

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eiselfing, den 19. Sep. 2019



Georg Reinthaler
1. Bürgermeister

Gemeinde Eiselfing



BEBAUUNGSPLAN "KERSCHDORF NORDWEST"

Gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

PLANVERFASSER

STEPHAN JOCHER
Architekten · Stadtplaner · Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstasse 11
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzelle 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

07.05.2019

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGW) einzuhalten. Soli von der TREGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

2.5.2 Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 20 cm über Geländeoberkante ist als besondere Sicherungsmaßnahme erforderlich. Sollen Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller (soweit geplant) zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser (soweit vorhanden) noch Oberflächenwasser zutreten kann. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

2.5.3 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss. Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwassererhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Rosenheim eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

2.5.4 Mit der Eingabplanung sind Entwässerungspläne einzureichen.

2.6 Schutz des Oberbodens
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

2.7 Sparten
Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Hausmüll
Für die Hausmülltonnen sind geeignete Räume in den Haupt- oder Nebengebäuden vorzusehen.

2.9 Landwirtschaftliche Nutzflächen
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist teilweise mit Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkung zu rechnen. Diese sind zu dulden, wenn die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt.

2.10 Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

2.11 Im Hinblick auf die bestehenden Emissionsquellen (Staatsstrasse St 2359) im Westen, landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen im Norden und des Betriebes im Osten (Holzbewirtschaftung) ist auf eine entsprechende Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen, wie Kinderzimmer und Schlafzimmer zu achten.

2.12 Baulicher Schallschutz
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 beteiligt.


3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.03.2019 wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB, verkürzt in der Zeit vom 20.03.2019 bis 10.04.2019 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.


5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.03.2019 wurde gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB, verkürzt in der Zeit vom 20.03.2019 bis 10.04.2019 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt.

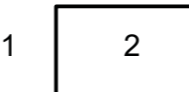
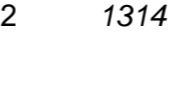


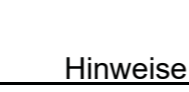
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07. Mai 2019, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07. Mai 2019... als Satzung beschlossen.

Eiselfing, den 19. Sep. 2019









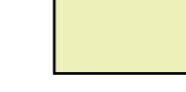


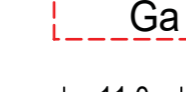
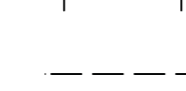
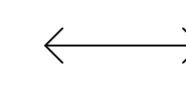
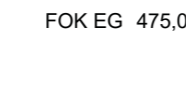
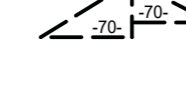


