



BEBAUUNGSPLAN "Bachmehring - Südost"

Die Gemeinde Eiselting 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 geschlossene Bauweise
4.4 nur Einzelhäuser zulässig
4.5 nur Hausgruppe zulässig
- Verkehrsflächen**
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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Ortsrandeingerüstung) Strauchgruppe zu pflanzen (gemäß Artenliste C 5.4 3-S Stk. pro Pflanzsymbol, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)
- private, nicht einzufriedende Flächen als Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ-Stellplätze und Garagenzufahrt
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- private Grünfläche
- Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Gemeinschaftsgarten)
- Umgrenzung von Flächen in denen vorhandene Gehölze zu erhalten sind. Sind Pflanzen unzugänglich sind Gehölze gem. Artenliste C 5.4.1 u. 5.4.2 zu pflanzen

- Sonstige Planzeichen**
7.1 Firstrichtung zwingend
7.2 SD Satteldach zwingend
7.3 FD Flachdach begrünt, zwingend
7.4 FK EG 473,0 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 473,0 m üNNH)
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 S Stellplätze privat

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 193 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 193)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 472,0 m üNNH)
- 1 Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 1)
- Zufahrt Garage
- Hydrant, Bestand
- bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 8)

- 9 D 472,48 Höhenkote OK Schachdeckel (z.B. 472,48 m üNNH)
- Böschung
- Kanal Bestand (3,0 m Abstand der Bebauung zum Kanal ist einzuhalten)

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
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. Private Grünflächen gemäß Planzeichen A 6.6 dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht in Ansatz gebracht werden. Die in Planzeichen A 6.3 festgesetzte Umgrünung 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 Dachkante.
1.5 Maximal zulässige Wohneinheiten (WE): Parzelle 1-4: je 2 WE
Parzelle 5-7: je 1 WE

2 Gestaltung der Gebäude

- 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.
- Dachform, Dachneigung, Firstrichtung 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 4-7: Flachdach begrünt
2.2.2 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dachendeckung ist in Rot, Braun oder Grautönen auszuführen.
- Dacheinschnitte, Dachgauben, Querriegel**
2.3.1 Dacheinschnitte und Dachgauben werden nicht zugelassen.
2.3.2 Querriegel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der First des Querriegels muss mindestens 60 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Pro Gebäude ist nur ein Querriegel zulässig.
- 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 Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbelandt 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 Materialien zulässig.
- Nutzung der Sonnenenergie**
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 Querriegeln sind unzulässig. Beispiel:
unzulässig: [Diagramm] zulässig: [Diagramm]

3 Garagen, Stellplätze

- 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 Fugengpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Wegedecken oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserdurchlässig ausgebildet sein müssen.

4 Grundstückseinfriedungen

- 4.1 Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur senkrechte Holzzaune (Breitler, 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 Stängelnwänden sowie mit diesen Einfriedungen vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.
- 4.2 Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 4.3 Fundamente von Zaunsaulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.
- 4.4 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 Eingriffsfreigabe
Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Geltungsbereich erbracht (Nachweise im Umweltbericht).
- 5.2 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den Pflanzgebunden 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.
- 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 (Stk. 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-Ulme)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

- 5.4.2 **Bäume II. Wuchsordnung (>10m)**
Pflanzqualität: Hochstamm (HS), Stammbruch (SB) Stk. 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 prastrea (Silber-Weide)
Salix alba (Mehlweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Hortweide)
Taxus baccata (Kornel-Ahorn)

- 5.4.3 **Bäume III. Wuchsordnung (> 6m)**
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weidling)
Fraxinus alnus (Faulbaum)
Malus sylvestris (Hortmalve)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Rhamnus cathartica (Echalar Kreuzdorn)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix viminalis (Korb-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Taxus baccata (Kornel-Ahorn)
Obstbäume in Sorten, Halbstamm

- 5.4.4 **Strauchgehölzpflanzung** Pflanzqualität: 2 x v. Stk. 4-5 Triebe, H-80-100 cm

- 5.4.5 **Artenliste**
Anemone ovata (Feld-Anemone)
Berberis vulgaris (Kornelkirsche)
Cornus mas (Hartweige)
Cornus sanguinea (Hirtengötte)
Corylus avellana (Hasel)
Eucrymus europaeus (Gemeiner Liguster)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Schlehdorn)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Rosa glauca (Hecht-Rose)
Rosa canina (Hunde-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Salix alba (Weide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Salix repens (Schwarz-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Ribes in Arden (Lohrstaube)
Ribes rubrum (Waldrebe)
Viburnum opulus (Wolliger Schneeball)
Gewöhnlicher Schneeball

5.5 Pflanzlicht 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 Neupflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände vorzunehmen.

