

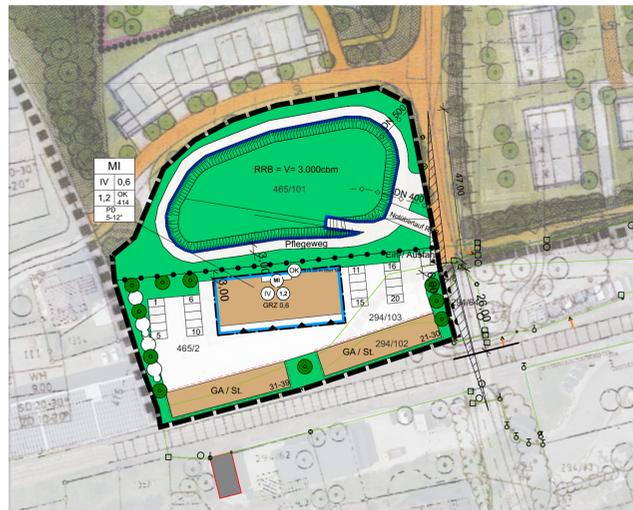


11. BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT "WOHN- UND GEWERBEPARK EG NORD"

Regelverfahren n. § 30 BauGB
M. 1/1000, Fl.Nr. 465/2, 465/101, 294/103, 294/102; Gemarkung Stadt Eggenfelden



Bereich Bebauungsplan-Deckblatt v. Änderung



Bereich Bebauungsplan-Deckblatt n. Änderung

Die Stadt Eggenfelden erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13, 13 a, 13 b Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenordnung (PlanzV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung das
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 11 des Bebauungsplanes "Wohn- und Gewerbepark
EG Nord" als Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 11
ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung M. 1:1000 vom 19.04.2021

§2 Bestandteile der Satzung
Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 11 beinhaltet:

- 1) Planzeichnung M. 1/1000 mit Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text vom 19.04.2021
- 2) Begründung vom 19.04.2021

Stadt Eggenfelden

..... (Datum) (Martin Biber, 1. Bürgermeister)

GRUNDSATZ:
Das Bebauungsplan-Deckblatt betrifft ausschließlich die genannten Fl.Nrn. alle anderen
Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt. Ebenso werden
nur Festsetzungen durch Text und Planzeichen geändert, die für das Deckblatt notwendig
sind. Alle anderen Festsetzungen bleiben vom Deckblatt unberührt.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Festsetzungen Nummerierung lt. rechtskräftigen
Bebauungsplan - * Ergänzung f. neue Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

(MI) 1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.2. Im Mischgebiet

- | | | |
|------------------------------|--------|--|
| GRZ 0,6 | 2.1.1 | Grundflächenzahl |
| (IV) | 2.2.2 | zulässig 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| | 2.2.3* | Wandhöhe max. 13,00m ab OK 414,00m ü. NN |
| (12) | 2.2.4* | Geschossflächenzahl |
| (OK) 414,00 m über NN | 2.2.5* | Höhe der Baulichen Anlagen bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes über NN. |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.3. Baugrenze

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-------|-------|------------------------------|
| ===== | 5.4. | private Grundstückszufahrten |
| ••••• | 5.8.* | Bereich ohne Zufahrten |
| ▼ | 5.9* | Einfahrt |

6. Flächen für Versorgungsanlagen

◇ — 6.3* RW-Leitungen unterirdisch m. Querschnitt

7. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.2 private Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Regenrückhaltung n. Bescheid v. 27.07.2007

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 9.3 Anpflanzen: Bäume** s. Liste 3.3.1
- 9.3 Anpflanzen: Sträucher** s. Liste 3.3.1

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 10.6 PD - Pultdach 5-12°**, aufgeständerte PV-Anlagen sind nicht zulässig; diese müssen in die Dachfläche integriert werden.
- 10.7.** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 10.8** Stellplätze (s. auch Nummerierung)
- 10.9** Garagen (s. geplante Gebäude) WH max. 3,50m PD - Pultdach 5-12°
- 10.10** Sichtdreiecke nachrichtliche Darstellung
- 10.11.** Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 10.17.** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.18* Bemaßung Regelbreiten

