

Ausfertigung.....



**Gemeinde Eiselfing**

**Landkreis Rosenheim**

## **1. ÄNDERUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN „WEIHERFELD“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stand: 06.06.2023



Parzellennummer: z.B. 1

## A. TEXTFESTSETZUNGEN:

### 2. Maß der baulichen Nutzung:

Tabelle zur Festsetzung durch Text Ziff. B. 2.1.

Parzelle Nr./Buchst.	NHN Höhe OK FFB EG	WH maximal (in m)	GRZ / GFZ	Zahl VG
1	481,78	7,00	0,25 / 0,5	II+D
2	481,73	7,00	0,25 / 0,5	II+D
3	481,64	7,00	0,25 / 0,5	II+D
4	481,64	6,50	0,25 / 0,5	II
5	481,64	6,50	0,25 / 0,5	II
6	481,53	6,50	0,25 / 0,5	II
7	481,58	6,50	0,25 / 0,5	II
8	481,63	7,00	0,25 / 0,5	II+D
9	481,94	7,00	0,25 / 0,5	II+D
10	482,23	7,00	0,25 / 0,5	II+D
11	482,10	7,00	0,25 / 0,5	II+D
12	481,53	7,00	0,25 / 0,5	II+D
13	481,60	7,00	0,25 / 0,5	II+D
14	481,80	7,00	0,25 / 0,5	II+D
15	481,62	7,00	0,25 / 0,5	II+D
16	481,53	7,00	0,25 / 0,5	II+D

GRZ = Grundflächenzahl z.B. 0,25

GFZ = Geschossflächenzahl z.B. 0,5

WH = maximale Wandhöhe z.B. 7,00 m

OK FFB EG = Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss

Zahl VG = z.B. II+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss)

### 3. Bauweise:

3.1 offene Bauweise

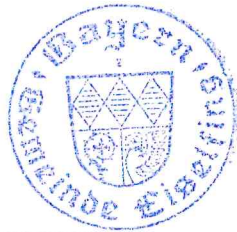
3.2 Einzelhäuser, max. 2 Wohneinheiten

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 1,50 m an einer Grundstücksseite ist im Rahmen des Art. 6 BayBO zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Terrassen ist zulässig.

**Hinweise:**

- Vogelschlag:  
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Es ist zu untersuchen, ob Baumhöhlen und Spalten vorhanden sind, in denen Tiere (z. B. Fledermäuse, Vögeln) leben bzw. überwintern. Abzubrechende Gebäude sind vor Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Die Untersuchung muss durch eine fachkundige Person erfolgen und dokumentiert werden. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unvermeidbare Rodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen

Eiselfing, den 14.06.2023



Georg Reinthaler, Erster Bürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und umfasst die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung A.2. der Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiherfeld“ und der Bauweise A.3. der Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiherfeld“.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“ ist der Wohnungsmangel im Gemeindegebiet. Durch die Änderung der Festsetzung wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht, ohne die vorhandene Struktur des Quartiers zu verändern.

Grundlage ist der Bebauungsplan „Weiherfeld“, bekannt gemacht am 19.08.1994. Dieser behält seine Gültigkeit.

Die Änderung wurde erforderlich, da vermehrt Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Wohngebäude auf Grund fehlenden Wohnraums nachgefragt wurden und im Rahmen des Bebauungsplans nicht bestätigt werden konnten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“ wird für alle Parzellen die NHN Höhe OK FFB EG und die max. Wandhöhe neu festgesetzt, so dass im Bestand zusätzliche Wohneinheiten darstellbar sind.

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

## VERFAHREN

- 1.** Der Gemeinderat Eiselfing hat in der Sitzung am 17.01.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“ beschlossen und den Entwurf Stand 07.03.2023 in der Sitzung am 07.03.2023 gebilligt. Der Beschluss zur Änderung wurde am 05.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.** Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“ mit Begründung wurde entsprechend § 13 Abs. 2 Nrn. 2 BauGB gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.
- 3.** Die berührten Behörden und sonstigen Träger\*innen öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 17.04.2023 entsprechend § 13 Abs. 2 Nrn. 3 BauGB gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis 17.05.2023 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.
- 4.** Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5.** Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“ wurde am 14.06.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Eiselfing, den 14.06.2023



Erster Bürgermeister