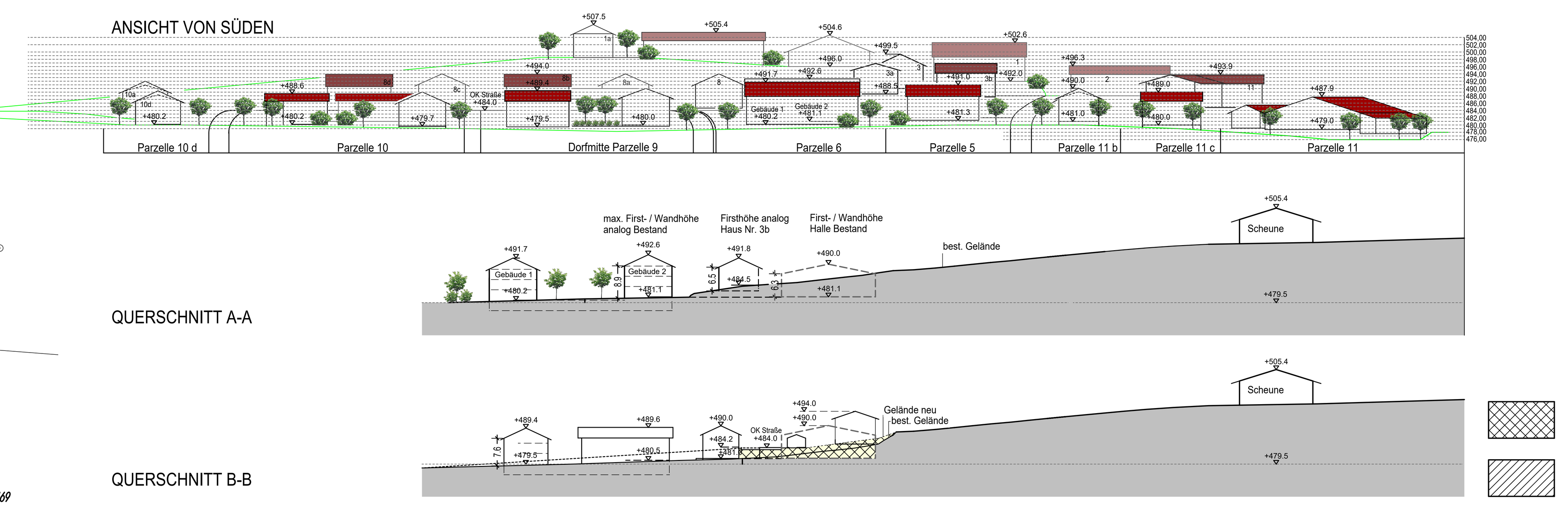


BEBAUUNGSPLAN "Spielberg "

Die Gemeinde Eiselfing erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 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

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,6 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,6)

3.2 1,2 Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 1,2)

4 Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Erschließungsfläche)

6 Grünflächen, Grünordnung

6.1 Sträucher Bestand, zu erhalten

6.2 Baumbestand, zu erhalten

6.3 Bäume, zu pflanzen: Einzelbaum mind. II Wuchsordnung, Obstbaum

6.4 Sträucher, zu pflanzen

6.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

6.6 Fläche für die Landwirtschaft

6.7 Grünflächen öffentlich mit Teich

7 Sonstige Planzeichen

7.1 6,0 Maßangabe in Metern (z.B. 6,0 m)

7.2 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

7.3 TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

7.4 St Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

7.5 P Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze

7.6 NG Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude

7.7 FOK EG 480,0 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 480,0 m üNN)

7.8 Sichtdreieck, l= 70m

7.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)

7.10 Spielanlage

7.11 Standort Mastleuchte (Straßenbeleuchtung)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 9, sowie Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, sowie durch die Wandhöhen bestimmt.

1.3 Gebäudehöhen
Die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) üNN im Erdgeschoss ist bei den Neubauten der Planzeichnung zu entnehmen. Bei den Bestandsgebäuden gilt die Bestandshöhe OKF üNN im Erdgeschoss.

