

Präambel

Die Stadt Eggenfelden im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" besteht aus:

- Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht vom _____
- Anlagen:
 - Anlage 1: Schalltechnischer Bericht Nr. S2306062 "Erweiterung WA Bruck, Eggenfelden" vom 12.01.2024, GeoPlan GmbH, Osterhofen

Stadt _____, den _____
Eggenfelden _____, Martin Biber, 1. Bürgermeister

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- ED Einzel- und Doppelhäuser
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
II maximal 2 Vollgeschosse
- SD Satteldach
WD Walmdach
PD Puttdach
FD Flachdach
- 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Baugrenze (Außenkante maßgebend)
3.3 Baugrenze für Nebenanlagen und Nebengebäude
- 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 4.3 private Verkehrsfläche
- 5.0 SONSTIGE PLANLICHE UND FESTSETZUNGEN**
- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
5.7 Lärmschutzwand (gem. Festsetzung Punkt II.10.10)
5.8 Abgrenzung zum Lärmschutz mit Bezeichnung der Teilbereiche Nord und Süd
- 6.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.2 **zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:**
6.2.4 Obstbaum lt. Ordnung (siehe Punkt III.3.3) nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, eine legemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
6.5 private Grünfläche
- 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = interne Ausgleichsfläche AF (726 m²)
- 9.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
9.2 Flurstücksnnummer
9.4 Bemaßung
9.17 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

1.3 Abstandsflächen
Es gelten im gesamten Geltungsbereich (Bereich A und B) die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

Für die mit Planzeichen Punkt 1.3.3 festgesetzten Nebengebäude und untergeordneten Anbauten im Bereich der Lärmschutzwand gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO nicht. Es darf das Baufenster bis zu den Grenzen und in der max. festgesetzten Höhe maximal ausgenutzt werden.

1.4 Nebenanlagen und Gebäude
Außerhalb der Baugrenzen sind nur verkehrsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO
• einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto- Rauminhalt bis 60 m³,
• Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer max. Tiefe von bis zu 3,0 m,
• Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³,
• Zufahrten, Wege, Terrassen, Garagen und Stellplätze zulässig.
Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im Übrigen sind Nebengebäude und untergeordnete Anbauten im Bereich der Lärmschutzwand innerhalb der Baugrenze gem. Planzeichen Punkt I.3.3 zulässig, sofern sie gleichzeitig die Festsetzungen zum Lärmschutz erfüllen.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.2 Dachneigung:

Sattel- / Walmdach	12° - 25°
Puttdach	5° - 12°
Flachdach	bis 5°

ausnahmsweise im Bereich B zulässig:
Sattel- / Walmdach bei einer max. traufseitigen Wandhöhe bis zu 5,5 m; bis max. 38°

2.5 Wandhöhe: Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

für Bereich B	
- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD, FD:	max. 7,50 m
- maximal zulässige trauf- und giebelseitige Wandhöhe bei der Dachform PD:	max. 7,50 m

Für den Bereich B ist zur Gliederung der Wand- und Dachabwicklung die maximal zulässige Wandhöhe auf maximal einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudewand bis 8,0 m zulässig.

2.7 Wand- und Firsthöhe für die mit Planzeichen Punkt 1.3.3 festgesetzten Nebengebäude und untergeordneten Anbauten entlang der Lärmschutzwand:
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m
maximal zulässige Firsthöhe max. 5,00 m
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum First.

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Bauweise	Dachform

Bereich B

WA	ED
0,22	0,44
o	SD, WD
II	FD, PD

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.2 Zur Durchgrünung der Wohnbaufläche sind mind. 4 Laubbäume I. Ordnung (nach Artenliste Punkt III.3.2, Pflanzabstand mind. 12 m) westlich der geplanten privaten Erschließungsstraße, mind. 4 Laubbäume I. Ordnung östlich der geplanten privaten Erschließungsstraße und mind. 5 Laubbäume I. Ordnung südlich der geplanten privaten Erschließungsstraße zu pflanzen.

