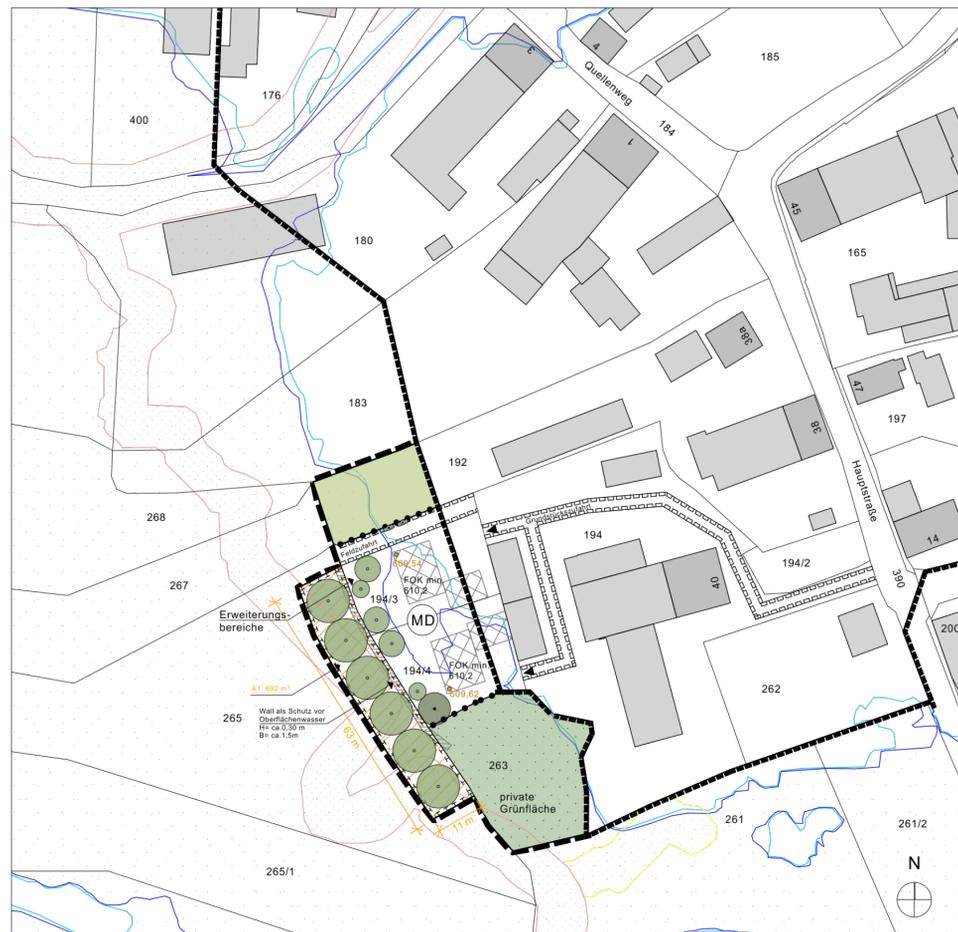


A) PLANZEICHNUNG



M 1_1000

B) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

- | | | |
|----|--|---|
| 1 | | Dorfgebiet |
| 2 | | Grenze unterschiedlicher Nutzung |
| 3 | | Private Grünfläche |
| 4 | | Flächen für die Landwirtschaft |
| 5 | | Grenze des Geltungsbereichs der Änderung / Erweiterung |
| 6 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (BauGB) |
| 7 | | mit Geh-, Fahr-, bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen |
| 8 | | Bäume zu erhalten |
| 9 | | Sträucher zu erhalten |
| 10 | | Pflanzgebot für standortheimische Laub- oder Obstbäume; Standortvorschlag |
| 11 | | Ausgleichsfläche |
| 12 | | Wall als Schutz vor Oberflächenwasser |

C) ZEICHNERISCHE HINWEISE

- | | | |
|---|-----|--|
| 1 | | bestehende Flurstücksgrenzen |
| 2 | 302 | Flurstücksnummer |
| 3 | | bestehende Wohn- und Nebengebäude |
| 4 | | Bebauungsvorschlag |
| 5 | | HQ 100 / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten |
| 6 | | HQ extrem / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten |
| 7 | | Potentielle Fließwege bei Starkregen mäßiger Abfluss |
| 8 | | Potentielle Fließwege bei Starkregen starker Abfluss |
| 9 | | Geländeoberkante Bestand in m über NN |

Die Gemeinde Eberfing erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Freistaates Bayern, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplans als Satzung.