5.6 Die Gehölzpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der auf die Bezugserfertigung des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.

6 Freiflächengestaltung

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

7 Artenschutz

- 7.1 Für Außenbeleuchtung sind gemäß BayNatSchG insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegel) zu verwenden. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachtaktive Tiere darstellen.
- 7.2 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen darstellen).
- 7.3 Bei der Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Verglasungen sind Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu tätigen (z.B. Vogelschutzgläser).

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 der Grundstückseingrünung ausreichend groß dimensionierte Sickermulden auszubilden. Wasser, welches nicht versickert oder verdunstet, darf in den Weilergraben abgeleitet werden. Mit dem Bauantrag ist die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nachzuweisen.

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

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedarf der Erlaubnis. 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 Deckschicht zu versehen.

- 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 (BayWG) bzw. § 8 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 (Mittelungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

6 Niederschlagswasser

- 6.1 Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGNW) einzuhalten. Soll von der TREGNW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-M 153 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. (Merktblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

7 Starkniederschläge

- 7.1 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 beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserrechtlichen Ausführung behandelt.

8 Emissionen

- 8.1 Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit Geruch, Lärm und Staub aufgrund der Pflanz-, Düngung und Ernte zu rechnen. Das umfasst auch die Ausbringung von Gülle / Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätatmosphärischen Urteilen erfolgen. Dies ist zu dämpfen.

9 Wassere sensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)

- 9.1 Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: http://www.stmwi.bayern.de/themen/wassersensibel/bawasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

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

E VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat der Gemeinde Eiselting hat in der Sitzung vom 06.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die Billigung des Vorentwurfs in der Fassung vom 06.06.2023 erfolgte durch den Gemeinderat am 06.06.2023, dies wurde am 06.06.2023 öffentlich bekannt gemacht.
- 2 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 06.06.2023 hat in der Zeit vom 06.06.2023 bis 06.06.2023 stattgefunden.
- 3 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 06.06.2023 hat in der Zeit vom 06.06.2023 bis 06.06.2023 stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ in der Fassung vom 06.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2023 bis 06.06.2023 öffentlich ausgestellt.
- 5 Zum Entwurf des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2023 bis 06.06.2023 beteiligt.
- 6 **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Eiselting hat mit Beschluss vom 06.06.2023 den Bebauungsplan „Bachmehring Südost“ mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eiselting, den _____
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler
Eiselting, den _____
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Siegel
Siegel

6 Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bachmehring Südost“ mit Begründung und Umweltbericht wurde am 06.06.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Habsatz 2 BauGB ersichtlich 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.

Eiselting, den _____
Siegel

Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

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.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenntwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

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 (Mittelungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

6 Niederschlagswasser

- 6.1 Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGNW) einzuhalten. Soll von der TREGNW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-M 153 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. (Merktblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

7 Starkniederschläge

- 7.1 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 beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserrechtlichen Ausführung behandelt.

- 8 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 dem Baukörper dem Oberflächenwasser ungehindert abfließen kann.

- 9 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 aufreißsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen).

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

Wassere sensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)

- 11 Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: http://www.stmwi.bayern.de/themen/wassersensibel/bawasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

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

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

E VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat der Gemeinde Eiselting hat in der Sitzung vom 06.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die Billigung des Vorentwurfs in der Fassung vom 06.06.2023 erfolgte durch den Gemeinderat am 06.06.2023, dies wurde am 06.06.2023 öffentlich bekannt gemacht.
- 2 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 06.06.2023 hat in der Zeit vom 06.06.2023 bis 06.06.2023 stattgefunden.
- 3 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 06.06.2023 hat in der Zeit vom 06.06.2023 bis 06.06.2023 stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ in der Fassung vom 06.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2023 bis 06.06.2023 öffentlich ausgestellt.
- 5 Zum Entwurf des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2023 bis 06.06.2023 beteiligt.
- 6 **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Eiselting hat mit Beschluss vom 06.06.2023 den Bebauungsplan „Bachmehring Südost“ mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eiselting, den _____
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler
Eiselting, den _____
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Siegel
Siegel

Pflandatum
Vorentwurf 05.09.2023
Entwurf _____

GEMEINDE EISELTING



**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
Schmidzelle 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 - 5 00 05
Fax: +49 (0)8071 - 4 07 24
E-mail: s.jocher@jocher.com
www.jocher.com



Harald Niederlöchner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzelle 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
www.la-niederloehner.de