8.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 3.632 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

8.2 Interne Ausgleichsfläche (Fläche gem. Planzeichen I.7.1)
Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 626/4 Gemarkung Kirchberg erbracht.
Auf der Fläche von ca. 727 m² kann mit unten aufgeführten Maßnahmen eine Aufwertung von 3.635 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 3.632 Wertpunkten erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Maßnahmen interne Ausgleichsfläche
Entwicklungsziele:
ext. Grünland: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 / GU651L)
Streuobstwiese: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (B432 / Zielzustand der Wiese: GU651L)

Entwicklungsmaßnahmen:
Umwandlung von intensivem Grünland (G11, 3 WP) in mäßig extensiv genutztes Grünland (G212, 8 WP, Bereich ext. Wiese und Streuobstwiese)
• Ansaat von autochthonem Saatgut für extensives, artenreiche Wiesen, das Saatgut ist so zu wählen, dass sich der Biototyp GU651L nach Biotopkartierung entwickeln kann (Regio-Saatgut oder Mähgutübertragung); bei Mähgutübertragung Auswahl der Spenderfläche in Abstimmung mit der UNB
• keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Einzelbäume
• Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm), gem. Planzeichen I.7.1 unter Beachtung der Pflanzliste III.3.3
• Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrich), Anbringung eines Stammeschutzes je Hochstamm
• Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
• Ausgefällene Obstbäume spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Pflegemaßnahmen:
• 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche, 1. Schnitt ab 01.07., 2. Schnitt im September - Oktober
• Entfernung des Mähgutes
• Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
• Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

10.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
TEILBEREICH NORD

1. Aktiver Lärmschutz
Im Teilbereich Nord ist eine Lärmschutzwand (Lage sowie Länge sh. Planzeichen I.5.7) mit einer Höhe von mindestens 3,2 m über GOK entlang der Westseite und 2,5 m über GOK entlang der Nordseite zu errichten.
Alternativ kann die Lärmschutzwand gänzlich oder in Teilbereichen auch durch Gebäude (Mindesthöhe Westen 3,2 m / Norden 2,5 m) ersetzt werden, welche nur Räume enthalten, die keine schutzbedürftige Nutzung gemäß DIN 4109 besitzen. Es ist darauf zu achten, dass die Wand, auch bei möglichen Verbindungen zwischen Lärmschutzwand oder Gebäuden, fugen- und flächendicht ausgeführt wird. Zudem muss die Wand ein Mindest-Schalldämm-Maß von 15 dB aufweisen.
Die Lärmschutzwand des Teilbereiches Nord muss erst erbaut werden, wenn Gebäude im nordwestlichen Baufenster errichtet werden, welche schutzbedürftige Räume enthalten.

2. Angepasste Planung/Grundrissorientierung
Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 dürfen nur innerhalb des grünen (< 45 dB) Bereiches ohne weitere Vorkehrungen errichtet werden. Innerhalb des gelben Bereiches (< 49 dB) müssen ausreichend lärmindernde Maßnahmen (z. B. Laubengang, Glasteile, Hafency-Fenster) vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, müssen Fenster von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, so dass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist.
Im roten Bereich (> 49 dB) dürfen keine Räume mit schutzbedürftiger Nutzung errichtet werden.
Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Balkone, Terrassen) sind im grünen Bereich zu errichten. Alternativ können die Aufenthaltsbereiche so errichtet werden dass der tagsüber (6-22Uhr) geltende Immissionswert von 59 dB (A) der 16. BImSchV in 2 m über der Mitte der als Frei- oder Außenwohnbereich genutzten Fläche nachweislich eingehalten wird. Bei Überschreitungen können Glasteilelemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen Abhilfe schaffen. Allgemein ist hier im Einzelbaugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