10.19* Geplante Gebäude

11. Andere Planzeichen*

- best. Flurgrenzen
- 465/2 best. Flurnummern

▬ Böschungen des Regenrückhaltebeckens

11. Freiflächengestaltungsplan*

Für die Mischgebietsfläche ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Bauvorlagen einzureichen. Er muss mindestens eine Darstellung im Maßstab 1:200 mit Beschreibung enthalten über
- Darstellung der Gelände- und Gebäudehöhe mit aussagekräftigen Schnitten.
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen
- Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen deutsch / latein, Anzahl und Pflanzqualität
- Ein Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten GRZ mit Flächenbilanz
- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen
- Lage, Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt mit nachzuweisendem Sichtdreieck und ggf. Einhausung zum Lärmschutz
- Darstellung und Nachweis der Berücksichtigung des durch den Stadtrat 2019 beschlossenen Leitbildes "Insektenfreundliches Eggenfelden"

Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten, Gartenbautechniker oder Gartenbaumeister zu erstellen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. IMMISSIONSSCHUTZ

1.2 Bei geplanter Bebauung im Mischgebiet:

In den mit Planzeichen (s. Punkt 10.11) gekennzeichneten Gebäude sind schutzbedürftige Aufenthaltsgebäude so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster abgewandt von der lärmbelasteten Seite möglich ist bzw. ist die Verwendung von Schallschutzfenstern festgelegt. Ansonsten können die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Punkt 1.1 a-e angewandt werden.

Für das Mischgebiet sind, nach Stellungnahme des Techn. Umweltschutzes Landratsamt Rottal-Inn im Jahre 2000, passive und aktive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, falls schutzbedürftige Räume an der Bahnlinie liegen. Dies ist bei Bedarf im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit einem Lärmgutachten zu belegen.

* an sonsten gelten die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I - 1, II 1--3, II

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Im Mischgebiet sind Garagen und / oder Stellplätze in der nach der beabsichtigten baulichen Nutzung erforderlichen Anzahl nachzuweisen, wobei je Wohneinheit 2 Stellflächen in Form von Garagen und / oder Stellplätzen zu errichten sind. Die Stellplätze außerhalb von Garagen sind wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren, durch eine Baugrenze, gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der Gebäude zulässig. Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. * an sonsten gelten die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne 3.5) -5

3. Grünflächen

3.5

Lose Stein-/Materialschüttungen (sog. Schottergärten) und Plastikvliesabdeckungen sind nicht zugelassen.

Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die gesetzliche Abstandsflächenregelung n. BayBO (Bayerischer Bauordnung) oder abweichender Satzung der Stadt Eggenfelden. Eine Abstandsflächenübernahme der Deutschen Bahn AG ist notwendig.

* an sonsten gelten die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I - 1, II 1--3, II

IV HINWEISE

- Hinweise der Deutschen Bahn AG

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Der Baubeginn ist zuvor bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH mind. 2 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Es gelten die von Hr. Willsch zum Bau festgelegten Hinweise und Auflagen der Deutschen Bahn AG mit Schreiben vom 14.01.2021.

- Hinweise der Stadt Eggenfelden

Wasserrechtsbescheid v. 27.07.2007

Eine Abstimmung mit den Stadtwerken Eggenfelden bezüglich der Ableitung der Oberflächenwassers hat mind. 2 Monate vor Baubeginn zu erfolgen.

11. Bebauungsplandeckblatt m. int. Grünordnung- "Wohn- und Gewerbepark EG Nord"

Bebauungsplan Stadt Eggenfelden - Gem. Eggenfelden - Fl.Nrn und Tfl. 465/2, 465/101, 294/103, 294/102

Aufstellung im Regelverfahren

Festsetzungen durch Zeichen (I) und Text (II)
(alle sonstigen Festsetzungen den genehmigten Bebauungsplanes bleiben unberührt)

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Die Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes 11. Deckblatt "Wohn- und Gewerbepark EG Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

..... den (Siegel)

1. Bürgermeister Martin Biber

8. Ausgefertigt

..... den (Siegel)

1. Bürgermeister Martin Biber

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... den (Siegel)

1. Bürgermeister Martin Biber

VORENTWURFSFASSUNG VOM 19.04.2021

Planinhalt **Bebauungsplan m. int. Grünordnung M. 1/1000**

Auftraggeber STADT EGGENFELDEN
vertr. Hr. 1. BGM Martin Biber
Rathausplatz 1

84307 Eggenfelden

Unterschrift 1. Bürgermeister
Martin Biber

Planfertiger AR.LAND
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing.(FH) Achim Ruhland
Joseph-von-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.Nr. 0151/12408713
Email info@ar-land.de