

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"
Deckblatt Nr.38

Table with 2 columns: Planungsnummer (3, 01) and Planung vor der Änderung (1:1000)

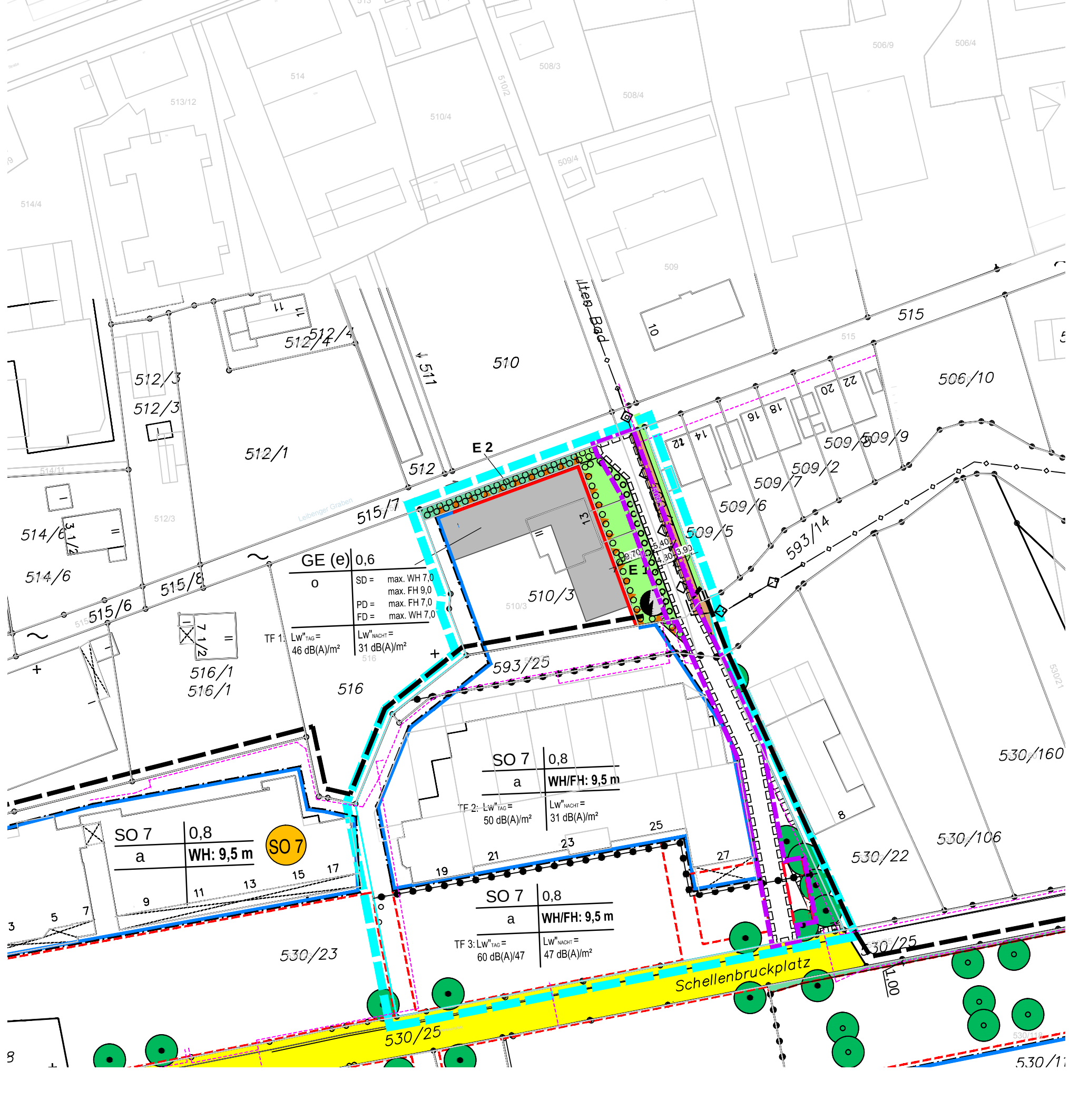


Table with 2 columns: Planungsnummer (2, 01) and Planzeichnung 38. Änderung (1:1000)



PRÄAMBEL
Auf Grund
- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Art. 23 ff. Gemeindeordnung (GO)
- der §§ 9, 12 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" Deckblatt Nr.38 als
Satzung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisher gültigen Planflächen und textlichen Festsetzungen

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 2026 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.
§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" besteht aus:
1. Planzeichnung (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 2026 und den planlichen und textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen
2. Begründung (Teil E.) vom 2026
3. Folgenden Anlagen:
3.1 dem Immissionsschutztechnischen Gutachten Schallimmissionsschutz Büro GEO.VER.S.U.M 93413 Cham Berichtnummer xxx Datum xxx

§ 3 Inkrafttreten
Die 38. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Eggenfelden, den
Martin Biber, 1. Bürgermeister

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

A.1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt gem. § 8 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

- A.2.1 GRZ 0,60 maximal zulässige Grundflächenzahl, hier max. 0,60
A.2.2 WH 7,00m maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 7,00m
A.2.3 FH 90,0 m maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z.B. 9,00m
A.2.4 VG II maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier z.B. 2VG

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- A.3.1 Baugrenze; die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet
A.3.2 -ST- Stellplätze für PKW (ST)

A.4 Bauliche Gestalt

A.4.1 PD/ FD Pultdach (PD) oder Flachdach (FD) zulässig

A.5 Verkehrsflächen

- A.5.1 Private Verkehrsfläche, hier Erschließungsstraße/-fläche
A.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, nur für Rettungsfahrzeuge nutzbar