Die maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, sowie die maximale Firsthöhe wird für die Neubauten wie folgt festgesetzt:

Parzelle 1:	Wandhöhe 6,50 m	Firsthöhe max. 507,5 m üNN
Parzellen 3, 3a, 3b:	Wandhöhe 6,50 m	Firsthöhe max. 499,5 m üNN
Parzelle 5:	Wandhöhe 6,50 m	Firsthöhe max. 491,0 m üNN
Parzelle 6:	Wandhöhe 8,90 m	Firsthöhe max. 492,6 m üNN
Parzellen 7:	Wandhöhe 6,50 m	Firsthöhe max. 491,8 m üNN
Parzellen 8, 8a-c:	Wandhöhe 6,50 m	Firsthöhe max. 494,0 m üNN
Parzelle 9:	Wandhöhe 7,60 m	Firsthöhe max. 490,0 m üNN
Parzelle 10, 10a-d:	Wandhöhe 6,50 m	Firsthöhe max. 489,0 m üNN
Parzelle 11b, 11c:	Wandhöhe 6,50 m	Firsthöhe max. 490,0 m üNN

Bei Ersatzneubauten für den Bestand gilt die Bestandshöhe, sowie die bestehende Firsthöhe.

1.4 Anzahl der Wohneinheiten bei Althofstellen
Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von ehemals landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen, wird für überwiegend als Wohngebäude vorgesehene Gebäude die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 6 Wohneinheiten beschränkt.

Als Althofstelle gilt das Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Dieser Nutzung untergeordnete Bauten wie separate Stallungen, Berge- und Lagerhallen, Garagen für landwirtschaftliche Fahrzeuge, etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

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 mind. 1 zu 1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig

2.1.2 Balkone sind bis max. 1,25 m Bautiefe über die Baugrenzen hinausragend zulässig.

2.2 Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung
2.2.1 Für die Hauptgebäude werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt, für die Überdachung der Tiefgaragenabfahrten werden auch Pultdächer, sowie begrünte Flachdächer zugelassen.

2.2.2 Die Firstrichtung der Haupt- / Nebengebäude, sowie Garagen muss parallel zur längeren Gebäudeseite liegen.

2.2.3 Die Dachneigung wird für Satteldächer auf 16°- 25°, für Pultdächer auf 5°-12° festgesetzt.

2.2.4 Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dacheindeckung ist ortsüblich in Rot, Braun- oder Grautönen auszuführen. Für Pultdächer ist auch eine Blecheindeckung zulässig, sofern aufgrund der Dachneigung eine Pfannendeckung technisch nicht möglich ist.

2.3 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel
Dacheinschnitte, Dachgauben und Quergiebel werden nicht zugelassen.

2.4 Fassadengestaltung
2.4.1 Die Außenwände der Gebäude sind als Putzflächen auszuführen. Ab dem 1. Obergeschoss sind auch Holzverkleidungen zulässig. Gebäude in Holzbauweise werden ebenfalls zugelassen. Putzfassaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden.

2.4.2 Für die Farbgestaltung der Außenwände sind neben Weiß, Grau- und Beigetönen nur natürliche Mineralfarben zulässig. Fensterelemente und sonstige Bauteile (Rinnen, Brüstungselemente u.a.) können auch farblich anders gestaltet werden. Farbtöne die als leuchtend oder leuchtendhell in der Farbskala eingestuft sind, werden ausgeschlossen. Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.

2.4.3 Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind unzulässig.

2.4.4 Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz als beherrschendes Material auszuführen.

2.4.5 Für größere Glasflächen wird der Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem oder bedruckten Glas festgesetzt.

2.5 Photovoltaikanlagen
Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen ausschließlich parallel zur Dachfläche zulässig. Die Module und Modulkombinationen müssen eine klare rechteckige Form aufweisen und müssen mit den Dachaufbauten eine gestalterische Einheit bilden (Abstufungen sind nicht zulässig).

