

BEBAUUNGSPLAN "OTTO-GEIST-STRASSE NORD"

Die Gemeinde Eiselting erlässt aufgrund der §§ 9,10, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Geltungsbereich
2 Art der baulichen Nutzung
3 Maß der baulichen Nutzung
4 Baugrenzen, Bauweise
5 Verkehrsflächen
6 Grünordnung
6.1 Einzelbaum zu erhalten
6.2 Baumreihe zu erhalten
6.3 Wildstrauchhecke zu pflanzen
6.4 Einzelbaum I. Wuchsordnung zu pflanzen
6.5 private, nicht einzufriedene Flächen als Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ-Stellplätze und Garagenzufahrt

7 Sonstige Planzeichen

- 7.1 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports
7.2 NG Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
7.3 Satteldach, Firstrichtung zwingend
7.4 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss
7.5 Maßangabe in Metern

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1 bestehende Flurstücksnummer
2 bestehende Grundstücksgrenze
3 bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer
4 Gehölz Bestand
5 Höhenlinien bestehendes Gelände
6 aufzuhebende Grundstücksgrenze
7 Zufahrt Garage
8 überdachter Durchgang zwischen Garage / Carport und Hauptgebäude
9 Nummerierung der Parzellen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt.
1.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mit dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
1.4 Maximal zulässige Wohneinheiten (WE):

2 Gestaltung der Gebäude

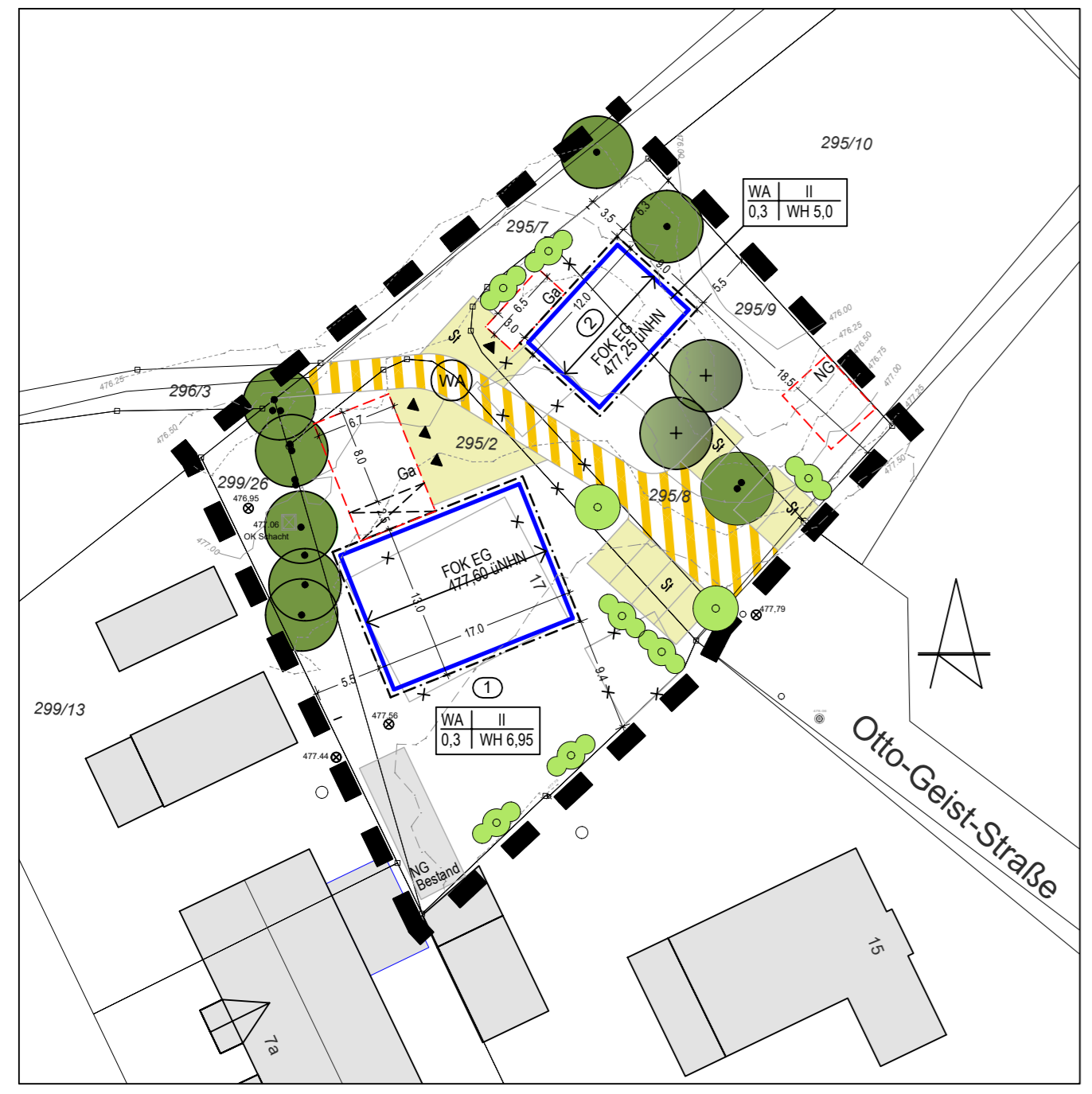
- 2.1 Form der Baukörper
2.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung
2.3 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel
2.4 Fassadengestaltung
2.5 Nutzung der Sonnenenergie
3 Garagen, Stellplätze
4 Grundstückseinfriedungen
4.1 Zulässig sind Staketten- bzw. Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten, Metallzäune, sowie garten-seitig hinterpflanzte Maschendrahtzäune.
4.2 Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.
4.3 Hecken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenliste und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

- 5 Grünordnung
5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
5.2 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den Pflanzgeboten mit Planzeichen, mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung nach Artenliste zu pflanzen.
5.3 Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind zwei heimische Sträucher der Artenliste unter Punkt 5.4.3 zu pflanzen.
5.4 Artenliste
5.4.1 Bäume I. Wuchsordnung (großkronige Bäume)
5.4.2 Bäume II. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume)
5.4.3 Strauchgehölzpflanzung
5.4.4 Negativliste

D HINWEISE DURCH TEXT

- 1 Bodenfunde
2 Bodendenkmäler
3 Schutz des Oberbodens
4 Geologie, Geotechnik und Baugrund
5 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen
6 Wasserversorgung
7 Schmutzwasserbeseitigung
8 Umgang mit Niederschlagswasser
9 Starkniederschläge
10 Emissionen
11 Förderung regenerativer Energien
12 Sparten
13 Abfallbehälter
14 Vorbeugender Brandschutz
15 Baulicher Schallschutz

- 16 Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
17 Für die als zu erhaltend festgesetzten Bäume gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
18 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten die Regelungen und Vorschriften, die grundsätzlich immer zu beachten sind
19 Rechtsvorschriften / Ordnungswidrigkeiten:
E VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eiselting hat in der Sitzung vom 07.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Geist-Str. Nord“ beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2022 bis 29.07.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2022 bis 29.07.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Eiselting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.10.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.10.2022 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am 15. Nov. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler



GEMEINDE EISELTING



Bebauungsplan "Otto-Geist-Straße Nord"

gem. § 13 a und §13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSER



Stephan Jocher
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: s.jocher@locher.com
www.locher.com

07.06.2022, ergänzt 04.10.2022