Georg Reinthaler
1. Bürgermeister

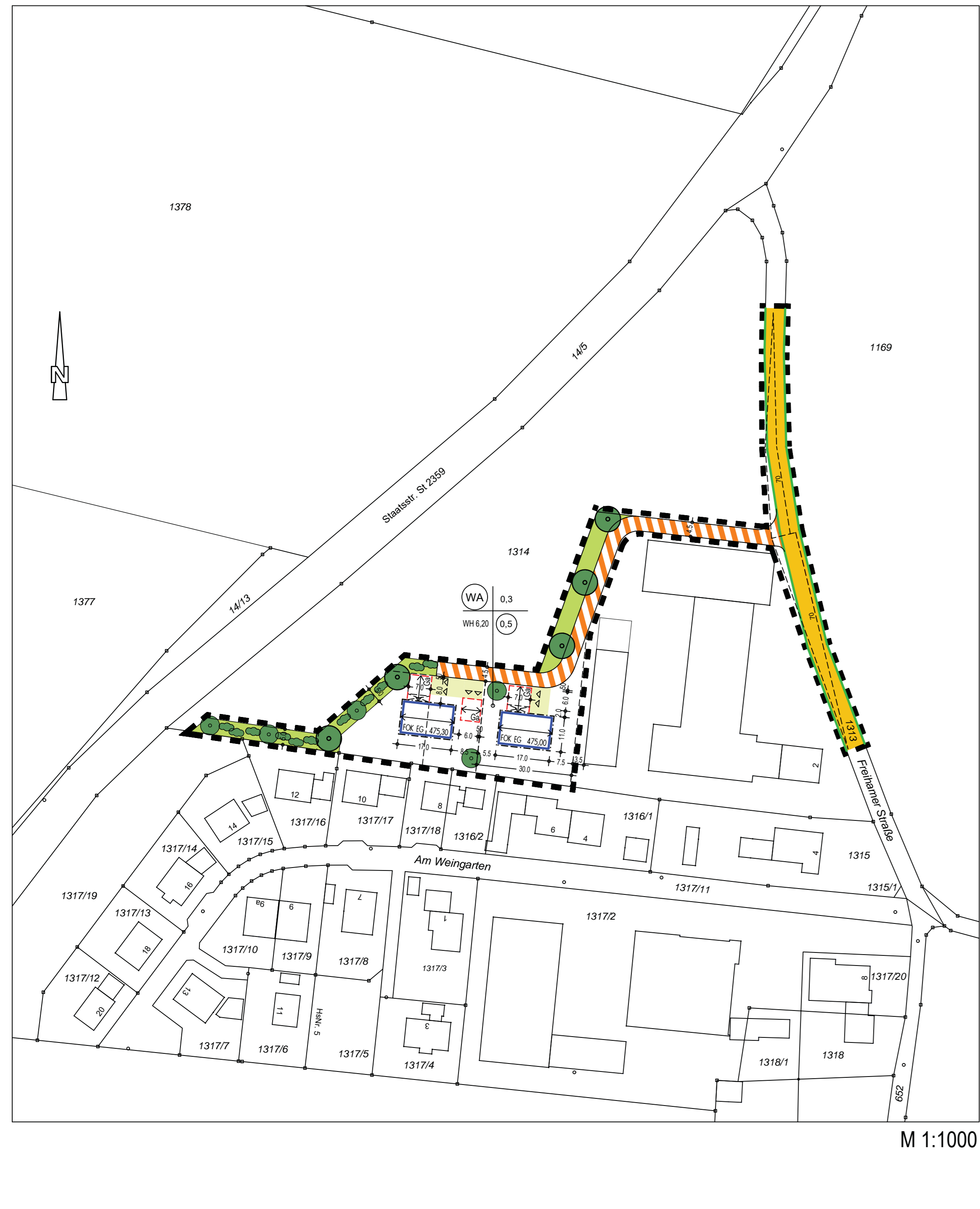
7. Ausgefertigt
Eiselfing, den 19. Sep. 2019


Georg Reinthaler
1. Bürgermeister

- 5.3.2 **Kleinbäume II. Ordnung (Sol. 2 x v. mit Ballen, StU. 12-14 oder Heister 150-200cm)**
- | | |
|------------------------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerie |
| Alnus incana | Weißerie |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus mahaleb | Steinweisel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| Salix caprea | Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Mehlbere |
| Ulmus minor | Feldulme |
| Obstbäume regionaltypischer Sorten | |
- 5.3.3 **Sträucher (2 x v. 100-150 cm)**
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Salix purpurea | Purpurweide |
- 5.3.4 Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hecken aus Fichte, Thuja und sonstige Koniferen sind nicht zulässig.
- 5.4 Pflanzpflicht und Fristsetzung
Die Gehölzpflanzungen zu Ein- und Durchgrünung sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/ Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach zu pflanzen.
- 6 Geländemodellierung**
- 6.1 Die natürliche Geländeoberfläche soll nicht verändert werden. Aufschüttungen sind bis max. 30 cm zulässig. Abgrabungen sind bis max. 80 cm zulässig.
- 6.2 Beim Bauantrag bzw. bei einer Anzeige im Genehmigungsverfahren ist ein Höhenverleim mit Höhenbezugspunkten, Urgelände, sowie geplantes Gelände in Gebäudeflucht vorzulegen, bzw. zeichnerisch darzustellen.
- C HINWEISE**
- 1 **Hinweise durch Planzeichen**
- 1.1  bestehende Haupt-/ Nebengebäude mit Hausnummern (z.B. Haus Nr. 2)
- 1.2  bestehende Flurstücksnummer (z.B. 1314)
- 1.3  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.4  Zufahrt Garage
- 1.5  überdachter Durchgang zwischen Garage und Hauptgebäude
- 2 **Hinweise durch Text**
- 2.1 **Bodenfunde**
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- 2.2 **Bodendenkmäler**
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde.
- 2.3 **Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen**
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).
- 2.4 **Wasserschluss, Abwasserbeseitigung**
Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Neue Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
- 2.5 **Niederschlagswasserbeseitigung, Boden und Wasserhaushalt**
- 2.5.1 Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Hierbei ist die ortsnähe flächenhafte Versickerung zu wählen. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei.
- Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, ist die Muldenversickerung der Versickerung über Sickerschächte vorzuziehen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Rosenheim zu beantragen.

