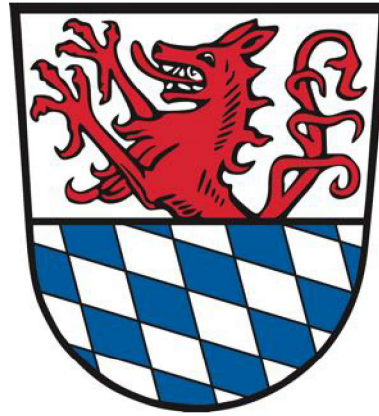


Stadt Eggenfelden



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Rott am Wald - West“ – 1.Änderung

VERFAHRENSSTAND	Entwurf
DATUM	17.09.2026

BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

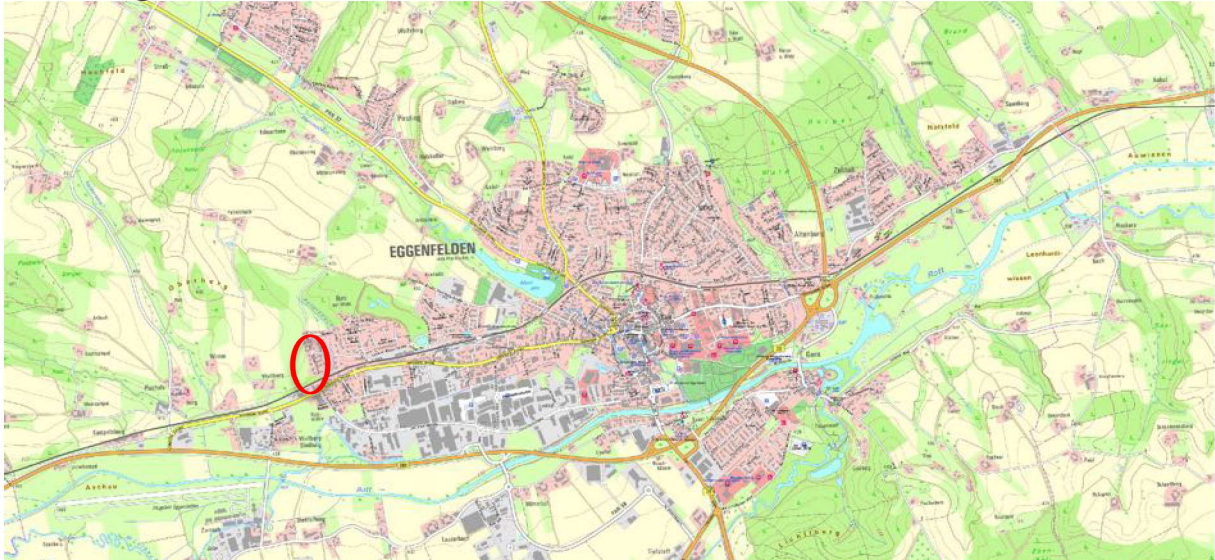
Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach
t. 08734 - 93 91 396
mail. info@breinl-planung.de
web. www.breinl-planung.de

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan samt textlichen Festsetzungen und Hinweisen wird durch vorliegende Planung vollständig ersetzt. In rot sind jedoch die tatsächlich geänderten textlichen Festsetzungen und Hinweise markiert.

B) Begründung

E.1 Lage im Raum



Ausschnitt der Topographischen Karte 1:25.000 bei Eggenfelden. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



Ausschnitt des Luftbildes bei Eggenfelden. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rott am Wald - West“ betrifft die Flurnummern 744Teil, 747Teil und 452/2 Teil, Gemarkung Kirchberg, Stadt Eggenfelden.

E.2 Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan „Rott am Wald West“ wurde bisher noch nicht geändert.

Städtebauliche Zielsetzungen sind:

Anpassung des Bebauungsplans an neue Erkenntnisse durch die Tiefbauplanung (Ausführungsplanung).

Städtebauliche Einbindung und Gestaltung

Keine wesentlichen Änderungen.

