bodenkundliche Bauleitpläne – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e. V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.**

- 4 Geologie, Geotechnik und Baugrund** Für die Erschließung und die Einzelgrundstücke wurde von Crystal Geotechnik jeweils ein Bodengutachten erstellt. Die weitere Erkundung des Baugrundes obliegt aber 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 Zulassungsfaktor) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.**

- Hinsichtlich Baugrunderbau, Bodenkannten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.**

- 5 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen** Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mittelweggericht gem. Art 2 BayBodSchG).

- 6 Niederschlagswasser** Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) einzuhalten. Soll von der TRENKW 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).

- 7 Starkniederschläge** Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beseitigt werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdrichten 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.**

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen).**

- Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.**

- Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)** – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimangepasstes Regenwassermanagement in Bayern; ([http://www.stmwi.vwst.bayern.de/themen/wasserverschraff/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung.pdf](http://www.stmwi.vwst.bayern.de/themen/wasserverschraff/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung.pdf))

- Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzleitfaden des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.**

- 8 Emissionen** Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit Geruch, Lärm und Staub aufgrund der Pflege, Düngung und Ernte zu rechnen. Das umfasst auch die Ausbringung von Gülle/ Mist. Die Erntearbeiten können auch zu späteren Abstrichen erfolgen. Dies ist zu dulden.

- E VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Eiselring hat in der Sitzung vom 06.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2023 erlosch durch den Gemeinderat am ..... dies wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ in der Fassung vom 05.09.2023 hat in der Zeit vom 21.09.2023 bis 23.10.2023 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ in der Fassung vom 05.09.2023 hat in der Zeit vom 21.09.2023 bis 23.10.2023 stattgefunden.

- Der Entwurf des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ in der Fassung vom 14.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ mit Begründung in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

- Satzungsbeschluss:** Der Gemeinderat der Gemeinde Eiselring hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan „Bachmehring Südost“ mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- Eiselring, den \_\_\_\_\_ Siegel

- Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

- 7 Ausgefertigt:** Eiselring, den \_\_\_\_\_ Siegel

- Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

- 8 Bekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bachmehring Südost“ mit Begründung und Umweltbericht wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

- Der Bebauungsplan „Bachmehring Südost“ mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

- Eiselring, den \_\_\_\_\_ Siegel

- Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

- 7 Starkniederschläge** Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beseitigt werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdrichten 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.

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen).

- Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

- Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimangepasstes Regenwassermanagement in Bayern; ([http://www.stmwi.vwst.bayern.de/themen/wasserverschraff/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung.pdf](http://www.stmwi.vwst.bayern.de/themen/wasserverschraff/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung.pdf))

- Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzleitfaden des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.

- 8 Emissionen** Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit Geruch, Lärm und Staub aufgrund der Pflege, Düngung und Ernte zu rechnen. Das umfasst auch die Ausbringung von Gülle/ Mist. Die Erntearbeiten können auch zu späteren Abstrichen erfolgen. Dies ist zu dulden.

**GEMEINDE EISELRING**



**Bebauungsplan "Bachmehring - Südost"**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSER GRÜNORDNUNG

**JS STEPHAN JOCHER** Architekten - Stadtplaner - Generallandplaner

Stephan Jocher  
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 - 5 00 05  
Fax: +49 (0)8071 - 7 26 68 61  
E-mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)



Harald Niederlöhrner  
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 - 7 26 68 60  
Fax: +49 (0)8071 - 7 26 68 61  
E-mail: [mail@la-niederloehner.de](mailto:mail@la-niederloehner.de)  
[www.la-niederloehner.de](http://www.la-niederloehner.de)

Plan datum Vorentwurf 05.09.2023 Entwurf 09.01.2024