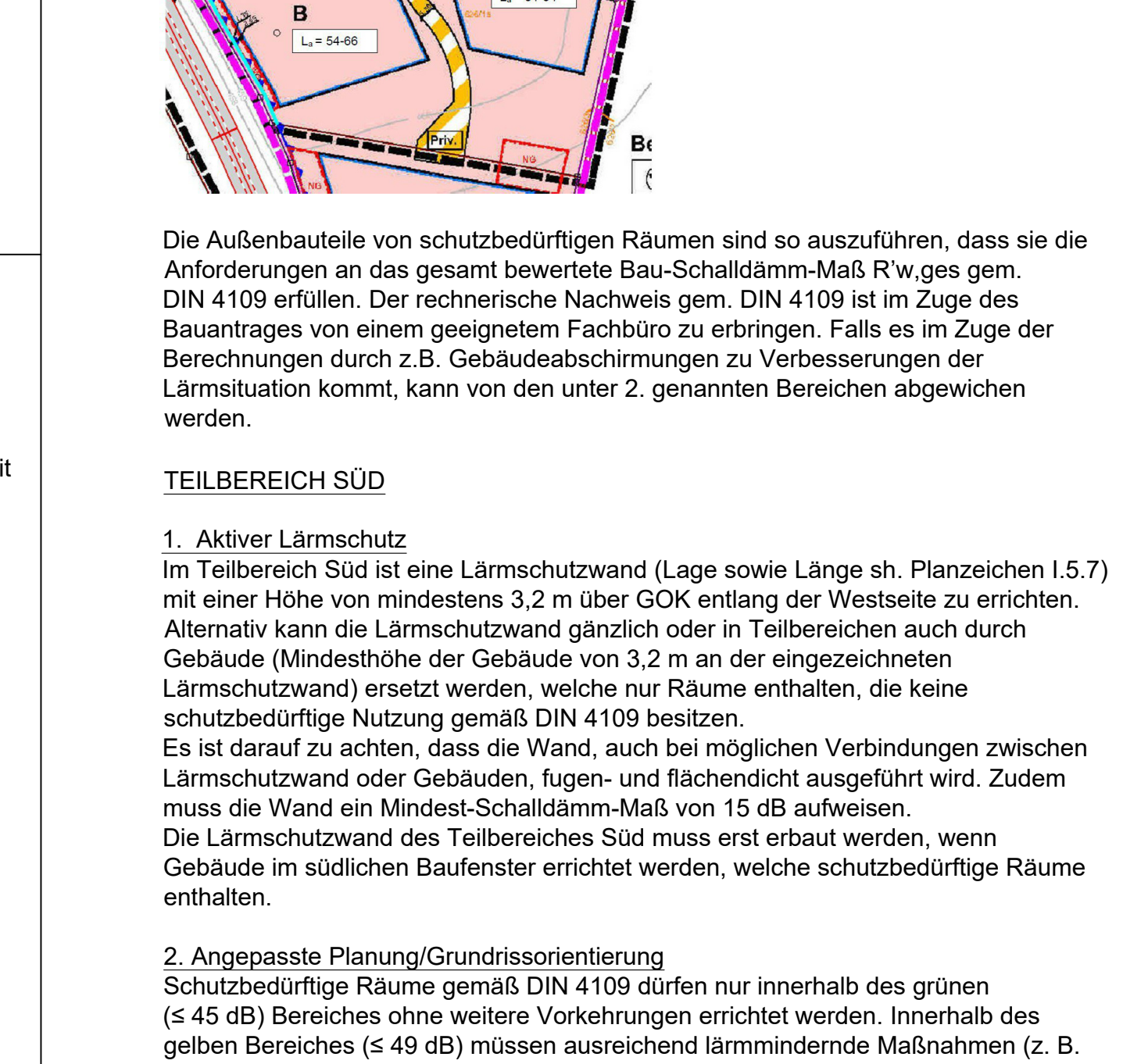
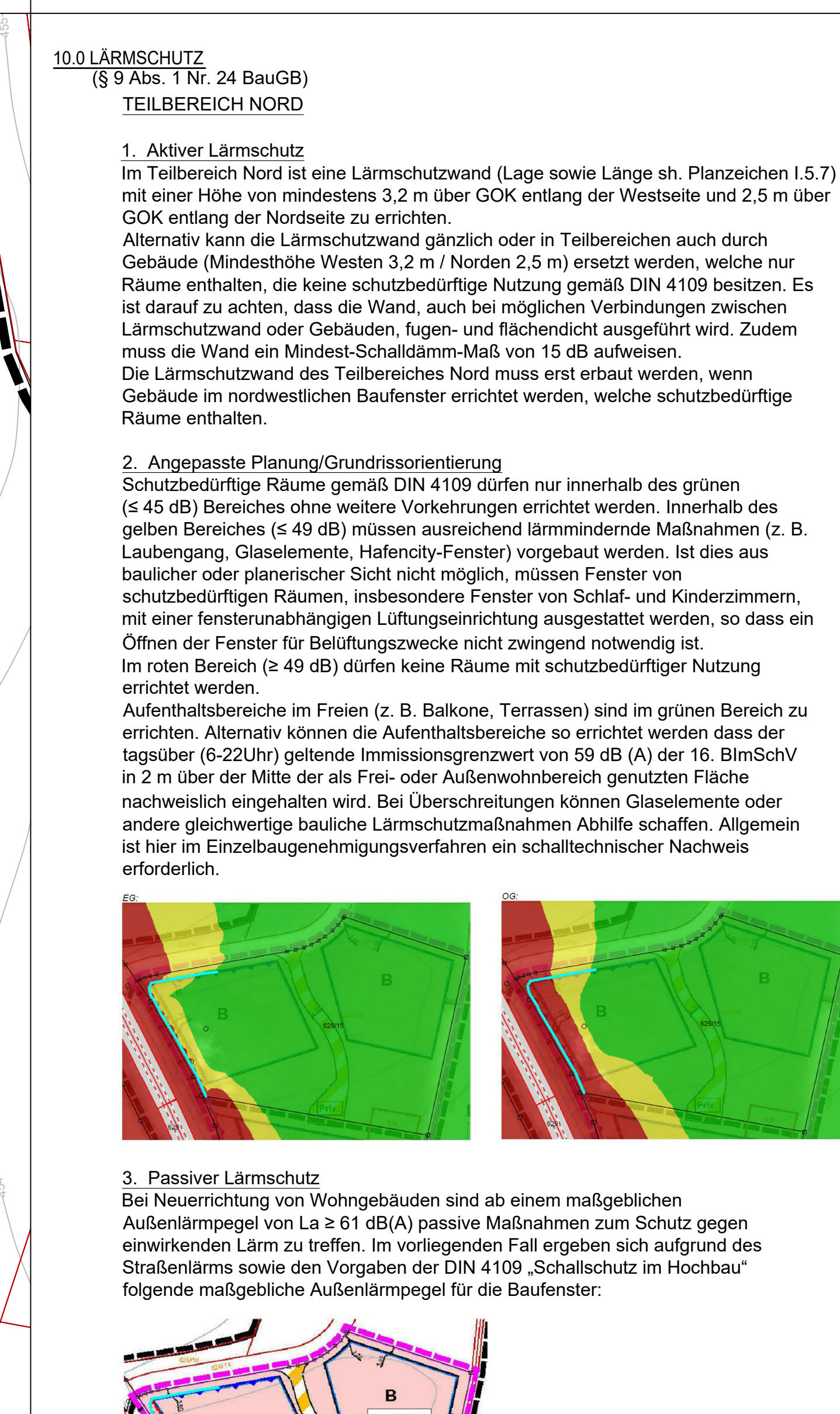
3. Passiver Lärmschutz
Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La >= 61 dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Straßenlärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel für die Baufenster:

