



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - 1.2. Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. Baugrenze
- 3.0. Verkehrsflächen**
- 3.1. Straßenbegrenzungslinie
 - 3.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Parkstreifen (Schotterrasen) und Maßangabe
 - 3.3. öffentlicher Fußweg mit Maßangabe
- 4.0. Grünflächen**
- 4.1. öffentliche Grünfläche
- 5.0. Wasserflächen**
- 5.1. Wassergraben / Rückhalte- und Sickerbecken
- 6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft: extensive Wiesenfläche, keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz, Mahd maximal 2x im Jahr ab 15. Juli, 20% wechselnde Brache und Entfernung des Mähgutes, Pflanzung heimischer Sträucher und Wildobstbäume.
 - 6.2. Pflanzgebot: Bäume entsprechend folgender Arten, Hochstämme Stammumfang mind. 14-16 cm, Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus, Traubenkirsche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde; Obstbaumhochstämme.
 - 6.3. Pflanzgebot: Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm oder Nußbäume oder Bäume nach Ziff. 6.2, Stammumfang mind. 10-12 cm.

- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - 1.2. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
- Die zulässige Nutzung im Mischgebiet wird eingeschränkt; unzulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 5, 7 und 8 BauNVO.
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. Die maximale Wandhöhe, gemessen von OK festgesetzter NN-Höhe OK fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt seitliche Wand und OK Dachhaut, darf die in nachfolgender Tabelle festgesetzten Maße nicht überschreiten. Die maximal überbaubare Grundfläche darf nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bei den Parzellen 1 bis 26 um bis zu 100% und bei den Parzellen A bis E um bis zu 150% für Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen ist zulässig. Je Wohngebäude bei den Parzellen 1 bis 26 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.2. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.
 - 2.3. Parzelle E: Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung und des Lohnunternehmens auf Grundlage der Gutachten der Büros Steger & Partner und hook farm ingenieure zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Tabelle zur Festsetzung durch Text Ziff. B. 2.1.

Parzelle Nummer / Buchstabe	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	477,60	6,20	0,25
24	477,30	6,20	0,25
25	477,29	6,20	0,25
26	478,50	6,20	0,25
A	477,08	FD/WD 8,90 SD 7,50	
B1/B2	476,76	FD/WD 8,90 SD 7,50	0,25
C	477,61	FD/WD 8,90 SD 7,50	
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 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

- 3.0. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**
- 3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 3.2. Die Garagen und Tiefgarage sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen und Nebenanlagen sowie Tiefgaragen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen sowie Tiefgaragen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. An der Grenze der Wandlänge der Garage 8 m nicht überschreiten.
- 3.3. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 3.4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind genehmigungsfreie Abstellräume und Kleingewächshäuser bis 12 qm Grundfläche, Kinderspielgeräte sowie Pergolen unter Beachtung der BayBO zulässig.
- 4.0. Gestalterische Festsetzungen**
- 4.1. Dachgestaltung, Solarelemente: Bei den Parzellen 1 bis 26 sowie D und E: Es sind nur gleichschenklige Satteldächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20-30° zulässig. Als Dacheindeckung dürfen nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Quergiebel sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Grundrisslänge des Haupthauses aufweisen und der First des Quergiebels um 0,5 m unter dem First des Haupthauses liegt. Dachflächenfenster oder Solarelemente auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. Bei zusammengebauten Gebäuden, auch bei Garagen, sind First und Traufe sowie Dachdeckung einheitlich durchgehend auszubilden. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden dürfen an den Giebelseiten höchstens 160 cm und an den Traufseiten höchstens 120 cm betragen.
- Bei den Parzellen A, B und C: Zulässig sind Pultdächer und Satteldächer (von 18-20°), Walmdächer (15-22°) und Flachdächer / flach geneigte Dächer von 0-5° Dachneigung. Als Dacheindeckung bei Pultdächern, Satteldächern und Walmdächern dürfen nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dacheckungen verwendet werden. Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig. Dachflächenfenster oder Solarelemente auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen.
- Fassade: Putzflächen sind in glatter Struktur oder leicht strukturiert herzustellen. Zulässig sind auch Holzverkleidungen und Holzblockbauweise. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 4.2. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
- 4.3. Zäune dürfen keine Sockel über OK-Gelände haben. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK-Gelände betragen. Geschlossene oder gemauerte Einfriedungen sind unzulässig. Einzäunungen im Süden entlang der Parzellen 14 bis 18 sind nur mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.4. Säulenförmige Nadelgehölze (z.B. Thuja) sind unzulässig.