Spezifische Änderungen:

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bisherige Planung in folgenden Punkten geändert werden:

- Anpassung der Straße und Gehwege an die Ausführungsplanung (Gehweg liegt nun teils östlich der Erschließungsstraße, Verlängerung der nördlichen Sticherschließung in Richtung Rückhaltebecken)
- Umwandlung der bisher privaten Grünfläche (Mulde mit Entwässerungsfunktion) in eine öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsfunktion und Pflanzung
- Darstellung des Regenrückhaltebeckens Nr.2 im nördlichen Teilbereich
- Anpassung des südlichen Rückhaltebeckens Nr.1 an die Ausführungsplanung
- Korrektur der Ausgleichsberechnung an die neuen Gegebenheiten
- Anpassung der Höhenbezugspunkte der Gebäude an die Ausführungsplanung der Straße

E.3 Wesentliche (Spezifische) Änderungen:

E 3.1 Art der Nutzung

Keine Änderungen.

E 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Anpassung der Grundflächen GR2 von 50qm auf 60qm bzw. von 75qm auf 90qm.

Anpassen der Überschreitungsgrenze an die teils reduzierten Grundstücksgößen infolge der Umwidmung der Fläche mit Pflanzbindung (privat) in öffentliche Grünflächen.

Anpassung der Höhenknotenbezugspunkte an die Ausführungsplanung, geringfügige Absenkung im Zufahrtsbereich und im Bereich westlichen der Erschließungsstraße sowie geringfügige Anhebung im Bereich östlich der Erschließungsstraße. Für Entwässerungsbauwerke (Regenrückhaltebecken) und Teiche wurden Geländeänderungen bis 4,0m zugelassen.

Projekt: BG Rott am Wald West 17.09.26											
Parzellen Nr.	Grundstücksgröße in qm	Haustyp	Haustyp	zulässige Wohnungen	GR_Haupt	GR_Neben	Summe GR 1 + GR2	GRZ		Überschreitung	Differenz = Rest für ST, Wege, etc.
1	642	A/B	E	2	140	60	200	0,312	0,50	321,0	121,0
2	611	A/B	E	2	140	60	200	0,327	0,60	366,7	166,7
3	567	A/B	E	2	140	60	200	0,353	0,60	340,2	140,2
4	551	A/B	E	2	140	60	200	0,363	0,60	330,6	130,6
5	537	A/B	E	2	140	60	200	0,373	0,60	322,0	122,0
6	628	A/B	E	2	140	60	200	0,318	0,60	377,0	177,0
7	846	A/B	E/D	2	220	0	220	0,260	0,50	423,0	203,0
8	923	A/B	E/D/M	6	270	90	360	0,390	0,70	646,4	286,4
9	835	A/B	E/D/M	3	270	90	360	0,431	0,70	584,6	224,6
10	872	A/B	E/D	2	140	60	200	0,229	0,50	436,1	236,1
11	1036	A/B	E/D/M	6	270	90	360	0,347	0,70	725,3	365,3
12	904	A/B	E/D	2	180	120	300	0,332	0,60	542,1	242,1
13	1787	A/B	E	4	420	140	560	0,313	0,60	1072,4	512,4
14	931	A/B	E	2	140	60	200	0,215	0,50	465,7	265,7
15	785	A/B	E	2	140	60	200	0,255	0,50	392,4	192,4
16	812	A	E	1	140	60	200	0,246	0,50	406,0	206,0
17	847	A	E	1	140	60	200	0,236	0,50	423,4	223,4
18	786	A	E	1	140	60	200	0,255	0,50	392,8	192,8
19	704	A	E	1	140	60	200	0,284	0,50	352,0	152,0
20	1205	A	E/D	2	220	90	310	0,257	0,50	602,4	292,4
21	826	A	E	1	190	0	190	0,230	0,50	413,1	223,1
22	773	A	E	1	140	60	200	0,259	0,50	386,6	186,6
23	827	A	E/D	2	220	90	310	0,375	0,70	579,0	269,0
24	735	A	E	1	140	60	200	0,272	0,50	367,7	167,7
25	632	A	E	2	140	60	200	0,316	0,50	316,0	116,0
26	751	A	E	2	140	60	200	0,266	0,50	375,5	175,5
27	607	A/B/C/D	E	2	140	60	200	0,330	0,50	303,4	103,4
28	626	A/B/C/D	E	2	140	60	200	0,319	0,50	313,1	113,1
29	1025	A/B/C/D	E	2	140	60	200	0,195	0,50	512,3	312,3
30	761	A/B/C/D	E	2	140	60	200	0,26	0,50	380,5	180,5

