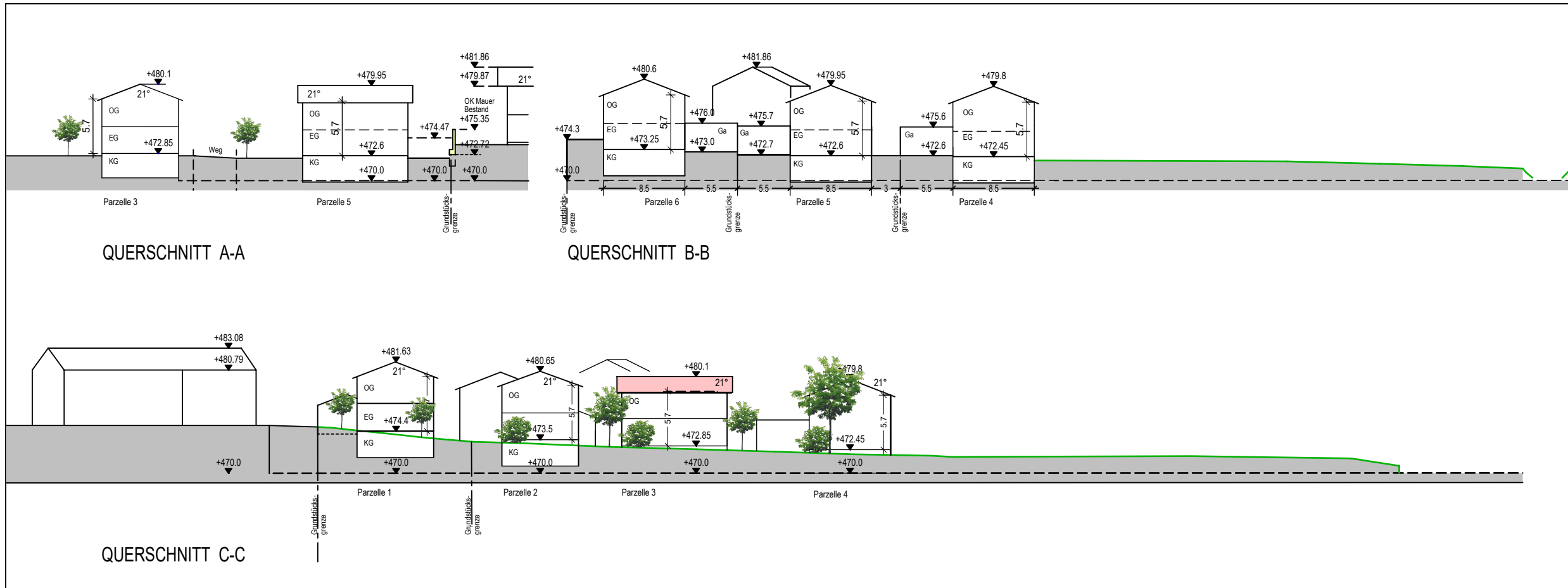




BEBAUUNGSPLAN "Bachmehring - Südost" – 1. Vereinfachte Änderung

Die Gemeinde Eiselting erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Freiheitsordnung 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

- 1.1 Geltungsbereich der Erfassung des Bebauungsplans
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
- 2.3 Höchstmaß der baulichen Anlage (z.B. Wandhöhe WH= 5,70 m)

4 Baugrenzen, Bauweise

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 offene Bauweise
- 4.3 nur Einzeihäuser zulässig

5 Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentlicher Fussweg)

6 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 Vorgartenzonen mit Hauszugang, KFZ-Stellplätze und Garagenzufahrt

- 6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Ortsrandeinsparung) Strauchgruppe zu pflanzen (gemäß Artenliste C 5.4) 3-5 Stk. pro Pflanzensymbol, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, im Bereich des Kanals Hochstaudenflur
- 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. 4.1.2)
- 6.7 Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Gemeinschaftsgarten)
- 6.8 Umgrenzung von Flächen in denen vorhandene Gehölze zu erhalten sind. Sind Füllungen 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

7 Sonstige Planzeichen

- 7.1 Firsttrichtung zwingend
- 7.2 Satteldach zwingend
- 7.3 Flachdach begründet
- 7.4 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 Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 7.8 Stellplätze öffentlich
- 7.9 Stellplätze privat
- 7.10 Kanal Bestand (3,0 m Abstand der Bebauung zum Kanal ist einzuhalten)