C. STRAßENRECHTLICHE VERFÜGUNGEN

Nr. des Straßenzuges: 26
 Name: Im Weiherfeld
 Die Straße wird um eine Teilfläche der Fl.Nr. 356/2 der Gemarkung Bachmehring um ca. 120 m verlängert, von der Nordgrenze Fl.Nr. 348/1 Gemarkung Bachmehring bis zum Endpunkt: nördliches Ausbauende Einmündung in die Josef-Huber-Straße, Nordwestecke Parzelle 25.
 Nach Art. 6 Abs. 7 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird die Verlängerungsstrecke der Straße Im Weiherfeld als Ortsstraße mit der Maßgabe gewidmet, dass die Widmung mit Verkehrsübergabe wirksam wird, sofern die Widmungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe vorliegen.
 Die genaue Lage der Straße ist dem Lageplan zu entnehmen.

Name: Josef-Huber-Straße
 Anfangspunkt: Südwestecke Parzelle 1
 Endpunkt: Einmündung in Ortsstraße Im Weiherfeld Nordwestecke Parzelle 18
 Länge: 362 m
 Die Straße liegt jeweils auf den Teilflächen der Fl.Nm. 356, 356/2 und 356/3 der Gemarkung Bachmehring.
 Nach Art. 6 Abs. 7 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird die Josef-Huber-Straße als Ortsstraße mit der Maßgabe gewidmet, dass die Widmung mit Verkehrsübergabe wirksam wird, sofern die Widmungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe vorliegen.
 Die genaue Lage der Straße ist dem Lageplan zu entnehmen.

- D. HINWEISE**
- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
 - 1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - 1.3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 2.0. Flurnummer, z.B. 356/3
 - 3.0. Vorschlag für private Grünflächen mit Wegen und Plätzen
 - 4.0. Spielplatz
 - 5.1. bestehende Hauptgebäude
 - 5.2. bestehende Nebengebäude
 - 6.0. empfohlener Garagenstandort
 - 7.0. Bauparzellen, z.B. 17 oder A
 - 8.0. Höhenlinien
 - 9.0. Geländeschnitt, z.B. 1-1

10. Der Bebauungsplan wurde aus der digitalen Flurkarte gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
11. Altlasten / Standsicherheit: Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Über die Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.
12. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.
13. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen (AGBGB) wird hingewiesen. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.
14. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
15. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.
16. Zum Bauantrag ist ein Nivellement mit Darstellung der natürlichen Geländeprofile entlang der Gebäudeufenden und der Höhenlage des EG-Fußbodens der Gebäude sowie des Höhenbezugs punktes vorzulegen.
17. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

18. Hinweise der Wasserwirtschaft
- 18.1. Starkniederschläge (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Solche Niederschläge sind besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet ist davon auszugehen.
 Regelungen:
 - Die Gebäudekeller sind bis zu dieser Höhe OK FFB EG wasserdicht zu errichten (ggf. auftriebssicher, auch Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
 - Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.
 - Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, werden darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.
 - Auf die Hochwasserschutzziel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: http://www.brmw.bund.de/service/publikationen/downloads/details/artikel/hochwasserschutz_fib/rtx_tnews%5Bwords%5D-hochwasserschutz_fib&tx_tnews%5BbackPid%5D=921&tx_hash=3c14916c736619f6b688b1384fe8d7
 - Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
 Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUUV <http://www.bestellen.bayern.de>
- 18.2. Ableitung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser ist von den Parzellen über vorgeschaltete Rückhaltevorrichtungen in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Dimensionierung der Rückhaltevorrichtungen wird im Zuge der Wasserrechtliche Genehmigung für das gesamte Erschließungsgebiet je Grundstück ermittelt. Die Ableitung erfolgt über einen Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf in den Vorfluter Schwarzmoosbach.
- 18.3. Grundwasser: Im Planungsraum ist mit Grundwasserständen bis in den Bereich üblicher Kellertiefen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich gegen hohes Grundwasser abzusichern.
 Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, so ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
 Die Planungen sind, soweit sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung unterliegen, mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **07. April 2015** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **1.5. April 2015** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11. Mai 2015** hat in der Zeit vom **1.3. 2015** bis **1. Juli 2015** stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11. Mai 2015** hat in der Zeit vom **2. Juni 2015** bis **3. Juli 2015** stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **05. Juli 2016** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18. Okt. 2016** bis **18. Nov. 2016** beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **05. Juli 2016** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **8. Okt. 2016** bis **18. Nov. 2016** öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschlusses Gemeinderats vom **10.01.2017** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **10.01.2017** als Satzung beschlossen.