E 3.3 Baugrenzen / Bauweise / Wohnungen

Es wurden keine wesentlichen Änderungen bei den Baugrenzen und der Bauweise vorgenommen. Lediglich Parzellen 25 und 26 wurden etwas nach Westen verschoben. Bei Parzellen 1 und 26 wurden aufgrund der anspruchsvollen Geländesituation eine alternative Baugrenze für Garagen, Carports und Nebengebäude ermöglicht, es kann hier entweder Bauraum 1 oder Bauraum 2 bebaut werden.

E 3.4 Stellplätze / Straßenverkehrsflächen

Keine Änderungen.

E 3.5 Garagen / Nebengebäude / Nebenanlagen

Keine Änderungen.

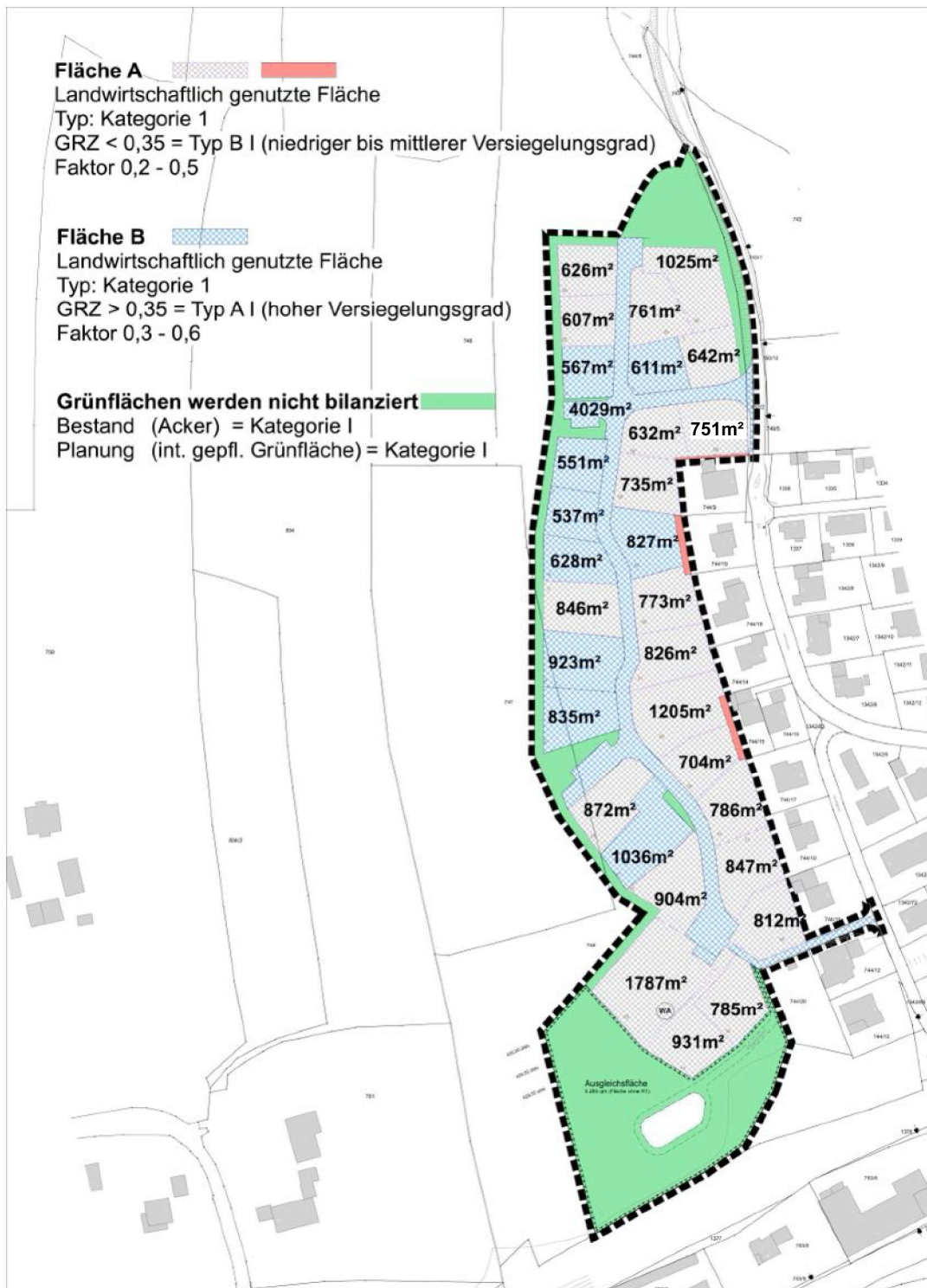
E 3.6 Grünordnung / Kompensation

Die bisherige Fläche mit Pflanzbindung und Entwässerungsfunktion im Westen des Planungsgebietes wird nunmehr als öffentliche Fläche dargestellt.

Anpassung der Eingriffsregelung an die neuen planerischen Voraussetzungen. Durch die Reduzierung der Grundstücke und Anpassung der GR2 im westlichen Bereich verändert sich teils die Eingriffsschwere (GRZ größer bzw. kleiner 0,35) die geänderte Straßenführung wird

bilanziert, außerdem wird die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken Nr.1 (aufgrund der teilweisen Versiegelung) nicht mehr aus Ausgleichsfläche angerechnet.

Geänderte Eingriffs-/Ausgleichsberechnung



Flächen Typ A

Planung:	Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland GRZ kleiner als 0,35 bzw. (0,5) Typ B
Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.:	wie bisher
Ermittlung des Kompensationsfaktors:	Typ B I (0,2 – 0,5)
Kompensationsfaktor gewählt:	0,35
Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:	18.071 m²
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:	18.071 m² x 0,35 = 6.324,9 m²

