

19. BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT "AM BERGFELD"; n. §13a BauGB
M. 1/500, Fl.Nr. 631/12 Gem. Kirchberg, Fl.Nr. 405/1 Gem. Eggenfelden

Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 19 n. Änderung



Die Stadt Eggenfelden erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13, 13a 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 die
19. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bergfeld" als Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes
"Am Bergfeld" ergibt sich aus der Planzeichnung M. 1:500 vom 31.08.2020

§2 Bestandteile der Satzung
Die 19. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bergfeld" besteht aus:

1) Planzeichnung M. 1/500 mit Festsetzungen durch Planzeichen und durch
Text vom

2) Begründung vom

Stadt Eggenfelden

..... (Datum)

..... (Martin Biber, 1. Bürgermeisterin)

GRUNDSATZ:
Die 19. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bergfeld" betrifft ausschließlich
die Flurstücke Fl.Nr. 405/1, Gemarkung Eggenfelden und 631/12, Gemarkung
Kirchberg und ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich vollständig die
bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Bergfeld".
Außerhalb dieses Geltungsbereiches bleiben die planlichen und textlichen
Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Bergfeld"
mit den Änderungen 1-18 unverändert bestehen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan
Festsetzungen durch Text und Planzeichen

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA	1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	--

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Allgemeinen
Wohngebietes, Stadt Eggenfelden **Fl.Nr. 1065/2 und 1062 Tfl.** ;wie
folgt festgesetzt: Ausnahmen n. Abs.3 sind nicht zulässig

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

2.1. Nutzungstempel

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4 1,2	GRZ GFZ
o WD,SD	Bauweise Dachform
E+1+D	Geschosse
Geb. 1 - WH max. 8,00 nordseitig	Wandhöhe max. je Gebäude gem. bergseitig / nordseitig
Geb. 2 - WH max. 7,50 nordseitig	

2.2. Höhe der Baulichen Anlagen wird bezogen auf das
natürliche Gelände

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 BauGB und Art. 91 BayBO)

3.1. Dächer / Dachdeckung

3.1.1 Dächer: **(WD) Walmdächer** mit 22-32° Dachneigung
(SD) Satteldächer mit 15-32° Dachneigung
Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Walmdächern
zulässig. Bei geneigten Dächern wenn sie in die Dachfläche integriert
oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20cm
(gemessen von OK Dachfläche zu OK Solaranlage) angeordnet wird.

3.1.2 Dachdeckung: Es sind naturrote und mattgraue Dachdeckungen,
sowie eine Begrünung des Daches zulässig.
Eine Begrünung der Dächer von Nebenanlagen wird empfohlen. Zink, Kupfer oder
Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des
Gewässerschutzes unzulässig. Glänzende Dachdeckungen
sind nicht zulässig. Eine Titanzinkdeckung ist erlaubt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

3.2.1 maximal zulässige Wandhöhe: s. Punkt 2.1

3.2.2 Definition der Wandhöhe:
Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
und der natürlichen Geländeoberfläche.

3.2.3 Höhenfestsetzung:
Die Wandhöhe der Gebäude 1 und 2 werden jeweils ab der natürlichen
Geländeoberfläche bemessen.

3.3 Einfriedungen
Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune sind nur mit Hinterpflanzung durch
Gehölze und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel und Sockelmauern
sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Bodenabstand 15cm.
Zu beachten sind die Vorgaben des AGBGB sowie die Vorgaben der BayBO
zu den Grenzabständen.

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

3.5 Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Deckblattes nicht zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Für die überbaubare Grundstücksfläche ist eine **offene (o)** Bauweise bindend festgesetzt.

4.2 Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
überbaubaren Grundstücksflächen

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Verkehrsanlagen sind auch
außerhalb der Baugrenze zulässig.
Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch
außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4 Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß
der BayBO in aktueller Fassung einzuhalten bzw. nach örtlicher Satzung.

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

5.1 Versiegelung:

5.1.1 Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die
Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Plätze, Gehwege
und Stellflächen sind wasserdurchlässig mit geeigneten Oberflächen
auszuführen. z.B. Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton, Luft- und
wasserdurchlässige Betonsteine, Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder
Klinker, Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder/und Klinker, Zwei
parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche.

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

private Grünfläche

**7. 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)

7.1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von
Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzqualität Hst. StU. 18-20cm; die Anzahl ist einzuhalten; der Standort
ist als verschiebbar festgesetzt.

