

- Präambel**  
Aufgrund
- § 3 Abs. 1 Satz 1, § 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO),
  - Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO),
  - Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
  - erlässt die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan „Alte Schmiede“ als Satzung:
- § 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Schmiede“ ist die Planzeichnung M 1:500 vom \_\_\_\_\_ maßgebend.

- § 2**  
**Bestandteile der Satzung**  
Der Bebauungsplan „Alte Schmiede“ besteht aus:
- Planzeichnung M 1:500 vom \_\_\_\_\_ und den zugehörigen Erläuterungen sowie
  - den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen und
  - der Begründung vom \_\_\_\_\_

- § 3**  
**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan „Alte Schmiede“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- Eggenfelden, den \_\_\_\_\_  
Stadt/ Eggenfelden

Martin Biber  
1. Bürgermeister

**I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN**

**SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**



- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 **MU** Urbanes Gebiet § 6a BauNVO
- 2. MAD DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 Die zulässige Grundfläche der Gebäude wird durch Baulinien bzw. Baugrenzen (siehe 13.1 bzw. 13.2) beschränkt.
- 2.2 **WH 419,0 U NHN** maximal zulässige Wandhöhen in Metern über Normalniveau, gemessen am Schnittpunkt der Dachlinie mit der Außenwand bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern. § 18 BauNVO
- 3. BAUGRENZEN, BAUWEISE** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO
- 3.1 **Baulinie** Entlang der Straubinger Straße ist auf dieser Seite zu bauen. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 3.2 **Baugrenze** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und dem Juli voraus gegebenenfalls baurechtlich festgesetzt.
- 3.3 **Dachformen, Dachneigung** Die zulässigen Dachformen sind die zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:
- PD ≤ 15°** Flurdach mit maximal zulässiger Dachneigung
- SD < 20°** Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung
- 3.4 **g** geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
- 4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 4.1 **St** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 4.2 **St** Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für offene Stellplätze
- 4.3 **St** Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung/Gliederung der Planbereiche § 14 Abs. 5 BauNVO
- 4.4 **9,45°** Müllkette mit Angabe der Länge in Metern für die Positionierung der einzelnen Planbereiche bezogen auf die Grundstücksachsen
- 5. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 5.1 **330** Bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.2 **330** Flurstücknummern

- 5.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 5.4 abzubrechende Gebäude
- 5.5 Öffentliche Verkehrsfläche (Zehweg)
- 5.6 Kartiertes Bodendenkmal mit Aktennummer

Für Bodendenkmale (archaische Fundamente, römische Fundamente, mittelalterliche Fundamente gem. Art. 7 Abs. 1 BayDenkmalgesetz) sind in diesem Bebauungsplan die in diesem Bebauungsplan unter den Nummern 1 bis 10 aufgeführten unteren Denkmalschutzdenkmale zu bezeichnen.

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ABSTANDSFLÄCHEN**  
Mit Einhaltung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Wandhöhen gehen die erforderlichen Abstandsflächen als eingehalten.

**2. STELPLATZREGELUNG**  
Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Stellplatzotzung der Stadt Eggenfelden in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

**3. LÄRMSCHUTZ**  
Bei schutzbedürftigen Räumen, deren Fenster in Richtung der Straubinger Straße orientiert sind, sind Schutzmaßnahmen einzusetzen, welche schutzbedürftige Räume ausstrahlungsfrei über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schalldämmenden Belüftungseinrichtungen erforderlich. Außenbereiche sollen, wenn möglich, auf der straßenabgewandten Seite geschaffen werden.

**III. BAUBESTIMMUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**3.1. AUSER GESTALTUNG BAUWERKE ANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung  
Dachformen und -neigungen sind den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.  
Als Dachdeckung sind zulässig:  
- siegelte, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Beton- oder Asphaltziegel  
- grobe Rindschindeln  
- rindebrotartige sowie Felsensteine mit und ohne Kieselchichtung bei Flachdächern  
Deckungen aus Dachziegel, Beton- oder Asphaltziegel und Felsen- oder Steinplatten sind zulässig.  
1.2 Dachaufbau  
Dachaufbau darf nicht zulässig.  
1.3 Fassaden  
Als Fassadenmaterialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Große Farben oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig.  
1.4 PV-Anlagen  
PV-Anlagen auf Dachflächen sind in nicht aufgeständerten oder aufgeständerten Ausführung zulässig. Die Neigung der Module darf in nicht aufgeständerten Ausführung maximal 9° betragen.

