



**BEBAUUNGSPLAN "Bachmehring - Südost" – 1. Vereinfachte Änderung**  
Die Gemeinde Eiselfing erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV), der Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Satzungsbeschluss letztgültigen Fassung diese 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachmehring Südost“ als Satzung.

#### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Geltungsbereich  
1.1 **■■■** Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplans  
1.2 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

#### 2 Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO

#### 3 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)

#### 4 Baugrenzen, Bauweise

- 4.1 **—** Baugrenze  
4.2 **○** offene Bauweise  
4.3 **△** nur Einzelhäuser zulässig

#### 5 Verkehrsflächen

- 5.1 **—** Straßenbegrenzungslinie

- 5.2 **—** Straßenvorkehrsfäche (öffentliche)

- 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 Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ-Stellplätze und Garagenfahrt

6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Ortsrandbegrenzung) Strauchgruppe zu öffnen (gemäß Artenliste C 4.4) 3-5 Stk. pro Pflanzsymbol, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m, im Bereich des Kanals Hochstaufen

6.5 Maßnahmefläche 1: Ausgleichsfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Umwandlung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Umweltbericht Ziff. 4.2)

6.6 Maßnahmefläche 2: Naturnaherische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (siehe Umweltbericht Ziff. 4.1.2)

6.7 Fläche für den Gemeinebedarf (hier: Gemeinschaftsgarten)

6.8 Umgrenzung von Flächen in denen vorhandene Gehölze zu erhalten sind. Sind Pflanzungen 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 **—** Fristrichtung zwingend  
7.2 SD Satteldach zwingend  
7.3 FD Flachdach begründ, zwingend  
7.4 FOK EG 4730 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 473,0 m ü.NHN)  
7.5 Maßangabe in Metern (z.B. 8,00 m)  
7.6 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauVO

#### 8 Geländemodellierung

- 8.1 Geländemodellierung Hohenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszuführen und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeumlauf 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 Sickermulden auszubilden. Wasser, welches nicht versickert oder verdunstet, darf in den Weiherngraben abgeleitet werden.

#### 10 Grünordnung

- 10.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Geltungsbereich erbracht (Nachweis im Umweltbericht).  
10.2 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den Pflanzgebieten mit Planzeichen mindestens ein Laubbaum I. / II. Wuchsordnung oder 2 Stk. Bäume III. Wuchsordnung nach Artenliste C 5.4 zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume wie Hochstamm, Ausfälle sind zu ersetzen.  
10.3 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 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.  
10.4 Hohenlinien bestehendes Gelände (z.B. 472,0 m ü.NHN)  
10.5 Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 1)

#### B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

#### 6 Zufahrt Garage

- 6.1 **○** Hydrant, Bestand  
6.2 bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 8)

#### 7 Hohenkote OK Schachteleck (z.B. 472,48 m ü.NHN)

#### 8 Böschung

#### 9 x 472,90 Hohenpunkt Straße (z.B. 492,90 m ü.NHN)

#### 10 Artenliste

#### 11 Pflanzqualität

#### 12 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 13 Gestaltung der Gebäude

#### 14 Verkehrsflächen

#### 15 Grünordnung

#### 16 Pflanzqualität

#### 17 Gestaltung der Gebäude

#### 18 Verkehrsflächen

#### 19 Grünordnung

#### 20 Pflanzqualität

#### 21 Gestaltung der Gebäude

#### 22 Verkehrsflächen

#### 23 Grünordnung

#### 24 Pflanzqualität

#### 25 Gestaltung der Gebäude

#### 26 Verkehrsflächen

#### 27 Grünordnung

#### 28 Pflanzqualität

#### 29 Gestaltung der Gebäude

#### 30 Verkehrsflächen

#### 31 Grünordnung

#### 32 Pflanzqualität

#### 33 Gestaltung der Gebäude

#### 34 Verkehrsflächen

#### 35 Grünordnung

#### 36 Pflanzqualität

#### 37 Gestaltung der Gebäude

#### 38 Verkehrsflächen

#### 39 Grünordnung

#### 40 Pflanzqualität

#### 41 Gestaltung der Gebäude

#### 42 Verkehrsflächen

#### 43 Grünordnung

#### 44 Pflanzqualität

#### 45 Gestaltung der Gebäude

#### 46 Verkehrsflächen

#### 47 Grünordnung

#### 48 Pflanzqualität

#### 49 Gestaltung der Gebäude

#### 50 Verkehrsflächen

#### 51 Grünordnung

#### 52 Pflanzqualität

#### 53 Gestaltung der Gebäude

#### 54 Hinweise durch Text

#### 55 Bodenfunde

#### 56 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den Pflanzgebieten mit Planzeichen, mindestens ein Laubbaum I. / II. Wuchsordnung oder 2 Stk. Bäume III. Wuchsordnung nach Artenliste C 5.4 zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume wie Hochstamm, Ausfälle sind zu ersetzen.

#### 57 Bodenfunde

#### 58 Bodenfunde

#### 59 Hinweise durch Text

#### 60 Bodenfunde

#### 61 Bodenfunde

#### 62 Hinweise durch Text

#### 63 Bodenfunde

#### 64 Hinweise durch Text

#### 65 Bodenfunde

#### 66 Hinweise durch Text

#### 67 Bodenfunde

#### 68 Hinweise durch Text

#### 69 Hinweise durch Text

#### 70 Hinweise durch Text

#### 71 Hinweise durch Text

#### 72 Hinweise durch Text

#### 73 Hinweise durch Text

#### 74 Hinweise durch Text

#### 75 Hinweise durch Text

#### 76 Hinweise durch Text

#### 77 Hinweise durch Text

#### 78 Hinweise durch Text

#### 79 Hinweise durch Text

#### 80 Hinweise durch Text

#### 81 Hinweise durch Text

#### 82 Hinweise durch Text

#### 83 Hinweise durch Text

#### 84 Hinweise durch Text

#### 85 Hinweise durch Text

#### 86 Hinweise durch Text

#### 87 Hinweise durch Text

#### 88 Hinweise durch Text

#### 89 Hinweise durch Text

#### 90 Hinweise durch Text

#### 91 Hinweise durch Text

#### 92 Hinweise durch Text

#### 93 Hinweise durch Text

#### 94 Hinweise durch Text

#### 95 Hinweise durch Text

#### 96 Hinweise durch Text

#### 97 Hinweise durch Text

#### 98 Hinweise durch Text

#### 99 Hinweise durch Text

#### 100 Hinweise durch Text