Artenauswahlliste

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Tilia cordata 'Greenspire' - Winter-Linde 'Greenspire'

Erhalten: Bäume

**8. 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)

8.1 Erschließungs- und Versorgungsanlagen

8.1.1 Oberflächenwasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst
flächig zu versickern.

8.1.2 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken
auf dem Grundstück ist zulässig. (z.B. Bewässerung v. Pflanzflächen, Toilettenspülung)

8.1.3 Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen ist flächig
(durchlässige Beläge wie Schotterflächen, Schotterterrassen etc.) zu versickern.

8.2 Private Grünflächen

8.2.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher
Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische,
wenn möglich autochthone Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss
unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen
folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

8.2.2 Private Grünflächen / Straßenbegleitgrün
Bei Ansaaten ist Saatgut nach Rasensaatgutmischung (RSM), Typ Landschafts-
rasen zu verwenden. Wiesenflächen sollen möglichst artenreich (Blumenwiese)
angelegt und extensiv gepflegt werden.

8.2.3 Die Pflanzung von nicht heimischen, exotischen und bizzaren Wuchsformen
ist **nicht** zulässig.

Negativpflanzenliste: Nadelgehölze und andere nichtheimische Pflanzen wie z.B.
Abies concolor, Cotoneaster spec., Picea glauca, Juniperus spec., Thuja spec.,
Pyracantha spec., oder ähnliches.

9. Lärmschutz

9.1. 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)

9.2. Für die durch Planzeichen s. Punkt 9.1 gekennzeichneten
Fassaden sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Ein passiver Lärmschutz entweder über schallschützende
Außenteile oder durch entsprechende Wohnraumorientierung
ist vorzusehen und bei der Baueingabe nachzuweisen.

10. Sonstige Planzeichen / Festsetzungen

10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

10.3. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze im Grundstücks-
bereich nachzuweisen.

11. Andere Planzeichen

6,50 Bemaßung Regelbreiten

Geplante Gebäude

Sichtdreiecke

Gemarkungsgrenze

Flur-Grenze

Grenzpunkt, genau

Bestandsgebäude

Wohngebäude Umring

Wohngebäude, Firstlinie n. digitaler Flurkarte
im Umfeld

Bestandsleitung v. Verlegung AZ DN 200
der SWEG

Nummerierung der geplanten Gebäude

HINWEISE

- Nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes sind
Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der
Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten.
- Bei der Baueingabe zur Genehmigung sind Art und Dimensionierung der
Versickerungseinrichtungen darzustellen.
Die Entwässerungseinrichtungen sind parallel zur Erstellung der Gebäude
und Freianlagen zu errichten.
- Schallschutz
Grundsätzlich sollte bei den der Straße zugewandten Gebäudefassaden
von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 eine Installation von
Schallschutzfenstern mit integriertem schallgedämmten Lüftungssystemen
erfolgen. Alternativ kann auch eine zentrale Lüftungsanlage zur Be- und
Entlüftung installiert werden.
- Die Einhaltung der 16. BImSchV und der DIN 18005 sind bei der Baueingabe
für das betroffene Gebäude 1 nachzuweisen.
- Im Rahmen der Baueingabe ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan
eines Landschaftsarchitekten beizulegen. Dieser soll die Gestaltung, sowie
die Erschließung, die Parkierung und die Gestaltung der Grünflächen darstellen.
- Im Rahmen der Baueingabe ist der Nachweis zu führen, dass bereits eine
Abstimmung mit der Bayernwerk bezüglich der Bestandsleitungen und Ausbaus
des Netzes stattgefunden hat. Dies hat mind. 3 Monate vor Beginn der Arbeiten
zu erfolgen.

STADT EGGENFELDEN



19. Bebauungsplandeckblatt m. int. Grünordnung-
"Am Bergfeld" - Bebauungsplan n. §13a BauGB
Bebauungsplan Stadt Eggenfelden - Gem. Stadt Eggenfelden; Gem. Kirchberg

Festsetzungen durch Zeichen (B1) und Text (B2)
(alle sonstigen Festsetzungen den genehmigten Bebauungsplanes bleiben unberührt)

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom
die Änderung des Bebauungsplanes "Am Bergfeld" durch Deckblatt
Nr. 19 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich
bekannt gemacht.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses
vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB
in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Stadt Eggenfelden) den (Siegel)

1. Bürgermeister Martin Biber

5. Ausgefertigt den (Siegel)

(Stadt Eggenfelden) den (Siegel)

1. Bürgermeister Martin Biber

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

(Stadt Eggenfelden) den (Siegel)

1. Bürgermeister Martin Biber

ENTWURFSFASSUNG

erstellt 07.10.2020; geändert 27.04.2021

Planinhalt **Bebauungsplan m. int. Grünordnung**
M. 1/500

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

84307 Eggenfelden

Planfertiger AR.LAND
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing.(FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.Nr. 0151/12408713

Email info@ar-land.de