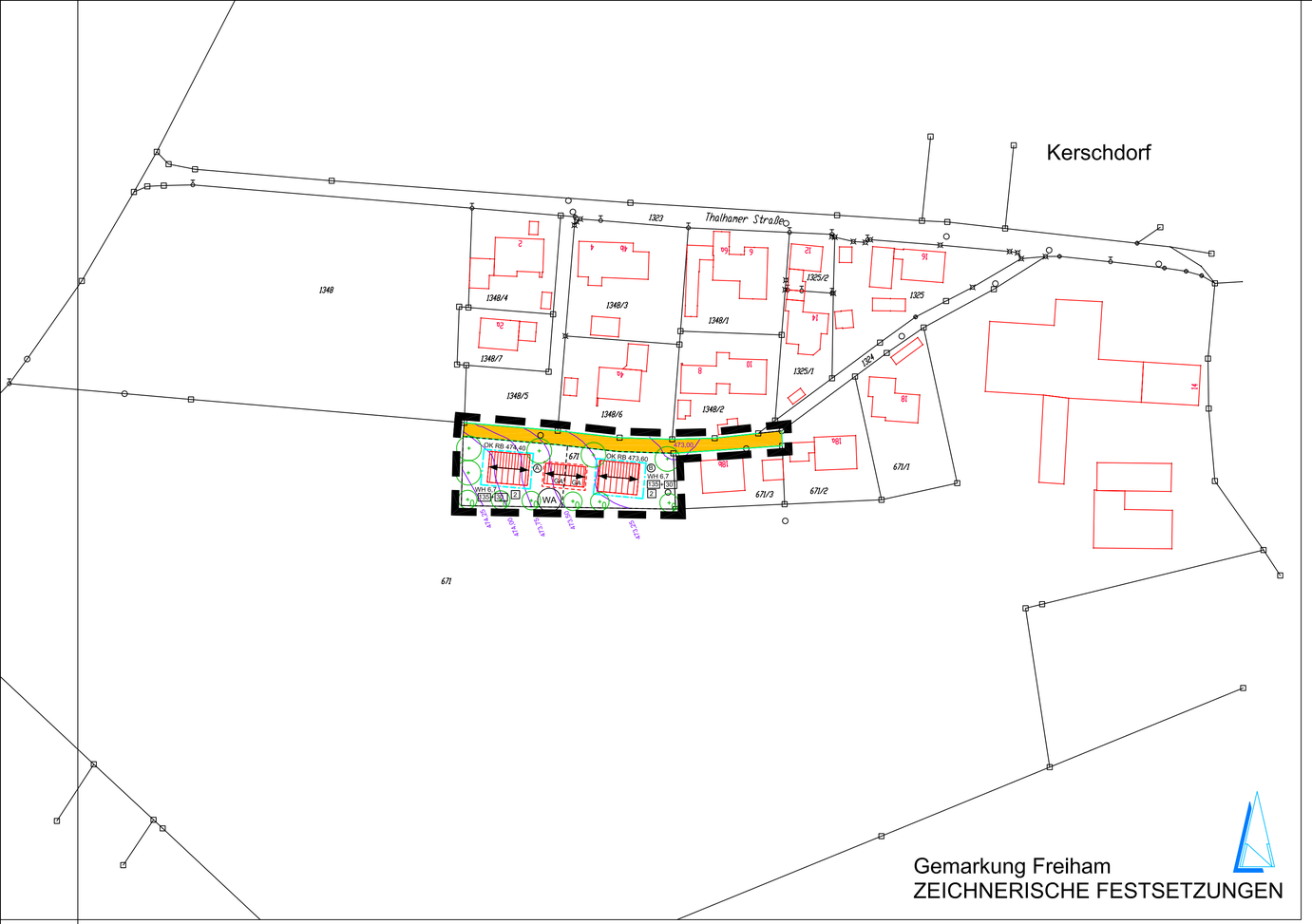

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

135+30 — 2.1. zulässige Grundfläche in qm, 135 qm
sowie zusätzlich für nicht überdachte Terrassen 30 qm
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50% überschritten werden, jedoch maximal bis zu 40% der Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

WH 6,7
OK RB 474,40 — 2.2. maximale Wandhöhe in m, z.B. 6,7 m, gemessen von OK festgesetzter Rohdecke Erdgeschoss, z.B. 474,40 m üNN bis Schnittpunkt seitliche Wand mit OK Dachhaut
Bei Pultdächern beträgt die maximale Wandhöhe 7,9 m bei der höchsten Wandseite und 6,1 m bei der niedrigsten Wandseite.