**3.2. GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 2.1 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten  
Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.  
Als Beläge sind zulässig:  
- wasserundurchlässiger Belag  
- Betonbelag mit Spalt- oder Rostbelag  
- Mosaikbelag (Stein- oder Beton) mit Spalt- oder Rostbelag  
- Schotterbelag  
- In Teilbereichen sind zur besseren Begehbarkheit für Senioren auch einflurige und rollatoraugliche Plaster zulässig.  
Asphaltierte Stellplätze sind unzulässig.

**3.3. GRÜNDORDNUNG** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 3.1 Allgemeiner Pflanzbestand  
Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.  
Für die neu zu pflanzenden Bäume können folgende Arten verwendet werden:  
- Laubbäume: Acer campestre, Feld-Ahorn, Acer platanoides, Spitz-Ahorn, acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn, Cornus betulus, Gew. Hornbuche, Prunus avium, Vogel-Kirsche, Sorbus aucuparia, Gew. Elsbeere, Sorbus torminalis, Edelweiss-Mehlschnecke, Gevi. Elsbäume, Tilia cordata, Winter-Linde  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3ev, mit Drahtbollen SHU, 14-16cm  
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BfL entsprechen.  
Die Planung muss in der unmittelbaren auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode ausgeführt, ausgeführt, Chahöhe sind zu ansetzen. Ein ausweichend großer Wurzelraum (mind. 2,50x2,50m) ist zu stellen und vor Überbauung und Befestigung aller Art frei zu halten.

**IV. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. HAUSABWÄSSER, NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Hausabwässer sind dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen.  
Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nur bedingt bzw. nicht möglich, ist eine geeignete Ableitung über den städtischen Mischwasserkanal erforderlich. Auf dem Grundstück ist ein Trennsystem vorzusehen, das das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen Kanal einleitet wird. Ist eine dezentrale Regenrückhaltung über eine Retentionszisterne mit Drosselung der Abflussmenge erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Drosselstufen. Es ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu festzulegen.



Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

- 2. GRUNDWASSER**  
Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf im Rahmen von Baugrubenanforderungen, sollte in der Grundwasser eingetragten werden, sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
- 3. MADNÄHME VERHINDERN UND AUFZUHÄLTUNG VON BAUWAHRHEITEN**  
Für die Vorarbeiten im Geltungsbereich sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schotterbetonierter Bauelemente, Vorstichtmaßnahmen bei den Bauförderungen etc.) zur Vermeidung der Gefahr von Schotterflüssen in Boden und Grundwasser einzuhalten.
- 4. VERBODUNG MIT STROM, WASSER UND ERDGAS**  
Die Stromversorgung ist durch ein bestehendes Netz zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungssystem sicherzustellen.
- 5. HOCHWASSERSCHUTZ**  
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- 6. BAUMFLÄCHEN**  
Hinsichtlich gepflanzter Baumarten sind die Merkblätter für die untere Leitung und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.
- 7. LÖSCHWASSER**  
In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befinden sich folgende Hydranten:

Hydrant-Nr.	Adresse	Art des Hydranten	Max. Durchfluss in m³/h
774	Schattengasse 4	Unterflurhydrant	42,8
784	Straubinger Straße 19	Unterflurhydrant	65,4
785	Bergstraße 25	Unterflurhydrant	77,9
796	Bergstraße 5/6	Überflurhydrant	115,0

**8. FÄLLUNGEN VON GEHÖREN**  
Vor einseitigen Fällungen von Bäumen ist zu prüfen, ob diese gesunde Laubbäume (z.B. Hainbuche, Spitzahorn etc.) aufweisen. Die Laubbäume dürfen nicht beseitigt werden, sofern sie unbeschadet sind und vor Fällung geeignete Ersatzbaumarten (z.B. Umplanung von Nadelbäumen im räumlichen Zusammenhang) geschaffen werden. Im Zweifelsfall ist die Untere Naturschutzbehörde vor Fällung zu kontaktieren.

