

# Gemeinde Eiselfing



## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplans "BACHMEHRING SÜDOST"

#### PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER.**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH  
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:  
Karlstrasse 11  
82377 Penzberg  
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450  
E-Mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)

Büro Wasserburg:  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 50055  
E-mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)

## **Anlass der Änderung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Bachmehring Südost“ ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nachdem zwischenzeitlich die Ausführungsplanung der Erschließung abgeschlossen ist, haben sich notwendige Änderungen ergeben, welche u.a. eine wirtschaftlichere Realisierung des neuen Baugebietes ermöglichen.

## **Geltungsbereich**

Das zu ändernde Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bachmehring Südost“.

## **Inhalt der Änderung**

Die Parzellen 5-7 (3-Spänner) werden geändert. Die Fläche wird in 2 Grundstücke für je 1 Einzelhaus mit Garage aufgeteilt. Es werden jeweils 2 Wohneinheiten zugelassen. Die Festsetzung „Hausgruppe“ entfällt.

Die Einzelhäuser (Parzelle 5 und 6) werden analog Parzelle 4 mit dem First in Nord-Süd-Richtung gedreht. Die Garagen mit Flachdächern werden zwischen den Baukörpern situiert. Zudem wird die Lage der Stellplätze für eine 2. Wohneinheit festgesetzt.

Die Planung wird um relevante Schachtdeckel- und Straßenhöhen ergänzt.

Die festgesetzten FOK-Höhen der Erdgeschosse sind an die nun vorliegende Straßen- und Entwässerungsplanung angepasst worden.

## **Verfahren**

Da sich die Änderung des Bebauungsplans nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken wird, kann bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden.

Aus städtebaulicher Sicht steht der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ nichts entgegen.

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ gelten unverändert.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ außer Kraft.

## **Aufgestellt:**

Eiselfing, den 12. Dez. 2025

Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