D) Textliche Festsetzung

1. Höhenlage der baulichen Anlage
Aufgrund der Hochwassersituation ist eine Aufschüttung des an die Gebäude angrenzenden Geländes auf 610,0 bis 610,2 m über NN erforderlich. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird auf mindestens 610,2 m über NN festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). In Wohngebäuden auf der Fläche der Fl. Nr. 194/4 und 263 müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

2. Grünordnung

2.1 Erhalt von Baumbestand
Als Schutz des Bestandes und zur möglichst schnellen Eingrünung des Plangebietes, soll die im Plan gekennzeichnete Erle, sowie die Sträucher erhalten bleiben. Sollte der zu erhalten empfohlene Baum gerodet werden, ist zusätzlich zu den Anforderungen aus D.2.2 eine Ersatzpflanzung eines standortheimischen Baums 1. Ordnung (gem. Liste heimischer Gehölzarten des Landratsamts Weilheim Schongau) auf demselben Grundstück vorzunehmen. Sollten die zu erhaltenen empfohlenen Sträucher gerodet werden, sind zusätzliche Sträucher in selber Anzahl zu pflanzen.

2.2 Pflanzmaßnahmen

Zur Durchgrünung sind die Gärten mit standortheimischen, robusten, klimaresistenten Gehölzen, gem. Liste heimischer Gehölzarten des Landratsamts Weilheim Schongau, oder widerstandsfähigen, regionaltypischen Obstbäumen zu bepflanzen. Insgesamt ist pro Bauparzelle je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestandsbäume können auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Die festgesetzten Ausgleichsflächen bleiben hierbei außer Betracht und die dort vorgesehenen Gehölze sind auch nicht auf die erforderliche Anzahl der Bäume mit anzurechnen.

2.3 Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für den Eingriff im Bereich des Bebauungsplanes wird im Westen des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche (A1) mit einer Fläche von 692 m², Länge ca. 63 m, Breite ca. 11 m (min. 10 m), festgesetzt. Folgende Ausgleichsmaßnahme ist vorzunehmen: Zur Eingrünung des Ortsrandes ist entsprechend der Pflandarstellung eine regionaltypische Streuobstwiese unter Verwendung von standortgerechten, klimaangepassten, robusten Obst- und Wildobstsorten anzulegen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen. Mindestpflanzqualität Obstbäume: Hochstamm (= Kronenansatz in mindestens 1,80 m Höhe) 2xv. StU 8-10 / 10-12 cm, Unterlage Sämling. Pflanzabstände zwischen den Obstbäumen mindestens 10 m. Abstand von Straßen und Gebäuden 5 m.

2.4 Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Garagenzufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.5 Boden

Im Zuge der Baumaßnahme ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

2.6 Insektenschonende Beleuchtung

Helle weitreichende künstliche Lichtquellen sind unzulässig. Bei Außenleuchten sind Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z.B. LED-Leuchten „warm white“) entsprechend dem Stand der Technik zu verwenden. Eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume ist durch eine entsprechende Platzierung und Ausrichtung bzw. Abschirmung zu verhindern.

2.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung).

3. Wasserabfluss bei Starkregen

Bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass sich nahe der westlichen Grenze des Planungsbereichs Fließwege mit starkem Abfluss bilden. Durch die Errichtung eines Walles von 0,3 m Höhe am westlichen Rand des Baugebietes soll sichergestellt werden, dass von außen anströmendes Oberflächenwasser nicht ins Baugebiet eindringen kann, sondern gezielt daran vorbeigeleitet wird. Die gekennzeichneten potenziellen Fließwege sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen außer der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Baumreihe), Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

4. Niederschlagswasser

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes unzulässig.

E) Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

2. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim-Schongau zu verständigen. Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer und alle, die auf den Grundstücken Verrichtungen vornehmen die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

3. Hochwasserrisiko

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Bei einem Hochwasserereignis können im Planungsgebiet abschnittsweise Wasserstände von 5 bis 25 cm bzw. kleinräumig max. 50 cm auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4. Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 2 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherren.

6. Versickerung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

7. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

8. Leitungen

Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

9. Baumschutz

DIN 18920 zum Baumschutz auf Baustellen ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere sind vor Beginn der Erd-, Abriss- und/oder Bauarbeiten zum Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune zu installieren und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen nicht überfüllt werden.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans "Ortskern" Eberfing, sowie die Satzungen der Gemeinde Eberfing

F) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Gemeinde Eberfing, den
Georg Leis, 1. Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Eberfing, den
Georg Leis, 1. Bürgermeister

- Ausgefertigt:

Gemeinde Eberfing, den
Georg Leis, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Eberfing, den
Georg Leis, 1. Bürgermeister

9. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANS "ORTSKERN"



GEMEINDE EBERFING
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

Entwurfssfassung vom
23.07.2025

München, 23.07.2025

Planverfasserin:
Dipl.-Ing. Architektin Maria Theresa Standl
Siegfriedstr. 14, 80803 München