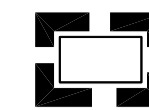




**PLANZEICHENERKLÄRUNG**



§ 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 1

§ 2 Es gelten die

- Festsetzungen durch Planzeichen,
  - Festsetzungen durch Text,
  - Hinweise durch Text und
  - Hinweise durch Planzeichen
- des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

§ 3 Abweichend beziehungsweise zusätzlich wird festgesetzt:

- 3.1. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind für Garagen und Nebengebäude zulässig: begrünte Dächer, begrünte flach geneigte Dächer, begrünte Flachdächer.
- 3.2. Im Bereich der Baufelder A, B1, B2 und C sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Tiefgaragenrampen, Stellplätze und Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3. Im Bereich des Baufeldes A können die Abstandsflächen an der östlichen Gebäudewand auf 3,5 m reduziert werden. Zwischen den Baufeldern B1 und B2 ist eine Überlagerung und Reduzierung von Abstandsflächen bis zu einem Gebäudeabstand von 3,6 m zulässig.
- 3.4. Im Bereich der Baufelder A, B1, B2 und C beträgt die GRZ 0,29. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen bis zur GRZ 0,8 ist zulässig.
- 3.5. vorgeschriebene Garagenzufahrten
- 3.6. Zwischen den Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Nebenanlagen und den Baugrenzen ist ein erdgeschossiger Verbindungsbau auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei darf der Verbindungsbau nicht über die Fluchten der Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Nebenanlagen ragen. Keller und Obergeschosse sind hier unzulässig.
- 3.7. Die Standorte der mit Pflanzgebot versehenen Bäume können auf den Parzellen frei gewählt werden.

**VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1.6.2017, ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2017 bis 23.11.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2017 bis 23.11.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.12.2017 bis 03.01.2018 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2017 bis 03.01.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Eiselring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.01.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2017 als Satzung beschlossen.

Eiselring, 06. März 2018

*Reintaler*



Georg Reintaler  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Eiselring, 06. März 2018

*Reintaler*



Georg Reintaler  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 06. März 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Eiselring, 06. März 2018

*Reintaler*



Georg Reintaler  
Erster Bürgermeister

GEMEINDE EISELFING  
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN  
" EISELFING NORD "

Änderung mit Deckblatt Nr. 1  
(vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)

Die Gemeinde Eiselring erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 18.07.2017  
geändert: 10.10.2017  
Entwurf: 05.12.2017

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

GEMEINDE EISELFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "EISELFING NORD"

Änderung mit Deckblatt Nr. 1  
(vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 18.07.2017  
geändert: 10.10.2017  
Entwurf: 05.12.2017

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Die erste Änderung des Bebauungsplanes "Eiselfing Nord" wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt. Inzwischen sind sämtliche Baugrundstücke verkauft und die Erschließung steht vor dem Abschluss. Aufgrund der eingereichten Baupläne und einiger Wünsche sowie zur Klarstellung und zur Ergänzung eines Betriebsgebäudes wird der Bebauungsplan geändert. Da die Änderungen geringfügig sind, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Abweichend beziehungsweise zusätzlich wurde festgesetzt:

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind für Garagen und Nebengebäude zusätzlich auf Anregung einiger Bauherren begrünte Dächer, begrünte flach geneigte Dächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Außerdem bestand der Wunsch mehrerer Bauherren, die Garagen mit dem Hauptgebäude durch einen Zwischenbau zu verbinden. Um hier einheitliche Vorgaben zu machen, hat sich der Gemeinderat entschlossen, dies durch einen erdgeschossigen Zwischenbau zu ermöglichen.

Tiefgaragenrampen sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Im Bereich der Baufelder A, B1 und B2 können die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung unterschritten werden. Die Unterschreitung ist ortsplanerisch vertretbar. Sämtliche Gebäude in den Baufeldern A, B1, B2 und C wurden von einem Planer entworfen. Dabei wurde darauf geachtet, dass gesunde Wohnverhältnisse und der Brandschutz gewährleistet werden können. Diese Notwendigkeit ergab sich aus der aktuellen Projektentwicklung für die einzelnen Wohnungen sowie der Gebäude, die die Gemeinde errichtet. Zwischen den Baufeldern A und B1 werden die Abstandsflächen nur gering unterschritten (im Wesentlichen nur durch während der Planung geforderte Aufzugsschächte). Zwischen den Bauflächen B1 und B2 werden die beiden gegenüberliegenden Fassaden der Gebäude so gewählt, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung stattfindet und der Brandschutz gewährleistet werden kann.

Außerdem wurde bei den Baufenstern A, B1, B2 und C die GRZ von 0,25 auf 0,27 erhöht.

Die Garagenzufahrten wurden festgesetzt, um sicherzustellen, dass ausreichend Stauraum vor den Garagen gewährleistet ist und nicht unnötig große Flächen versiegelt werden.

Außerdem wurden einige Bauräume geringfügig verschoben, damit sie den eingereichten Bauanträgen entsprechen.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eiselfing, 06. März 2018

Georg Reinthaler  
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 05.12.2017

Huber Planungs-GmbH