3 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

3.1 Vor allen Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten. Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz. Die Zufahrt zum Stauraum darf nicht durch Zäune oder Tore abgegrenzt werden. Sie ist auf direktem Weg von der Straße zur Garage mit einer Breite von maximal 6 Meter anzulegen.

3.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bemisst sich nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist im Bauantrag nachzuweisen.

3.3 Stellplätze sind vorrangig in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zu errichten. Müssen weitere Stellplätze nachgewiesen werden, dürfen diese auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

3.4 Alle oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

3.5 Je Wohneinheit über 100 m² Wohnfläche ist ein Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit max. 10 m² Grundfläche, sowie einer max. Firsthöhe von 3,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Geländemodellierung

Geländeunterschiede sind als Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszubilden. Stützmauern sind nur zulässig, wenn Böschungen aus technischen Gründen nicht hergestellt werden können. Die sichtbare Höhe der Stützmauer wird auf 1,0 m begrenzt.

Im Bereich des ehemaligen Firmengeländes (Parzellen 6-10) wird der ursprüngliche Geländeverlauf wiederhergestellt (Auffüllung sh. Querschnitte). Eine Genehmigung nach BayAbgrG für die Aufschüttung ist vor Ausführung der Maßnahme einzuholen.

5 Sichtdreiecke

Die im Planteil festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, insbesondere von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

6 Grundstückseinfriedungen

6.1 Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune (Bretter, senkrechte Latten-, Stangen- und Staketenzäune) und schlichte metallene Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gelände möglich. Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.

6.2 Bodenverankerungen von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.

6.3 Schnitthecken 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.

7 Grünordnung

7.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser

7.1.1 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen.

7.1.2 Das Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Bei Bauantrag ist die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nachzuweisen.

7.1.3 Die befestigten und versiegelten Bodenflächen sind über die Bankette flächig zu entwässern. Nur das Regenwasser bestehender versiegelter Flächen wird dem Kanalnetz zugeführt.

7.1.4 Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gesammelter Wasserlauf vermieden wird.

7.2 Nicht überbaute Flächen (Hausgärten)
Private Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zuwege und Terrassen können in den privaten Freiflächen errichtet werden.

7.3 Begrünung

7.3.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, zu bepflanzen sowie gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.3.2 Die als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

7.3.3 Für die Ortsrandeingrünung sind Obstbäume und Laubgehölze gemäß Artenliste zu pflanzen.

7.3.4 Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Strauch der Artenliste als Durchgrünung zu pflanzen. Bestandsbäume und –sträucher sind anzurechnen.

7.3.5 Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten autochthoner Herkunft zu verwenden.

7.3.6 Artenliste

7.3.6.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 3 x verpflanzt, StU (Stammumfang) mind. 14-16 cm vorgeschrieben.
Folgende Arten können verwendet werden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

7.3.6.2 Bäume II. + III. Wuchsordnung:
Für die klein- und mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 3 x verpflanzt, StU mind. 14-16 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm vorgeschrieben.
Folgende Arten können verwendet werden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Zusätzlich sind folgende Obstbäume in Sorten, Hochstamm erlaubt:

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica subsp. domest.	Zwetschge
Pyrus pyraster	Wild-Birne

7.3.6.3 Sträucher:
Zulässig sind folgende Sträucher in der Pflanzqualität Höhe 100/150 cm, i.d.R. 2 x verpflanzt:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix purpurea	Purpurweide
Salix caprea	Sal-Weide

7.3.6.4 Fristsetzung:
Die Gehölzpflanzungen zu Ein- und Durchgrünung auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

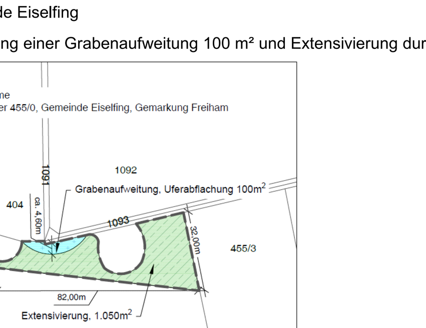
7.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