TEILBEREICH SÜD

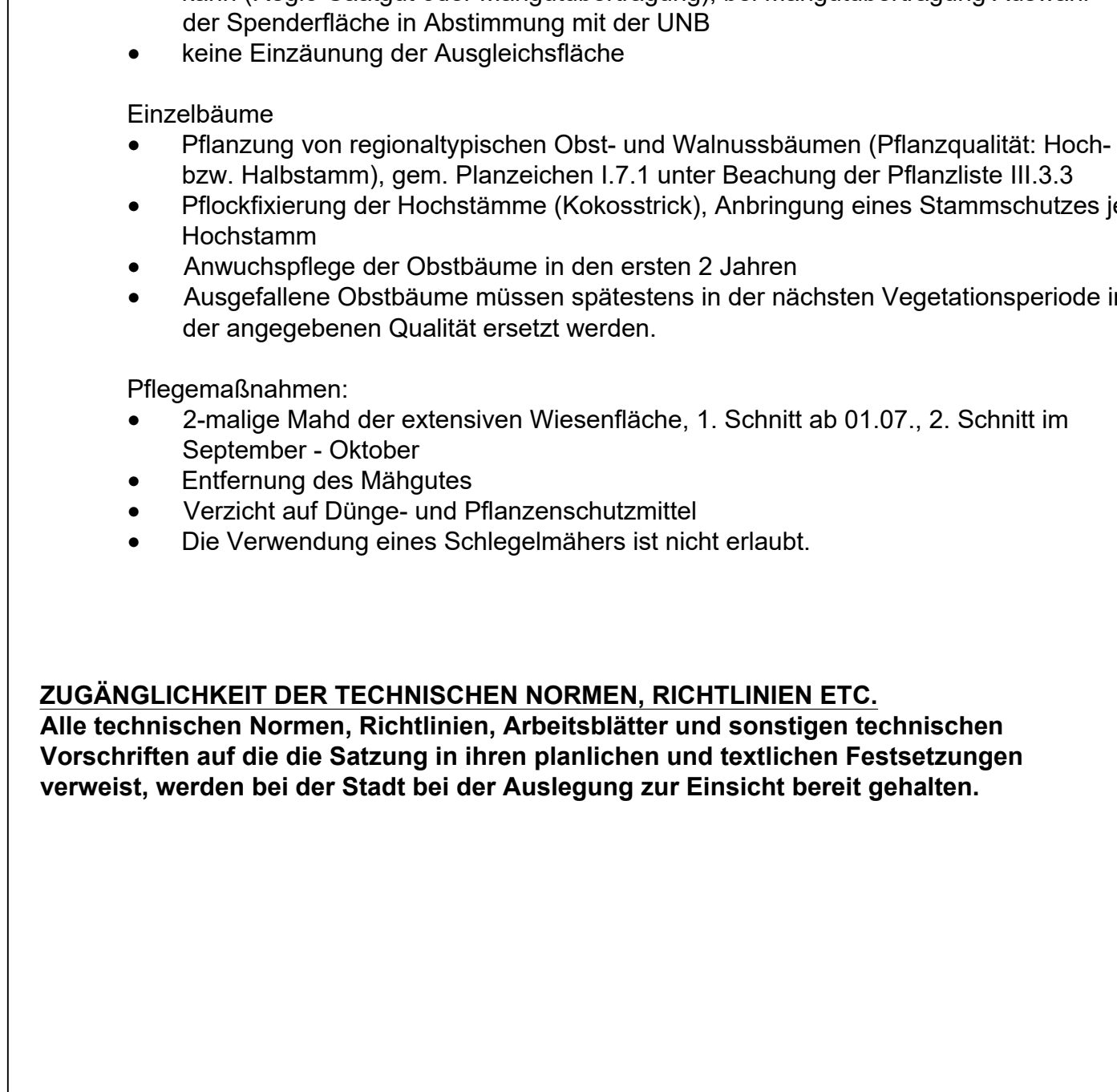
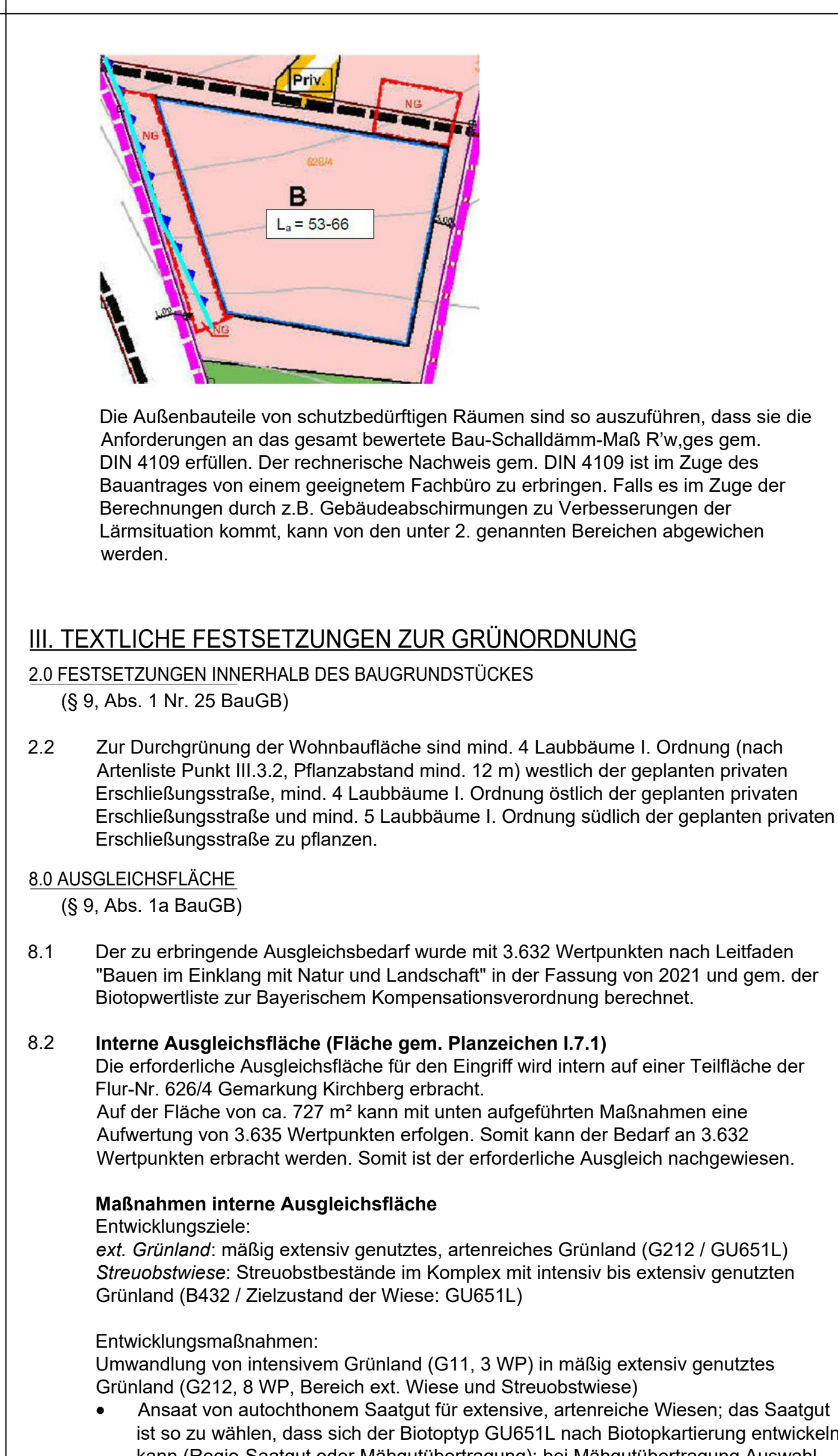
1. Aktiver Lärmschutz
Im Teilbereich Süd ist eine Lärmschutzwand (Lage sowie Länge sh. Planzeichen I.5.7) mit einer Höhe von mindestens 3,2 m über GOK entlang der Westseite zu errichten. DIN 4109 erfüllen. Der rechnerische Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages von einem geeignetem Fachbüro zu erbringen. Falls es im Zuge der Berechnungen durch z. B. Gebäudeabschirmungen zu Verbesserungen der Lärmexposition kommt, kann von den unter 2. genannten Bereichen abgewichen werden.