2 — 2.3. maximale Anzahl der Wohneinheiten, 2

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze

3.2. Firstrichtung

4.0. Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.2. öffentliche Verkehrsfläche

5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten, Stammumfang 14-16 cm: Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Quercus robur, Eiche; Salix caprea, Waldweide; Sorbus aucuparia, Eberesche; Sorbus aria, Mehlbeere; Tilia cordata, Linde; Ulmus glabra, Ulme

5.2. zu pflanzende Obstbaumhalb- oder Obstbaumhochstämme

6.0. Sonstige Planzeichen

6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind unzulässig.

1.2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

1.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

1.4. Die Wandhöhe wird von der festgesetzten OK-Rohdecke Erdgeschoss über Normalnull bis Schnitt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand gemessen.
Sie wird wie folgt festgesetzt: A: 474,40 m üNN, B: 473,60 m üNN.

2.0. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze gefordert.

2.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach Ziffer A. 3.1. oder der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine mittlere traufseitige Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

2.3. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze vor den Garagenzufahrten können nicht auf die Stellplatzzahl angerechnet werden.

2.4. Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Dachneigung 15-25°. Grenzabstand mindestens 2,0 m.

2.5. Balkone, Treppen und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen bis 2 m Tiefe zulässig.
Offene Terrassen am Gebäude bis 4 m Tiefe sind zulässig.

3.0. Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1. Höhenlage
Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem natürlichen Gelände anzupassen.
Stützmauern und Aufschüttungen sind bis zu 0,50 m zulässig.

3.2. Dachgestaltung
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30° oder Pultdächer mit einer Neigung von 10-20°. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (max. 1/3 der Gebäudelänge), Dachneigung 20-30°. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und höchstens 180 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 160 cm betragen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 25° in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

4.0. Sonstige Festsetzungen

4.1. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketen- oder Hanichelzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein. Geschlossene Einfriedungen aus Mauerwerk und Betonelementen sind unzulässig.

4.2. Zur Eingrünung der Gärten im Straßenrandbereich und am Ortsrand sind nur frei wachsende, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

4.3. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A. 5.1. und A. 5.2. sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Eiselfing gewähren.

4.4. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

4.5. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

C. HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze

1.2. geplante Grundstücksgrenze

671 — 2.0. Flurnummer, 671

3.1. vorgeschlagenes Hauptgebäude

GA — 3.2. vorgeschlagene Garage

A — 4.0. Parzellennummer, z.B. A

474.00 — 5.0. Höhenlinien, Bestand, z.B. 474,00

6. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

7. Es ist die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

8. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

9. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

10. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken können Emissionen ausgehen, die zu dulden sind.

11. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlage gemäß den gemeindlichen Satzungen angeschlossen sein.

12. Wasserwirtschaft

Hanglage und Außeneinzugsgebiet
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung wird empfohlen. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms ggf. so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger führt. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

Starkniederschläge
Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können.
Starkregenereinisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei barrierefreien Bauvorhaben muss der Schutz vor eindrigendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.
Die Gebäude sind bis zu 25 cm über höchster Geländeoberkante (GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher); dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Lichtgräben sind ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, breitflächig vor Ort zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung, z.B. Mulde, ist generell der unterirdischen Versickerung, z.B. Rigolen, vorzuziehen. Werden die Kriterien der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW erfüllt, darf das Wasser erlaubnisfrei versickert werden. Andernfalls ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Hochwasser und Versicherungen
Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenereignisse ausdrücklich hingewiesen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (www.bmub.bund.de/P3275).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (www.elementar-versichern.de).

13. Alternative Energien sind erwünscht.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12. Feb. 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. Feb. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01. Aug. 2019 bis 02. Sep. 2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2019 bis 02.09.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.02.2020 bis 20.03.2020 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2020 bis 20.03.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.06.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.06.2020 als Satzung beschlossen.

Eiselfing, den 20. Okt. 2022
Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister
Siegel

7. Ausgefertigt

Eiselfing, den 20. Okt. 2022
Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister
Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20. Okt. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eiselfing, den 20. Okt. 2022
Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister
Siegel

GEMEINDE EISELFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN KERSCHDORF SÜDWEST

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Ortsbereich (§ 13b BauGB)

Die Gemeinde Eiselfing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 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.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 20.12.2018
Entwurf: 05.02.2019
Entwurf: 05.11.2019
Entwurf: 02.06.2020

Entwurfsverfasser:

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