

BEBAUUNGSPLAN "Bachmehring - Südost"

Die Gemeinde Eisingen 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

- 1 Geltungsbereich
2 Art der baulichen Nutzung
3 Maß der baulichen Nutzung
4 Baugrenzen, Bauweise
5 Verkehrsf lächen
6 Grünordnung
7 Sonstige Planzeichen

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
2 Gestalt der Gebäude
3 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude
4 Grundstückeinfriednung
5 Umgang mit Niederschlagswasser
6 Grünordnung

- 1 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 193)
2 bestehende Grundstücksgrenze
3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4 Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 472,0 m üNNH)
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 üNNH)
10 Böschung

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt.
3 Die zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 75% überschritten werden.

- 2 Gestalt der Gebäude
2.1 Form der Baukörper
2.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung
2.3 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel

- 3 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude
3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
3.2 Stellplätze und Zufahrten sind wasserundurchlässig auszubilden in Form von Fugengpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Wegedecken oder Schottersteinen.

- 4 Grundstückeinfriednung
4.1 Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur senkrechte Holzläufe (Breitler, Latten, Stangen- und Staketenzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig.
4.2 Alte Einfriednungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.

- 5 Umgang mit Niederschlagswasser
5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
5.2 Je angefangene 500 m² 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.
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.

- 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 einzufriednende Flächen als Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ-Stellplätze und Garagenzufahrt

- 6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Ortsrandeinfriednung)
6.5 Maßnahmenfläche 1: Ausgleichsfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
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.
6.9 Erhalt und Pflege Ufervegetation
6.10 Fläche für Wasserrückhalt, Versickerung und Verdunstung

- 5.4 Artenliste
5.4.1 Bäume I. Wuchsordnung (>15 m)
5.4.2 Bäume II. Wuchsordnung (>10 m)
5.4.3 Bäume III. Wuchsordnung (> 6m)
5.4.4 Strauchgehölzpflanzung

- 5.5 Pflanzlicht und Fristsetzung
5.6 Die Gehölzpflanzung auf den einzelnen Grundstücken ist spätestens in der auf die Bezugserfüllung des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.

- 6 Freiflächengestaltung
6.1 Außenbeleuchtung
6.2 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen.
6.3 Schutz vor Vogelschlag
6.4 Geländemodellierung
6.5 Umgang mit Niederschlagswasser

- 6.1 Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Gemeinschaftsgarten)
6.2 Umgrenzung von Flächen in denen vorhandene Gehölze zu erhalten sind.
6.3 private, nicht einzufriednende Flächen als Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ-Stellplätze und Garagenzufahrt

- 6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Ortsrandeinfriednung)
6.5 Maßnahmenfläche 1: Ausgleichsfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
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.
6.9 Erhalt und Pflege Ufervegetation
6.10 Fläche für Wasserrückhalt, Versickerung und Verdunstung

- 6.1 Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Gemeinschaftsgarten)
6.2 Umgrenzung von Flächen in denen vorhandene Gehölze zu erhalten sind.
6.3 private, nicht einzufriednende Flächen als Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ-Stellplätze und Garagenzufahrt

- 6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Ortsrandeinfriednung)
6.5 Maßnahmenfläche 1: Ausgleichsfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
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.
6.9 Erhalt und Pflege Ufervegetation
6.10 Fläche für Wasserrückhalt, Versickerung und Verdunstung

- 6.1 Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Gemeinschaftsgarten)
6.2 Umgrenzung von Flächen in denen vorhandene Gehölze zu erhalten sind.
6.3 private, nicht einzufriednende Flächen als Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ-Stellplätze und Garagenzufahrt

- 6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Ortsrandeinfriednung)
6.5 Maßnahmenfläche 1: Ausgleichsfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
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.
6.9 Erhalt und Pflege Ufervegetation
6.10 Fläche für Wasserrückhalt, Versickerung und Verdunstung

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeigen sind innerhalb von 24 Stunden nach dem Auffinden zu machen.

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. 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.

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 (Mittelteilungsgericht gem. Art 2 BayBodSchG).

6 Niederschlagswasser
Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Technischen Regeln zum schadslosen 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.

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 werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BfG „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdrichten Ausführung behandelt.