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 193)
- 2 bestehende Grundstücksgrenze
- 3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4 Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 472,0 m üNN)
- 5 Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 1)

- 6 Zufahrt Garage
- 7 Hydrant, Bestand
- 8 bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 8)
- 9 Höhenkote OK Schachdeckel (z.B. 472,48 m üNN)
- 10 Böschung
- 11 Höhenpunkt Straße (z.B. 492,90 m üNN)

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 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 Dachtrauf.
- 1.5 Maximal zulässige Wohneinheiten (WE): Parzelle 1-6: je 2 WE
- 1.6 Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

2 Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Form der Baukörper
Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrissform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mindestens 1:1,3 betragen.
Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung, Firsttrichtung und Dachendeckung

- 2.2.1 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 4-6: Flachdach begründet
- 2.2.2 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dachendeckung ist in Rot, Braun oder Grautönen auszuführen.

- 2.3 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel
- 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 Hauptfirstes liegen. Pro Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig. Bei Parzellen 7-9 ist ausschließlich ein Quergiebel auf der Südseite zulässig.

2.4 Fassadengestaltung

- 2.4.1 Für die Außenwände der Gebäude werden Putzflächen oder Holzverkleidungen festgesetzt. Putzfassaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden. Gebäude in Holzbauweise werden ebenfalls zugelassen.

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

2.5 Nutzung der Sonnenenergie

- 2.5.1 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 Flächen 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

- 3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

- 3.2 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Wegedecke oder Schotterterrassen. Ausgenommen sind Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.
- 3.3 Pro Parzelle wird jeweils 1 Nebengebäude mit max. 30 m² Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen (außer in den Flächen nach Planzeichen A 6.4 und 7.10).

4 Grundstückseinfriedungen

- 4.1 Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur senkrechte Holzzaune (Bretter, Latten-, Stangen- und Staketenzaune) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. An den angrenzenden Grundstücksgrenzen sind auch Maschenendrahtzaune bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gelände möglich.
- 4.2 Einfriedungen in Form von Mauern und Steinabbinenwänden sowie mit diesen Einfriedungen vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.
- 4.3 Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 4.4 Fundamente von Zaunpfählen sind nur als Einzelfundamente zulässig.
- 4.5 Hecken 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

- 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Geltungsbereich errichtet (Nachweis im Umweltbericht).
- 5.2 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den Pflanzgeboten mit Planzeichen, mindestens ein Laubbau I. / II. Wuchsordnung oder 2 Stk. Bäume III. Wuchsordnung nach Artenliste C 5.4.2 zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.
- 5.3 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Strauch aus der Artenliste (C 5.4.4) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Art zu ersetzen.

- 5.4 Artenliste
Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).
- 5.4.1 Bäume I. Wuchsordnung (>15 m)
Pflanzqualität: Hochstamm (Sol. 3 x v. mit Ballen, Stk. 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)

5.4.2 Bäume II. Wuchsordnung (>10m)

- Pflanzqualität: Hochstamm (HS), Stammabst. (SB) Stk. 14-16 cm oder Heister 2xv. 150-200 cm
- | | |
|---|-----------------|
| Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| Alnus glutinosa | (Schwarz-Ele) |
| Alnus incana | (Gau-Ele) |
| Betula pendula | (Hänge-Birke) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Populus tremula | (Zitter-Pappel) |
| Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Pyrus pyraeaster | (Wildbirne) |
| Salix alba | (Silber-Weide) |
| Sorbus aria | (Mehlbäume) |
| Standardgerechte Obstbäume (HS) regionaltypischer Sorten, Hochstamm | |

5.4.3 Bäume III. Wuchsordnung (> 6m)

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| Fraxinus alnus | (Faulbaum) |
| Malus sylvestris | (Hofapfel) |
| Prunus padus | (Trauben-Kirsche) |
| Rhamnus cathartica | (Echler Kreuzdorn) |
| Salix caprea | (Sal-Weide) |
| Salix viminalis | (Korb-Weide) |
| Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| Taxus baccata | (Gemene Eibe) |
- Obstbäume in Sorten, Halbstamm

