

**ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DIE FESTSETZUNG**

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs §9 (BauGB)
- 2 Grenze des Geltungsbereichs der Änderung
- 3 Grenze Unterschiedlicher Nutzung
- 4 Baulinie § 23 (2) BauNVO
- 5 Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- 6 Private Grünfläche
- 7 WA Allgemeines Wohngebiet
- 7 MD Dorfgebiet

HINWEISE

- 1. bestehende Flurstücksgrenzen
- 2. bestehendes Wohn- Nebengebäude
- 3. Flurstücksnummer
- 4. Bodenkennmerkmale, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DstGH dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Die aktuelle Rechtslage im Zusammenhang mit Bau- und Bodenkennmerkmalen ist zu beachten.
- 5. Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist der Untergrund auf Nachweis nicht versickert, ist in Abstimmung mit der Gemeinde ein Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal möglich. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFV-FreiV - ist zu beachten.
- 6. Pflanzabstände:
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 7. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eberfing in der jeweils gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.
- 9. Parkplatz (öffentlich)
- 10. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Flächen in überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Die Bebaubarkeit und Nutzungen ist von daher mit Einschränkungen verbunden. Bei geplanten Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken ist frühzeitig das Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen
- 11. Im nördlichen Bereich der WM 11 werden die in der 18. BImSchV für ein Dorfgebiet festgesetzten Immissionsgrenzwerte nachts überschritten. Dem Bauwerber bzw. dessen Planer wird empfohlen, in diesem Bereich Maßnahmen zur Abhilfe (z.B. Grundtriorientierung) vorzusehen
- 12. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayer. Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
- 3.1. Bis 600 m² Grundstücksfläche (=Baugrundstück) sind zwei Wohneinheiten (2 WE) in Wohngebäuden zulässig
- 3.2. Über 600m² Grundstücksfläche gilt folgender Verteilerschlüssel

Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten (WE)	Grundstücksfläche (m ²)
3 WE	601 bis 1000 m ²
4 WE	1001 bis 1500 m ²
5 WE	1501 bis 2100 m ²
6 WE	2101 bis 2800 m ²
über 2800 m ² 1 zusätzliche WE	je angefangene 1000 m ²

- 3.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude wird auf 6 WE festgesetzt.

Hinweis:
Befinden sich in bereits bestehenden Wohngebäuden mehr Wohnungen als maximal zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.

- 4. Bauweise, Baulinie
- 4.1. Es wird offene Bauweise festgesetzt Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 5. Mindestgröße von Baugrundstücken
Für Baugrundstücke wird ein Mindestgröße von 600 m² festgesetzt. Diese Mindestgröße gilt auch für 1 Doppelhaus.
- 6. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 7. Gestalterische Fesetzungen
- 7.1. Baukörpergrundform:
Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.
- 7.2. Fassadengestaltung:
Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade zu gestalten
- 7.3. Dachform und -neigung:
Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten an Hauptgebäuden sind auch Pultdächer zulässig.
Bei Neubauten sind nur Dachneigungen von 22-27° und 35-42° zulässig
- 7.4. Dachflächen/Dachgauben
Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen einzudecken. Für Nebengebäude, Holzstüben o.ä. sind auch andere Materialien z.B. Blecheindeckungen, zulässig
Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig.
- 8. Einfriedungen:
Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 9. Abstandsflächen:
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der jeweils gültigen gemeindlichen Satzung Zulässige Abweichungen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
- 10. Bodenversiegelung:
Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 11. In überschwemmungsgefährdeten Bereichen sind besondere Anforderungen an die Ausführung der Gebäude zu beachten

**VERMERKE ZUM
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
1. Änderungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Eberfing hat in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Ortskern im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte analog § 2 Abs.1, Satz 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 3 und Abs. 4 BauGB am ortsüblich durch Aushang an die gemeindlichen Amtstafeln.

Eberfing, den
1. Bürgermeister

2. Unterrichtung der Öffentlichkeit
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom gem. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
Die betroffene Öffentlichkeit erhielt gemäß § 13a Abs.3 Nr.2 BauGB vom bis Gelegenheit, sich über die Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Planung informiert.

Eberfing, den
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde entsprechend § 13 Nr. 2, 2.HS BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB durchgeführt.
Der Bebauungsplanänderungsentwurf wurde mit der Begründung in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Eberfing, den
1. Bürgermeister

4. Behörden/Trägerbeteiligung
Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs.2, Nr. 3, 1. HS BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt.

Eberfing, den
1. Bürgermeister

5. Satzungs(änderungs)beschluss
Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als **Satzung beschlossen**.

Eberfing, den
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung
Der **Satzungs(änderungs)beschluss** des Gemeinderates vom wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an die gemeindlichen Amtstafeln am **bekanntgemacht**.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesen Tagen zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Eberfing für jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 BauGB sowie des §215 Abs.1 BauGB wurde hingewiesen.

Eberfing, den
1. Bürgermeister

7. Satzung der Gemeinde Eberfing zur Vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes "Ortskern"
Aufgrund §§9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauverordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung(BauNVO) - erlässt die Gemeinde Eberfing folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:
§1 Änderung des einfachen Bebauungsplan Ortskern
1. Der bisherige Planteil wird für den Bereich der FL. Nrn. 20/1, 20/5, 20/6, 20/7, 10/1 und 10/3 durch den beiliegenden Planteil ersetzt.
2. Unter A) Festsetzungen wird folgendes
Pflanzzeichen ergänzt: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

§2 Die Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Eberfing, den
1. Bürgermeister Georg Leis

**7. Änderung und
Erweiterung des
Bebauungsplan
Ortskern**

17.02.2022
Gemeinde Eberfing



M 1 : 1000

Zach Architekten GmbH
Architekten und Stadtplaner
Staudenfeldweg 12a | 83024 Otterfing
Tel: + 49 - (0) 8024 - 91385
Fax: + 49 - (0) 8024 - 49177
email: zach_architekten_gmbh@gmx.de
www.zacharchitektengmbh.de

Planfertiger:

Gerhard Zach