Eiselfing, 14. Feb. 2017

Georg Reinthaler
 Erster Bürgermeister

Eiselfing, 14. Feb. 2017

Georg Reinthaler
 Erster Bürgermeister

Eiselfing, 15. Feb. 2017

Georg Reinthaler
 Erster Bürgermeister

06. Dez. 2016

15. Feb. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

**GEMEINDE EISELFING
 LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
 "EISELFING NORD"**

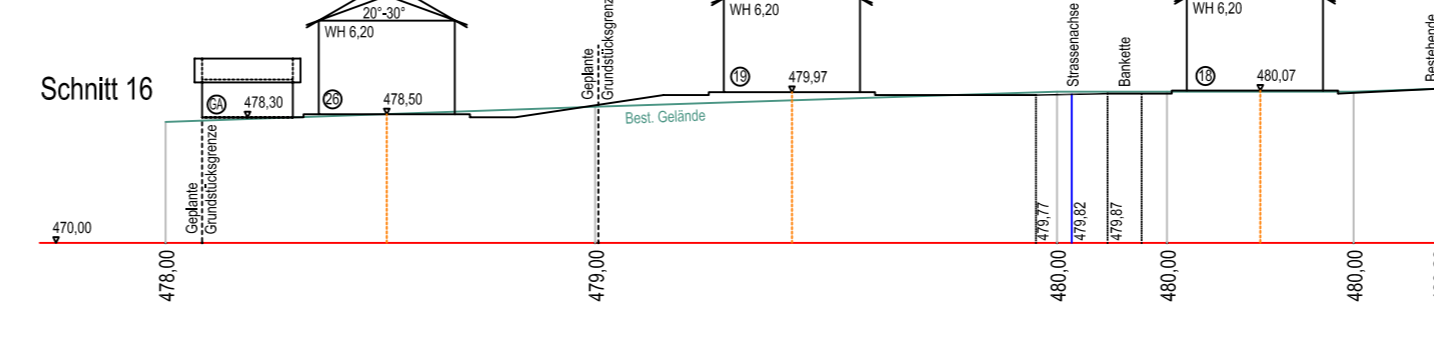
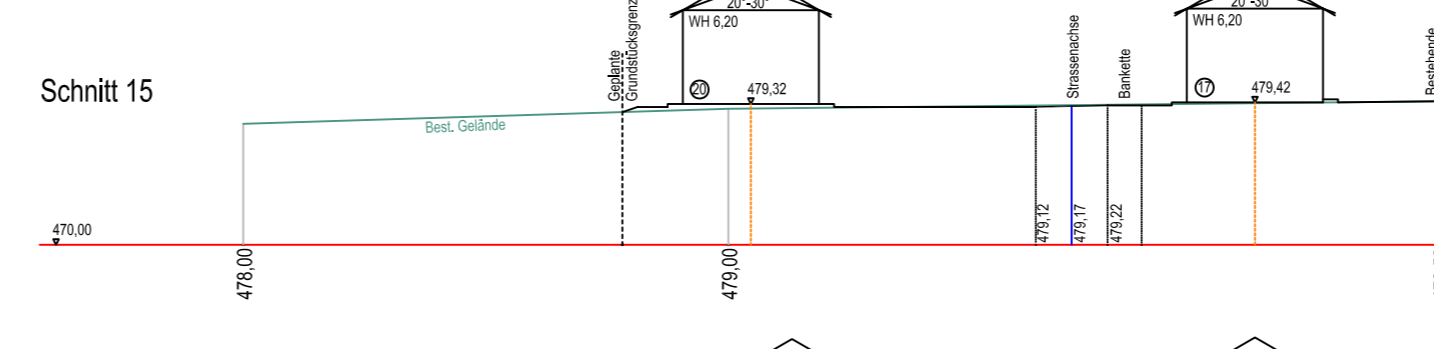
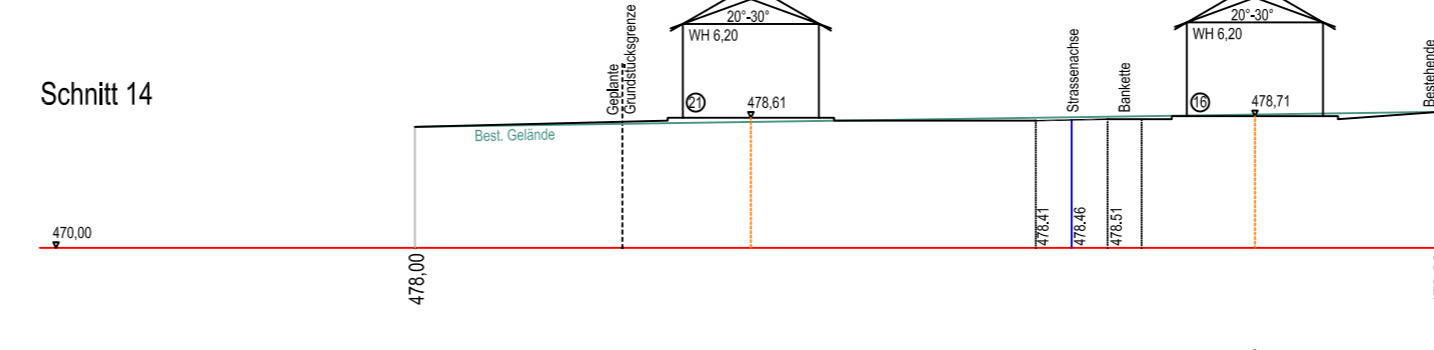
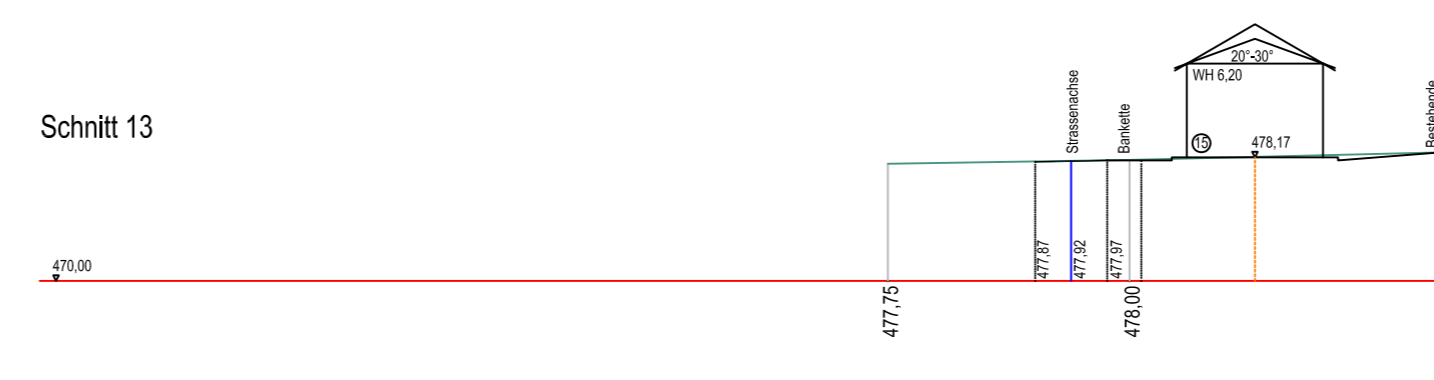