**V. HINWEISE**

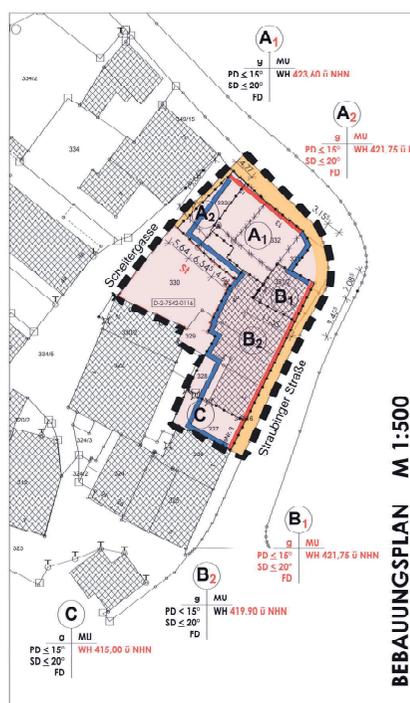
1. Um einen Konflikt mit der Wohnnutzung zu vermeiden, sollte darauf geachtet werden, dass keine lärmintensiven Betriebsanlagen entstehen.  
2. Der städtebauliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Kernbereichs der Altstadt. Die Maßstäbe sind im Grundgesetz II, Ordnung in der Unterhaltungs- und Ausbauzeit der Stadt Eggenfelden.  
3. Umweltschutzmaßnahmen sind im Bereich der Gewässer zu berücksichtigen. Die Gewässer sind im Bereich der Gewässer zu berücksichtigen. Die Gewässer sind im Bereich der Gewässer zu berücksichtigen.  
4. Der räumliche Ablauf von Oberflächenwasser darf gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden, bei Veränderung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Versäufnis beeinträchtigt werden.

**4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich von der Bayerwerk Netz GmbH betriebene Versorgungsanlagen**



Der Schutz von Versorgungsanlagen (z.B. Wasserleitungen, Gasleitungen, Stromleitungen) ist zu gewährleisten. Die Versorgungsanlagen sind im Bereich der Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Die Versorgungsanlagen sind im Bereich der Versorgungsanlagen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonebereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bebauungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bebauungsmaßnahmen jenseitig der Bayerwerk Netz GmbH rechtlich nicht zulässig sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegbauarbeiten, Vor- und Entsorgungslösungen, Messtabau, Aufschüttungen, Heide- und Sportanlagen, Boden- und Hingewässer und Aufstufungen.  
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktfähige und zugelassene Leitungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsprotokoll der Einführung ist nach Auftragserteilung vorzulegen.  
Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayerwerk Netz GmbH sind zu beachten.



**VERFAHRENSBEWEIS**

1. Der Bau- und Umweltschutz hat in seiner Sitzung vom 19.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans „Alte Schmiede“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 10 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans ist die Fassung vom 19.03.2024 wurden die Begründung und sonstigen wichtiger öffentlicher belang in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 27.04.2024 im internet veröffentlicht und öffentlich zugänglich gemacht.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 27.04.2024 im internet veröffentlicht und öffentlich zugänglich gemacht.

5. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltschutzes vom dem Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom dem Rat Sitzung beschlossenen.

Eggenfelden, \_\_\_\_\_  
(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des bebauungsplans nicht erforderlich.

7. Ausfertigung

(Siegel)

Eggenfelden, \_\_\_\_\_  
Martin Biber, 1. Bürgermeister

8. Der satzungsbeschluss zu dem bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der bebauungsplan mit begründung wird seit diesem tag zu den üblichen dienststunden in der stadt zu jedermanns eintritt bereitgehalten und dazu dessen inhalt auf verlangen auskunft gegeben. Der bebauungsplan ist über 11 kartei geteilt. auf die verkleinerungen über § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der bekenntnisnahme hingewiesen.

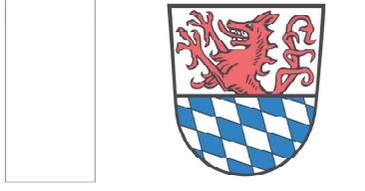
Eggenfelden, den \_\_\_\_\_  
(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE"**

- Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN  
I. AN DER FISCHERSTRASSE  
REG. BEZIRK NIEDERBAYERN



Architekt

**BAUART GmbH**  
Architekten + Stadtplaner

Gartlberstraße 1 Fax: 08561-9841920  
84347 Pforrkirchen info@bauart-architektur.de  
Tel.: 08561-98419-0 www.bauart-architektur.de

Eggenfelden, 19.03.2024

Geändert: 19.06.2024