2. Angepasste Planung/Grundrissorientierung
Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 dürfen nur innerhalb des grünen (< 45 dB) Bereiches ohne weitere Vorkehrungen errichtet werden. Innerhalb des gelben Bereiches (< 49 dB) müssen ausreichend lärmindernde Maßnahmen (z. B. Laubengang, Glasteile, Hafency-Fenster) vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, müssen Fenster von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist.
Im roten Bereich (> 49 dB) dürfen keine Räume mit schutzbedürftiger Nutzung errichtet werden.
Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Balkone, Terrassen) sind im grünen Bereich zu errichten. Alternativ können die Aufenthaltsbereiche so errichtet werden dass der tagsüber (6-22Uhr) geltende Immissionswert von 59 dB (A) der 16. BImSchV in 2 m über der Mitte der als Frei- oder Außenwohnbereich genutzten Fläche nachweislich eingehalten wird. Bei Überschreitungen können Glasteilelemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen Abhilfe schaffen.

3. Passiver Lärmschutz
Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La >= 61 dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Straßenlärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel für die Baufenster:



ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETZ.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die die Satzung in ihren planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Übersichtslageplan o. M.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"

Stadt Eggenfelden
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand 2022
Koordinatensystem: UTM 32

Verfahrensverweise

1. Änderungsbuch (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Eggenfelden hat in der Sitzung vom _____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" beschlossen. Der Änderungsbuchbeschluss wurde am _____ ortsbüchrisch besannt gemacht.
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeitsbeteiligung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Beteiligung und Anlegungsbeschluss
Der Stadtrat von Eggenfelden hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbuchbeschluss gefasst.
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ amtschriftlich beteiligt.
7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss vom _____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Nachrichtliche Übernahmen
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegenstände kann keine Gewähr übernommen werden.

Unterschiede:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Eine unbeschränkte Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Eggenfelden, den _____
Martin Biber, 1. Bürgermeister