

Ausfertigung.....*A.*



**Gemeinde Eiselfing**

**Landkreis Rosenheim**

**2. ÄNDERUNG  
DES  
BEBAUUNGSPLAN „EISELFING NORD“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stand: 05.06.2018

## BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplan „Eiselfing Nord“.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und umfasst die Änderung der Festsetzung NN Höhe OK FFB EG (Tabelle zur Festsetzung durch Text Ziff. B. 2.1.) für die Parzellen A, B1, B2, C, 23, 24, 25 und 26 des Bebauungsplans.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ ist die Geländehöhenfeststellung nach erfolgter Erschließung des Baugebietes.

Grundlage ist der Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ vom 10.01.2017, bekannt gemacht am 15.02.2017 und die 1. Änderung des Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ vom 05.12.2017 bekannt gemacht am 06.03.2018. Diese behalten in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

Die Änderung wurde erforderlich, da das Vermessungsraaster, das als Grundlage der Bauleitplanung diente, zu grob gewählt war und die tatsächlichen Geländehöhen in Teilen nicht richtig darstellte. Die daraus resultierenden, festgesetzten NN Höhen OK FFB der Parzellen A, B1, B2, C, 23, 24, 25 und 26 schneiden auf der straßenabgewandten Seite in das Gelände und liegen somit unter dem Geländeniveau. Abfließendes Oberflächenwasser könnte nur mit sehr großem Aufwand (Abgrabungen) die wiederum Auswirkungen auf die benachbarten Parzellen hätte, von den Gebäuden ferngehalten werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ wird für die Parzellen A, B1, B2, C, 23, 24, 25 und 26 die NN Höhe OK FFB EG neu festgesetzt (Tabelle rot), so dass ein leichtes Gefälle von der OK FFB EG zum Gelände möglich ist und das natürliche Geländeniveau erhalten werden kann.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auf Grund des partiell kleinen Bereichs und der damit verbundenen Geringfügigkeit der Änderung auf die berührte Behörde, das Landratsamt Rosenheim, SG 31 Bauleitplanung / Ortsplanung, beschränkt.

## TEXTFESTSETZUNGEN:

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung:

Tabelle zur Festsetzung durch Text Ziff. B. 2.1.

Parzelle Nr./Buchst.	NN Höhe OK FFB EG	WH Hauptgebäude maximal (in m)	GRZ
1	476,20	6,20	0,25
2	476,25	6,20	0,25
3	476,36	6,20	0,25
4	476,51	6,20	0,25
5	476,51	6,20	0,25
6	476,64	6,20	0,25
7	476,64	6,20	0,25
8	476,94	6,20	0,25
9	477,12	6,20	0,25
10	477,17	6,20	0,25
11	477,56	6,20	0,25
12	477,74	6,20	0,25
13	477,91	6,20	0,25
14	478,20	6,20	0,25
15	478,17	6,20	0,25
16	478,71	6,20	0,25
17	479,42	6,20	0,30
18	480,07	6,20	0,30
19	479,97	6,20	0,30
20	479,32	6,20	0,30
21	478,61	6,20	0,25
22	477,83	6,20	0,25
23	477,80	6,20	0,25
24	477,80	6,20	0,25
25	477,79	6,20	0,25
26	479,01	6,20	0,25
A	477,09	FD/WD 8,90 / SD 7,50	0,29
B1	476,51	FD/WD 8,90 / SD 7,50	0,29
B2	476,71	FD/WD 8,90 / SD 7,50	0,29
C	478,20	FD/WD 8,90 / SD 7,50	0,29
D	südliche Ecke Baufenster im rechten Winkel zur fertigen Straße +20 cm	ab OK FFB EG 7,50	0,20
E	südliche Ecke Baufenster im rechten Winkel zur fertigen Straße +20 cm	ab OK FFB EG 7,50	0,20

GRZ 0,20 = Grundflächenzahl, z.B. 0,20 FD/WD

FD/WD 8,90 = maximale Wandhöhe 8,90 m bei Flachdach und Walmdach

SD 7,50 = maximale Wandhöhe z.B. 7,50 m bei Satteldach

OK FFB EG = Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss

Eiselfing, den 06.06.2018



Georg Reinthaler, Erster Bürgermeister



## VERFAHREN

1. Der Gemeinderat Eiselfing hat in der Sitzung am 03.04.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ in der Fassung vom 05.04.2018 beschlossen und den Beschluss zur Änderung am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Eiselfing, den 06.06.2018



Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ mit Begründung wurde entsprechend § 13 Abs. 2 Nrn. 2 BauGB gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich vom 20.04.2018 bis 22.05.2018 zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.

Eiselfing, den 06.06.2018



Erster Bürgermeister

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 13.04.2018 entsprechend § 13 Abs. 2 Nrn. 3 BauGB gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis 22.05.2018 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Eiselfing, den 06.06.2018



Erster Bürgermeister

4. Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.06.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eiselfing, den 06.06.2018



Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ wurde am 08.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eiselfing, den 08.06.2018



Erster Bürgermeister