- 1.4 Gebäudehöhen
Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Es gilt eine max. Wandhöhe des Hauptbaukörpers von 6,20 m.
- 2 Gestaltung der Gebäude**
- 2.1 **Form der Baukörper**
- 2.1.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrissform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mindestens 1 zu 1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig.
- 2.1.2 Doppelhaushälften und Doppelgaragen sind als gestalterische Einheit auszuführen.
- 2.2 **Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung**
- 2.2.1 Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 22°- 28° zulässig. Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2.2 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Pfannendeckung. Die Dacheindeckung ist ortsüblich in Rot-, Braun- oder Grautönen auszuführen.
- 2.3 **Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel**
- 2.3.1 Je Dachfläche ist max. eine Dachgaube mit einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der First muss mind. 60 cm niedriger sein als der Hauptfirst.
- 2.3.2 Dacheinschnitte werden nicht zugelassen.
- 2.3.3 Quergiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der First muss mindestens 60 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Pro Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel zulässig. Bei einem Doppelhaus ist der Quergiebel nur mittig (je zur Hälfte links und rechts der Kommuwand) zulässig.
- 2.4 **Fassadengestaltung**
- 2.4.1 Für die Außenwände der Gebäude werden Putzflächen oder Holzverkleidungen festgesetzt. Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden. Gebäude in Holzbauweise werden ebenfalls zugelassen.
- 2.4.2 Der Anstrich von Putzflächen hat hellfarbig (gebrochenes weiß) zu erfolgen. Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.
- 2.4.3 Glasbauelemente sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.
- 2.4.4 Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz als beherrschendes Material auszuführen. Als Material für Fenster und Türen ist Holz, Holz/Alu, sowie Kunststoff zulässig.
- 2.5 **Nutzung der Sonnenenergie**
Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen parallel zur Dachfläche zulässig, insofern diese mit den Dachaufbauten eine gestalterisch harmonische Einheit bilden (Abstufungen sind nicht zulässig).
- 3 Garagen, Stellplätze**
- 3.1 Je Einfamilienhaus und je Doppelhaushälfte sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für Einzimmerwohnungen (Einliegerwohnung) ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.
- 3.2 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Zu verwenden sind Schotterrassen, Kies- oder Rieseldecke, wassergebundene Decke oder bei stark genutzten Flächen Granit-Großstein mit Rasenfuge oder Rasenfugenpflaster.
- 4 Grundstückseinfriedungen**
- 4.1 Zulässig sind Staketten- bzw. Holzzaune mit senkrecht stehenden Latten, Metallzäune, sowie gartenseitig auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune. Einfriedungen in Form von Mauern und Steingablonenwänden sowie mit diesen Einfriedungen vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.
- 4.2 Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.
- 4.3 Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
- 4.4 Lebende Hecken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenliste und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 5 Grünordnung**
- 5.1 **Eingriffsregelung**
Von der Anwendung der Eingriffsregelung kann abgesehen werden, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB handelt.
- 5.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung nach Artenliste zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.
- 5.3 **Gehölzarten und Qualitäten**
Bei Neu- und Nachpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten, sowie Obstgehölze zulässig. Die Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).
- 5.3.1 **Großbäume I. Ordnung (Sol. 3 x v. mit Ballen, StU. 14-16)**
- | | |
|--|-------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stieleiche, Sommerliche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Salix alba | Silberweide |
| Obst- und Nussbäume regionaltypischer Sorten als Hochstamm | |

- BEBAUUNGSPLAN "KERSCHDORF NORDWEST"**
- Die Gemeinde Eiselfing erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 0,30 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,30)
- 3.2  Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 0,50)
- 3.3 WH 6,20 Höchstmaß der baulichen Anlage (z.B. Wandhöhe WH= 6,20 m)
- 4 Baugrenzen**
- 4.1  Baugrenze
- 5 Verkehrsflächen**
- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- 5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße)
- 6 Grünordnung**
- 6.1  private Grünfläche als Ortsrandeinguß (Mindestabstand zur St 2359: 8,50m gemessen vom Rand der Fahrbahn)
- 6.2  private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit PKW Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt
- 6.3  Wildstrauchhecke zu pflanzen
- 6.4  Einzelbaum I. Wuchsordnung zu pflanzen
- 7 Sonstige Planzeichen**
- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports
- 7.2  Maßangabe in Metern (z.B. 11,0 m)
- 7.3  Grundstücksgrenze neu
- 7.4  Satteldach, Firstrichtung zwingend
- 7.5  Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 475,00 m ÜNN) Höhenfestlegung mittels ETRS89/UTM
- 7.6  Sichtdreieck (von Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtbehindernden Gegenständen über 0,80 m Höhe, sowie Stellplätzen freizuhalten)
- B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3, sowie § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, sowie die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt.
- 1.3 Je Einzelhaus / Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.



M 1:1000