Flächen Typ B

Planung:	Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland GRZ größer als 0,35 bzw. (0,5) Typ A
Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.:	wie bisher
Ermittlung des Kompensationsfaktors:	Typ A I (0,3 – 0,6)
Kompensationsfaktor gewählt:	0,40
Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:	10.545,4 m²
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:	10.545,4 m² x 0,40 = 4.218,2 m²

Allgemeine Ergänzungen:

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche werden sämtliche Grundstücksflächen, die einem Eingriff/Änderung i.S. einer Verschlechterung unterliegen wie z.B. Grundstücks- und Verkehrsflächen herangezogen. Die geplanten Grünflächen werden nicht bilanziert, da hier kein zusätzlicher Eingriff stattfindet.

Kompensationsbedarf:

Fläche A:	= 6.324,9 m²
Fläche B:	= 4.218,2 m²

Gesamt:	= 10.543,1 m²
----------------	---------------------------------

Ausgleichsflächen (nur Änderung der Flächen, Maßnahmen bleiben unverändert)

Kompensationsflächen 1:	6.260 * 1.5 (AF)	= 9.390 m²
Kompensationsflächen 2:	1.153,1 * 1.0 (AF)	= 1.153,1 m²

Für Fläche 2 wird eine Verzinsung von 3% über einen Zeitraum von 10 Jahren in Ansatz gebracht, daher ist nur eine effektive Fläche von $1.153,1 \cdot 0,7 = 807 \text{ qm}$

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **10.543,1 m²** ist somit vollständig kompensiert.

E 3.7 Artenschutz:

Keine Änderungen

E 3.8 Denkmalschutz:

Keine Änderungen

E 3.9 Immissionsschutz:

Keine Änderungen

.....
Erster Bürgermeister
Martin Biber


.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.