5.4.4 Strauchgehölzpflanzung Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-6 Triebe, H 60-100 cm

- | | |
|--------------------|--|
| Amygdalus nivalis | (Felsenbirne) |
| Berberis vulgaris | (Berberitze) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Cornus sanguinea | (Hartweide) |
| Corylus avellana | (Hasel) |
| Eucrymus europaeus | (Pfaffenhutchen) |
| Ligustrum vulgare | (Gemeiner Liguster) |
| Lonicera xylosteum | (Rote Heckenkirsche) |
| Prunus spinosa | (Scheldorn) |
| Rosa arvensis | (Feld-Rose) |
| Rosa glauca | (Hecht-Rose) |
| Rosa centria | (Runde-Rose) |
| Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Sambucus racemosa | (Trauben-Holunder) |
| Salix aurita | (Ohr-Weide) |
| Salix cinerea | (Gau-Weide) |
| Salix repens | (Schwarz-Weide) |
| Salix purpurea | (Purpur-Weide) |
| Ribes in Arten | (Johanniskraut, Stachelbeere in Arten) |
| Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |
| Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) |

5.5 Pflanzpflicht und Fristsetzung

- 5.5.1 Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände vorzunehmen.
- 5.6 Die Gehölzpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der auf die Bezugsfristigkeit des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

6 Freiflächengestaltung

- 6.1 Die Außenanlagen sind bis spätestens einen Jahr nach Bezugsfristigkeit anzulegen, dabei sind Freiflächen zu begrünen. Schottergärten werden nicht zugelassen.

7 Artenschutz

- 7.1 Außenbeleuchtung
Im Sinne von § 41a BNatSchG 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 wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Hierzu sind abgeschirmte Leuchtentypen mit gezielter Lichtlenkung („Full-Cut-Off-Lampen“) zu verwenden. Auf Bodeneinbaustrahler sowie Himmelsstrahler ist zu verzichten. Reinweißes 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 Bewegungsmelder 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 Fluchtmöglichkeiten).

- 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. halb-transparente, mottierte, eingetönte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke, farbige Folien). Es ist Fensterglas mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad zu verwenden (max. 15%). UV-Methoden und Greifvogelhouetten gelten nicht als ausreichend wirksam.

8 Geländemodellierung

- 8.1 Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern bis 50 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Die Geländemodellierung ist im Bauantrag einzutragen (natürliches / geplantes Gelände).

9 Umgang mit Niederschlagswasser

- 9.1 Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Dazu sind in den Bereichen gemäß Planzeichen A 6.10 ausreichend groß dimensionierte Sichergräben auszubilden. Stützmauern bis 50 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Die Geländemodellierung ist im Bauantrag einzutragen (natürliches / geplantes Gelände).

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 Anzeige 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 nach dem Bayerischen 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 verpflichtet die übrigen. 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 19915 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.

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 19915 und DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – 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 Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWO) bzw. § 3 WHG einzuholen.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenntwerten, 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 (Mittelteilungsgeheim gem. Art 2 BayBOschG).

6 Niederschlagswasser

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENQV) einzuhalten. Soll von der TRENQV 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 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 abfließen 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 Kote 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.stmw.bayern.de/themen/wasserversorgung/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/2016/07/02/)

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 spätebendlichen Urzeuten erfolgen. Dies ist zu duden.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eiselting hat in der Sitzung vom **05.08.2025** die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Billigung des Entwurfs in der Fassung vom 09.09.2025 erfolgte durch den Gemeinderat am dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ in der Fassung vom 09.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ mit Begründung in der Fassung vom 09.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Eiselting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ in der Fassung vom mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eiselting, den _____

Siegel

Erster Bürgermeister Georg Reinhart

Eiselting, den _____

Siegel

Erster Bürgermeister Georg Reinhart

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

GEMEINDE EISELTING



1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Bachmehring - Südost"

mit integriertem Grünordnungsplan

LAGEPLAN M 1:500

Textliche Änderungen / Ergänzungen gegenüber der Erfassung des Bebauungsplans sind in blauer Schrift gekennzeichnet

PLANVERFASSER

STEFAN JOCHER
Architekten - Stadtplaner - Generalplaner

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

Tel.: +49 (0)871 – 5 00 55
Fax: +49 (0)871 – 4 07 24
E-mail: s.jocher@jocher.com
www.jocher.com

GRÜNORDNUNG

LA Landschaftsarchitektur
Niederböhmer

Harald Niederböhmer
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)871 – 7 26 68 60
Fax: +49 (0)871 – 7 26 68 61
E-mail: la-niederboehmer.de
www.la-niederboehmer.de

Plandatum 09.09.2025