7.4.1 Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf folgenden Flächen von den jeweiligen Eigentümern erbracht:

- Teilfläche der Flurnummern 396/0 Gemarkung Freiham, Gemeinde Eiselfing

  Herstellung einer Streuobstwiese durch Pflanzung von 4 Obstbäumen autochthoner Herkunft und Extensivierung durch Mahd auf einer Fläche von 355 m².
- Externer Ausgleich auf einer Teilfläche der Flurnummer 455/0 Gemarkung Freiham, Gemeinde Eiselfing

  Herstellung einer Grabenaufweitung 100 m² und Extensivierung durch Mahd 1050 m².



Die Flächen sind durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

7.4.2 Entsiegelte Flächen im Geltungsbereich, die nicht bebaut werden, sind als Ausgleichsflächen dauerhaft als Grünflächen zu sichern.

7.5 Gesetzlicher Artenschutz

7.5.1 Vor Abriss und Umbau von Gebäuden müssen diese von einem Biologen auf gebäudebewohnende Fledermausarten und Vögel hin untersucht werden. Sind geschützte Arten vorhanden, sind entsprechende Maßnahmen laut saP zu ergreifen.

7.5.2 Die Rodung von Gehölzbeständen darf grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden.

7.5.3 Reptilienmeiler

Vor Baubeginn ist in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Ruderalflächen ein Reptilienmeiler aus Sand- Steinschüttungen und Totholz einzurichten.

7.6 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

7.6.1 Anbringen von Fledermauskästen

Als vorab zu erstellende Ersatzhabitate sind mindestens 3 Fledermauskästen an neu zu errichtenden Gebäuden in unmittelbarer Nähe zur Scheune im Süden des Plangebiets anzubringen. Pro zusätzlich festgestelltem Quartier sind weitere 3 Ersatzkästen anzubringen. Sie sind in räumlicher Nähe zu den bestehenden Quartieren herzustellen.

Für vorhandene Fledermaushabitate in zu rodenden Gehölzen sind pro gefälltem, nachgewiesenen Gehölz zwei Fledermauskästen an den neu gepflanzten Bäumen anzubringen. Die Kästen sind in der gleichen Himmelsrichtung wie potentielle, bestehende Quartiere auszurichten. Die Fertigstellung ist der uNB zu melden.

7.6.2 Herstellung Ersatzquartiere für Vögel

Für Feldsperling und Gartenrotschwanz sind vor Beginn der Eingriffe je zwei Nistkästen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Arten an geschützten, unbeeinträchtigten Stellen in mindestens zweieinhalb Meter Höhe, an der Ost- oder Südostseite von Gebäuden außerhalb der Bauzonen anzubringen. Die Fertigstellung ist der uNB zu melden.

7.7 FCS-Maßnahmen

Bauliches Ersatzhabitat Fledermaus

Für ein entferntes Quartier ist ein bauliches Ersatzquartier am Neubau zu errichten. Die Art des Quartiers (Spalten-, Hohlraumquartier oder Freihangplatz) ist abhängig von der vorgefundenen Fledermausart und deren Quartiersnutzung.

8 Immissionsschutz (Geruchsimmissionen)

Bei den Neubauten auf den Parzellen 1b, 11b und 11c ist ausschließlich landwirtschaftliche Wohnnutzung oder die Nutzung als Betriebsleiterwohnung zulässig.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummern (z.B. Haus Nr. 1)

1.2 399 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 399)

1.3 bestehende Grundstücksgrenze

1.4 neu vorgesehene Grundstücksgrenze

1.5 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1.6 480 Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 480,00m üNN)

1.7 Zufahrt Garage / Tiefgarage

1.8 1 Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 1)

1.9 Baumbestand, nachrichtliche Darstellung

1.10 Fußweg

1.11 Standort Trafostation (nachrichtliche Darstellung)

1.12 Einzeldenkmal

1.13 20,0 Anbauverbotszone (z.B. 20m)