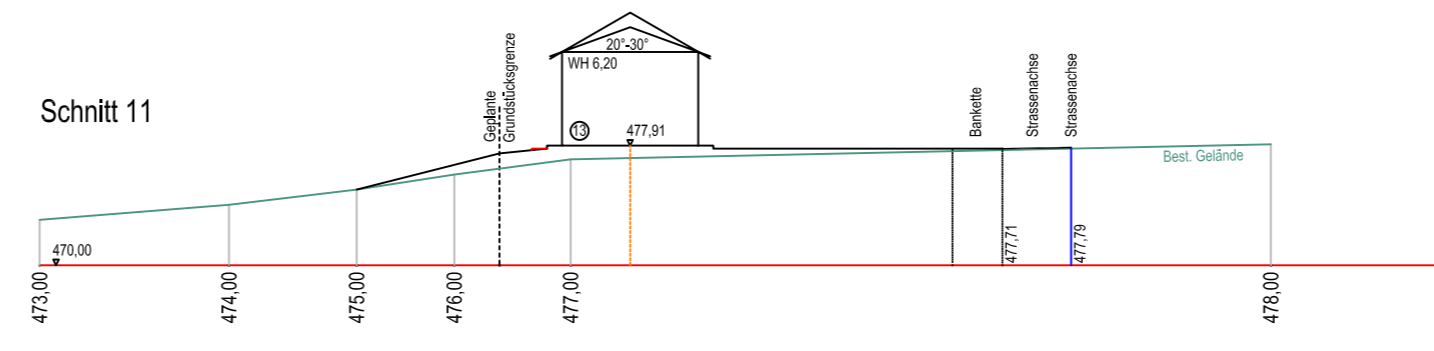
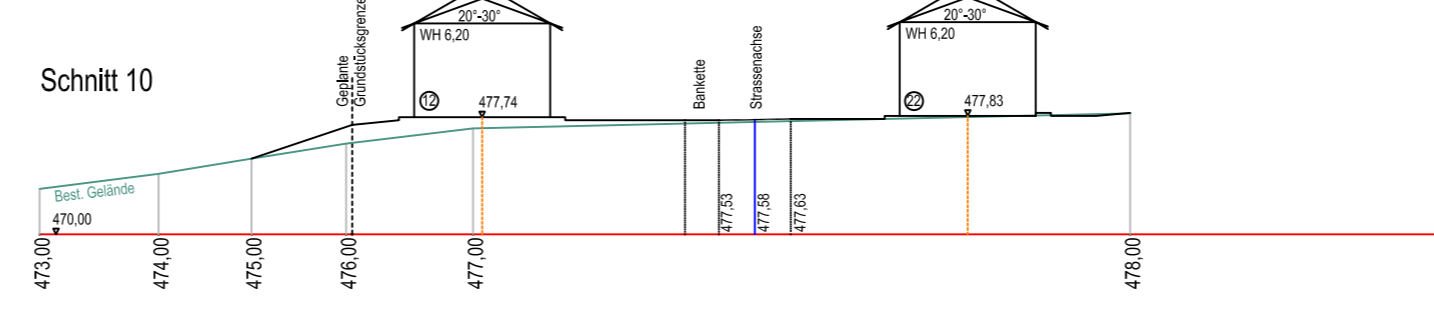
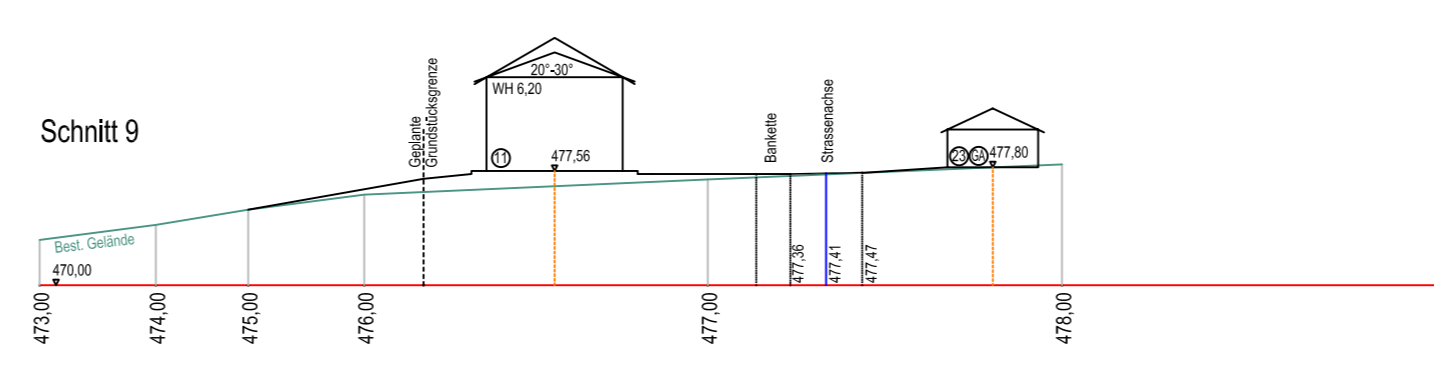
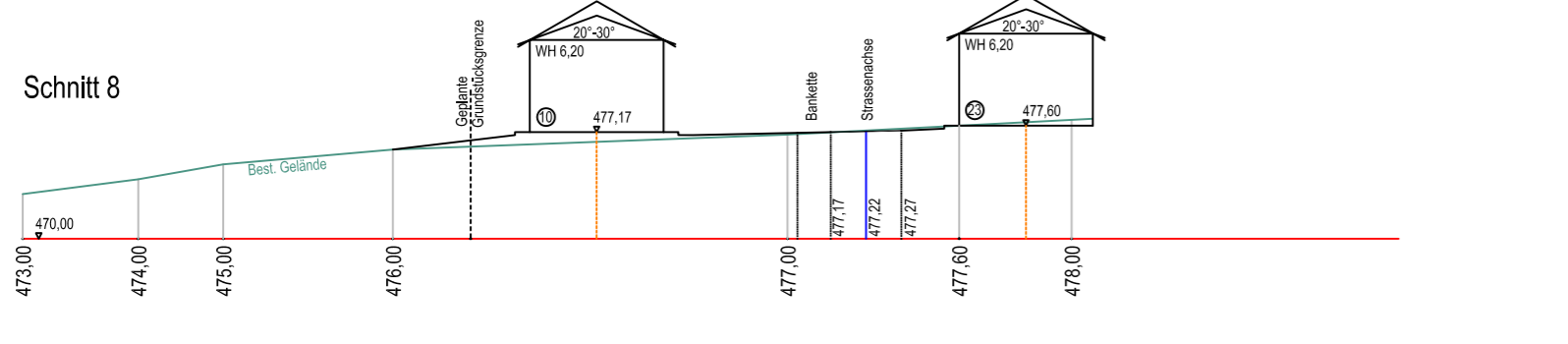
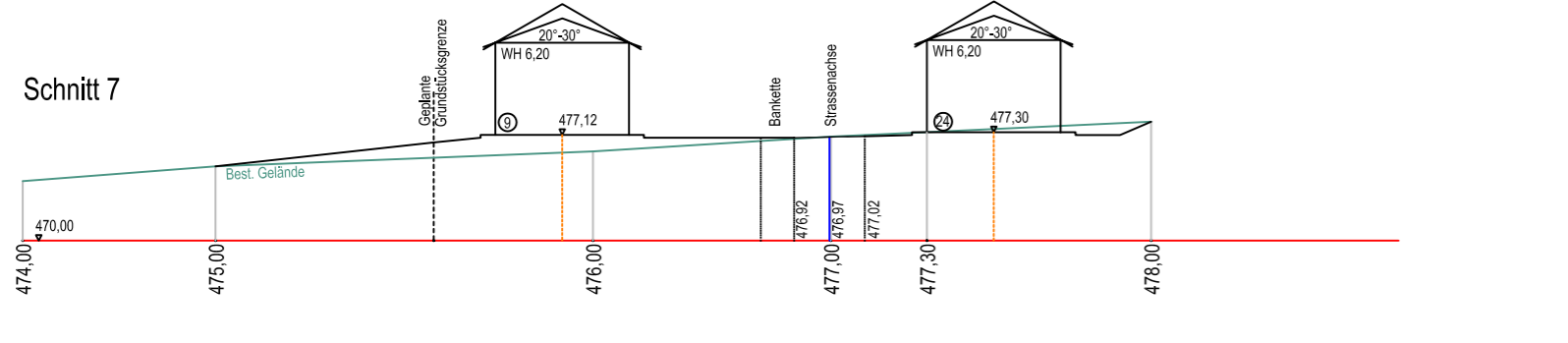
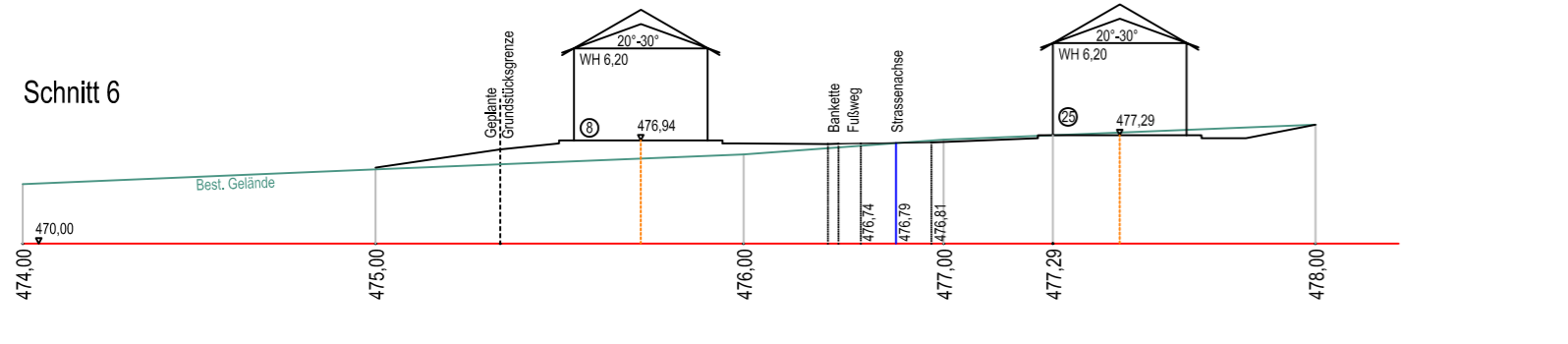
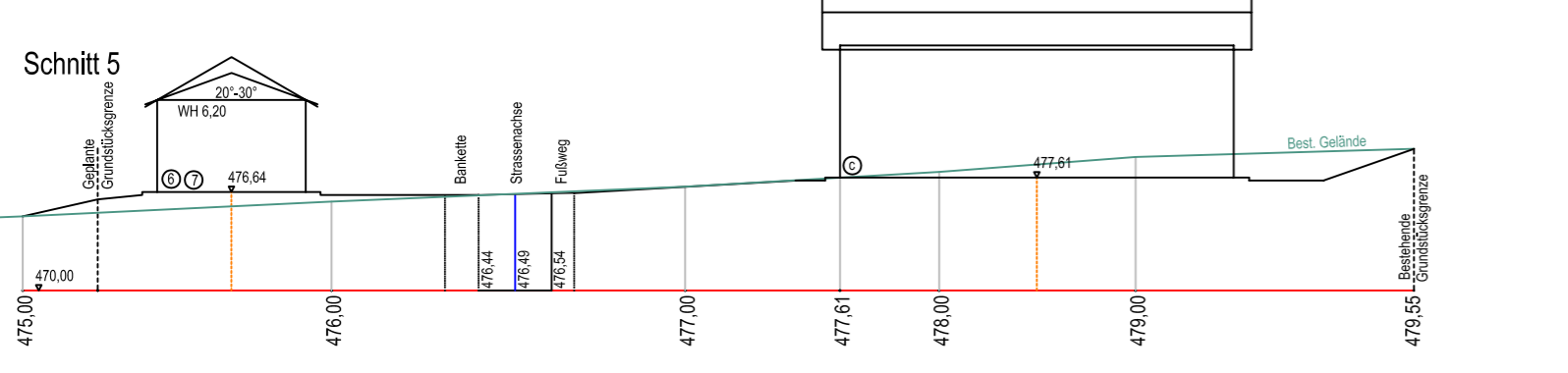