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 Erntebereiten können auch zu spätabschließenden Urzeiten erfolgen. Dies ist zu dulden.

E VERFAHRENSVERMERKE
1 Der Gemeinderat der Gemeinde Eisingen hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Billigung des Vorentwurfs in der Fassung vom 05.09.2023 erfolgte durch den Gemeinderat am 05.09.2023 dies wurde am 13.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

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

7 Ausgefertigt: Eisingen, den 17. APR. 2024

Erster Bürgermeister Georg Reinhalter

8 Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bachmehring Südost“ mit Begründung und Umweltbericht wurde am 22.08.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eisingen, den 17. APR. 2024

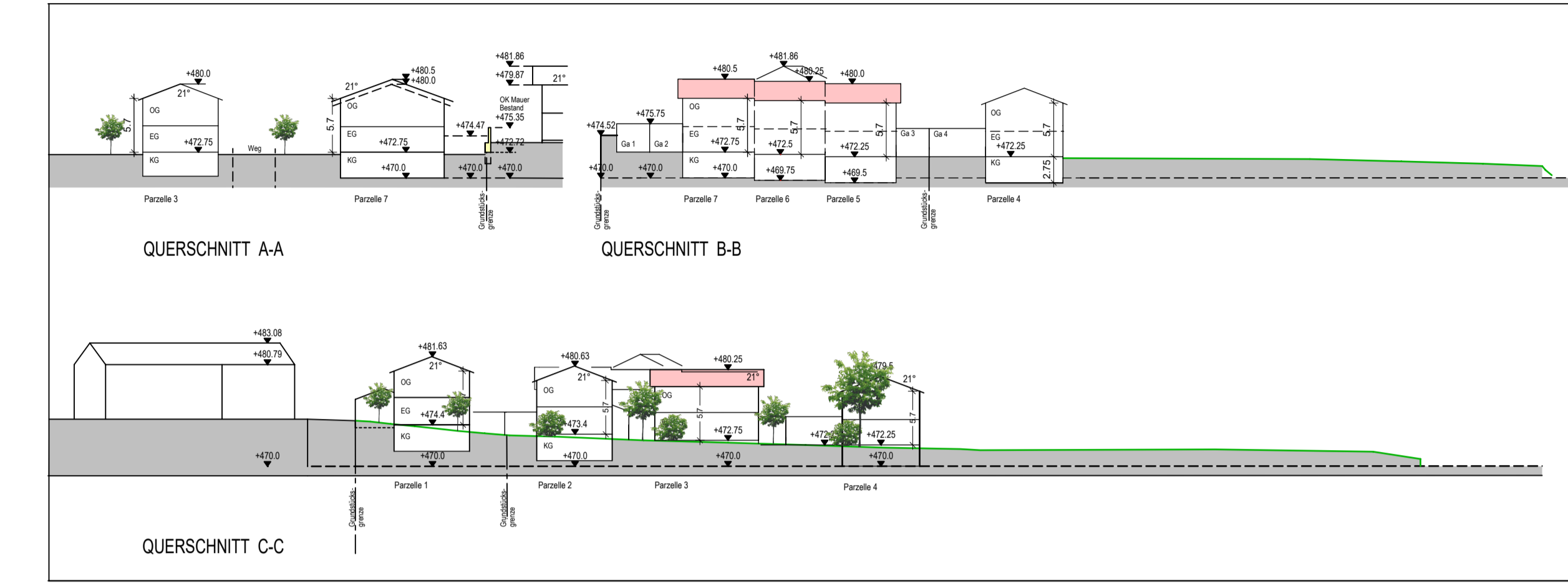
Erster Bürgermeister Georg Reinhalter

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

5 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 werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BfG „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 Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen,



GEMEINDE EISELFING



Bebauungsplan "Bachmehring - Südost" mit integriertem Grünordnungsplan

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSER GRÜNORDNUNG

STEPHAN JOCHER, Architekten - Stadtplaner - Generallandvermesser

lan Landschaftsarchitektur Niederöbner

Contact information for Stephan Jocher, including phone and fax numbers and email address.

Contact information for Harald Niederöbner, including phone and fax numbers and email address.

Plandatum Vorentwurf 05.09.2023, Entwurf 09.01.2024, red. erg. 05.03.2024