1.14 Abzubrechende Gebäude

1.15 Standort Brunnen u. Maibaum

1.16 ETRS89/UTM D: 478,85 üNN Schachtdeckelhöhe (z.B. 478,85 m üNN)

1.17 unterirdische Versorgungsleitung (hier Wasserleitung)

2 Hinweise durch Text

2.1 Die Entwicklung des Dorfgebietes im Bereich des ehemaligen Firmenareals soll in mehreren Bauabschnitten vollzogen werden. Die Bauabfolge der einzelnen Bauabschnitte wird in der Begründung erläutert.

2.2 Bodendenkmalpflegerische Belange
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

2.3 Schutz von Oberboden
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.

2.4 Schutz von Baumbestand
Der nachrichtlich dargestellte, zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadenbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen. Folgende Richtlinie ist hier maßgeblich: DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vollständige und dauerhaft unversehrte Erhalt eines Baumes im ober- und unterirdischen Bereich in der Regel nur dann gewährleistet ist, wenn Eingriffe in einem Abstand von mindestens 1,50 Meter von der Kronentraufe durchgeführt werden.

2.5 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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

2.6 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung, Löschwasserversorgung
2.6.1 Jedes Gebäude, mit Ausnahme reiner Nebenanlagen, ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen

2.6.2 Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation.
Die Gebäudeanschlüsse und deren prognostizierte Abwassermenge sind vorab mit der Gemeinde abzustimmen.

2.6.3 Die notwendige Löschwasserversorgung muss jeweils bei Bauantrag/ Genehmigungsfreistellung nachgewiesen werden.

2.7 Niederschlagswasserbeseitigung
2.7.1 Das Niederschlagwasser von Dach- und Bodenflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

2.7.2 Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten. (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)

2.7.3 Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

2.7.4 Die Oberflächenwasserentsorgung ist so zu planen, dass keine Beeinträchtigung der Entwässerung der Straßenbaukörper erfolgt.

2.7.5 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 25 cm über Geländeoberkante ist als besondere Sicherungsmaßnahme erforderlich. Die Planer und Hausherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten" weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung (Öffnungen an den Gebäuden etc.) ausführlich behandelt.

2.7.6 Zum Schutz der umliegenden Bebauung / Grundstücke dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

2.8 Sparten
Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

2.9 Auf Grund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen ist zeitweise mit Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkung (ggf. auch nachts) zu rechnen, diese sind zu dulden, wenn die Bewirtschaftung ordnungsgemäß, im zulässigen Maße erfolgt.
Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

2.10 Abfallbehälter
Für den Hausmüll sind für die Abfallbehälter geeignete Räume in den Gebäuden vorzusehen.

2.11 Pflanzabstände
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

2.12 Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Eiselfing hat in der Sitzung vom 10.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spielberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2018 hat in der Zeit vom 06.08.2018 bis 06.09.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2018 hat in der Zeit vom 06.08.2018 bis 06.09.2018 stattgefunden.
4. Die Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den geänderten Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.04.2019 hat in der Zeit vom 18.04.2019 bis 20.05.2019 stattgefunden.
5. Die Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den geänderten Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.04.2019 hat in der Zeit vom 18.04.2019 bis 20.05.2019 stattgefunden.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2020 bis 20.04.2020 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2020 bis 20.04.2020 öffentlich ausgelegt.
8. 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.
9. Der Satzungsbeschluss wurde am 14. Jan. 2021 ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Eiselfing den 14. Jan. 2021

[Unterschrift] [Siegel]

Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

GEMEINDE EISELFING

BEBAUUNGSPLAN "SPIELBERG"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF - M 1:1000

PLANVERFASSER

STEPHAN JOCHER.
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekt 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: architekten@jocher.com
www.jocher.com

GRÜNORDNUNG

landschaftsarchitektur niederlöhner

Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 7 26 68 60
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

02.06.2020