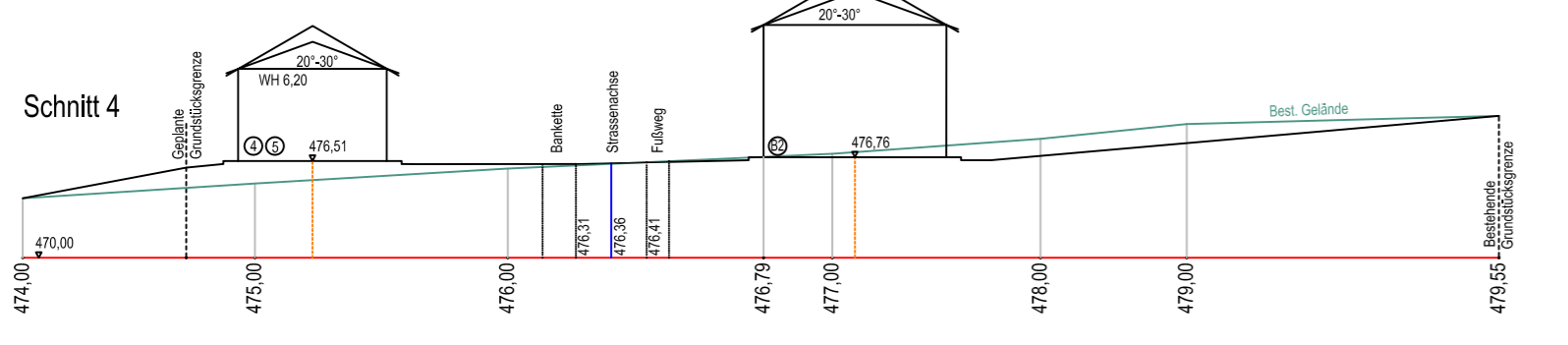
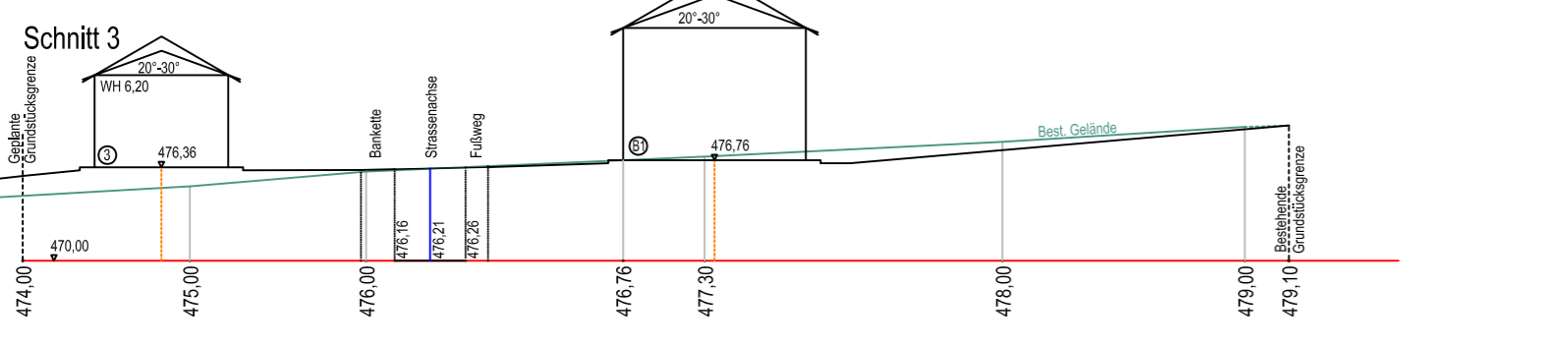
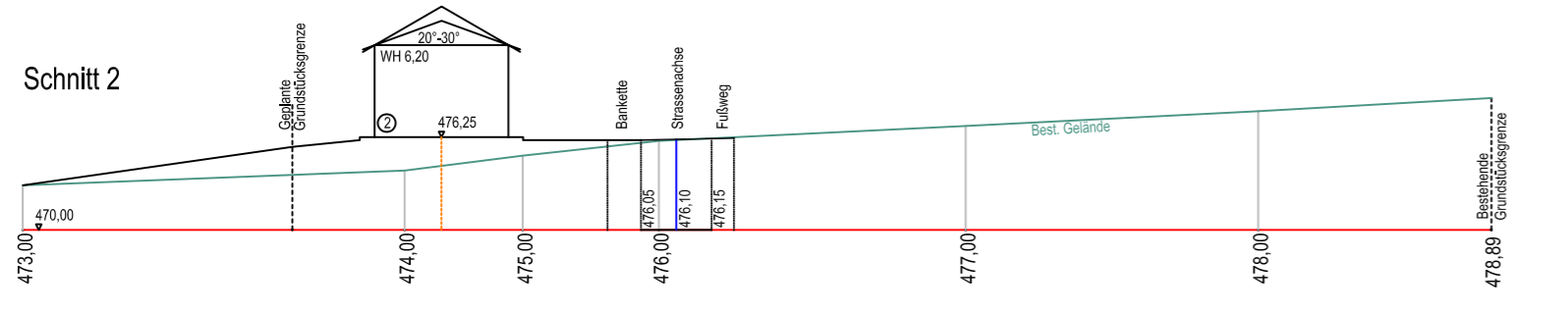
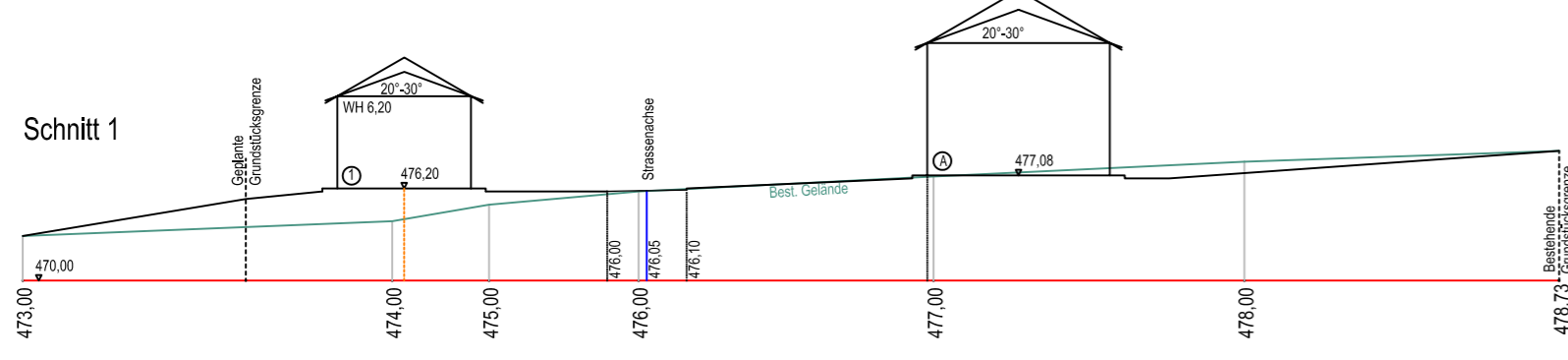
Die Gemeinde Eiselfing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:
 Vorentwurf: 12.05.2015
 Entwurf: 05.06.2016
 geändert: 05.07.2016
 geändert: 10.01.2017

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 "

Geländeschnitte

Die Gemeinde Eiselfing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 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) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 500

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 12.05.2015
Entwurf: 05.06.2016
geändert: 05.07.2016
geändert: 10.01.2017

Entwurfsverfasser:

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