A.6 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- A.6.1 zu pflanzender Baum, Standort als Hinweis
A.6.2 Private Grünflächen, hier naturnahe Ufergestaltung entlang des Leibengraben, hier Pflanzung heimischer Sträucher und Anlage eines Saumes

A.7 Bemaßung

- A.7.1 Bemaßung in Meter
A.7.2 festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 403,50 Meter über Normal Null

A.8 Sonstige Planzeichen

A.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

N.1 Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten

B. Hinweise durch Planzeichen

- B.1 geplanter Neubau
B.2 bestehende Flurgrenze
B.3 bestehende Flurgrenze wird aufgelöst
B.4 bestehendes Gebäude
B.5 bestehendes Gebäude wird abgerissen
B.6 bestehende Flurnummer
B.7 bestehende Hausnummer
B.8 Bewegungs-/Aufstellfläche für die Feuerwehr. Die Fläche ist dauerhaft freizuhalten.

Table with 2 columns: Planungsnummer (GRZ, WH, FH, VG, D) and Planzeichnung (max. zulässige Grundflächenzahl, max. zulässige Wandhöhe, max. zulässige Firsthöhe, max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen, zulässige Dachform)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt (GE(e)) gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen gem. Festsetzung C 1.1.1 und C 1.1
1.1.1 Zulässig sind:
Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungstätten, hier jedoch ausschließlich nur Indoorspielfläche
Nicht zulässig sind:
Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
Tankstellen,
Anlagen für sportliche Zwecke,
Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben und Gastronomiebetrieben sind generell unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,60.
2.1.1 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege)) bis zu einer maximalen GRZ von 0,95 überschritten werden, wobei einschränkend dazu Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage (außerhalb der Baufestsetzung) auf eine Gesamtfläche 50qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt wird.
2.1.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.
2.2 Zulässige Hausformen / Wandhöhen
2.2.1 Die zulässigen Wandhöhen definieren sich durch planliche Festsetzung in Meter. Die zulässige Wandhöhe darf für Aufzugstürme oder Treppenturmkonstruktionen (Fluchttreppen) um 2,0m überschritten werden, die Gesamtfläche der Überschreitung darf 40qm nicht überschreiten.
2.2.2 Die zulässigen Wandhöhen für Nebengebäude (NG) max. 3,0m
2.3 Wand-/Firsthöhe
Die traufseitige Außenwandhöhe wird bei Hauptgebäuden vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt, bei Nebengebäuden vom künftigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachunterkante gemessen. Bei Flachdächern oder Fassaden mit Attika ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachunterkante die Oberkante der Attika. Bei Pultdächern gilt die obere traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe.
2.4 Abgrabungen
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0m zulässig.
2.4.1 Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.
2.5 Zulässige Geschosse
2.5.1 Die maximale Anzahl an Vollgeschossen definiert sich durch Planzeichen.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Bauliche Anlagen sind jeweils innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig.
Stellplätze (ST) sind auch innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude (Planzeichen A 3.1) zulässig.
3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, Erschließungswege und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in privaten Grünflächen.

4. Abstandsflächen

Es wird die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet.

5. Bauliche und städtebauliche Gestalt

- 5.1 Zulässige Dachneigung und -form
5.1.1 Zulässig sind Pultdächer bis max. 10° und Flachdächer.
Bei Flachdächern ist mindestens 50% der Fläche als begrüntes Flachdach auszuführen.
5.1.2 Für Flachdächer zutreffend:
Flachdächer sind entweder gekiegt oder mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.
5.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches, auf Flachdächern auch aufgeständert zulässig.
5.2 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein.
Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
5.3 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.
5.4 Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.
5.5 Der Dachoberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

6. Stellplätze/Nebengebäude

- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden, dort nicht definierte Nutzungen richten sich nach dem Schlüssel der GStellV
6.2 Zulässige Dachformen für Nebengebäude:
Dächer sind bei Nebengebäuden als Pultdach bis max. 10° oder als begrüntes/gekiesetes Flachdach bis max. 8° zulässig.
6.3 Offene Stellplätze, Zufahrten, Wege und Lagerflächen müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden. Die Grundstücksfläche ist zum Schutz des Grundwassers keinen anderen Beläge (z.B. Lärmschuttschicht oder undurchlässige Beläge) erforderlich sind.
6.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewässerungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

7. Grünordnung

- 7.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangener 800 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text. Pkt. 5.5.1 bis 5.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
7.2 Fläche mit Pflanzbindung:
Die angefangener 10m Länge der Fläche mit Pflanzbindung sind 15 heimische Sträucher in der Qualität v. Str. 100-125 gem. Artenliste D. Hinweise durch Text. Pkt. 5.5.3 zu pflanzen
7.3 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
7.4 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.
7.5 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
7.6 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder singemäßige Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 25qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.
7.7 Mit dem Bauantrag ist ein Freifächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

9. Einfriedung

- 9.1 Als Einfriedungen sind nur Holz- oder Metallzäune, mit einer Höhe von max. 2,0 m OK ab Höhe Nachbargelände, zulässig.
Ergänzend sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in freiwachsender Form zulässig. Mögliche Arten siehe Pflanzliste Hinweis D 6.5 ff..

10. Spezieller Artenschutz / Vermeidungsmaßnahmen

- 10.1 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. in den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Bauleitung während der Baufeldräumung).
10.2 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
Nachbaustellen bzw. eine direkte Beleuchtung umliegender Gehölzbestände sind nicht zulässig.

11. Immissionsschutz

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

Table with 3 columns: Lärmkontingente LEK TAG/NACHT pro m², ermittelt nach DIN 45691 in dB(A), Tag, Nacht

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

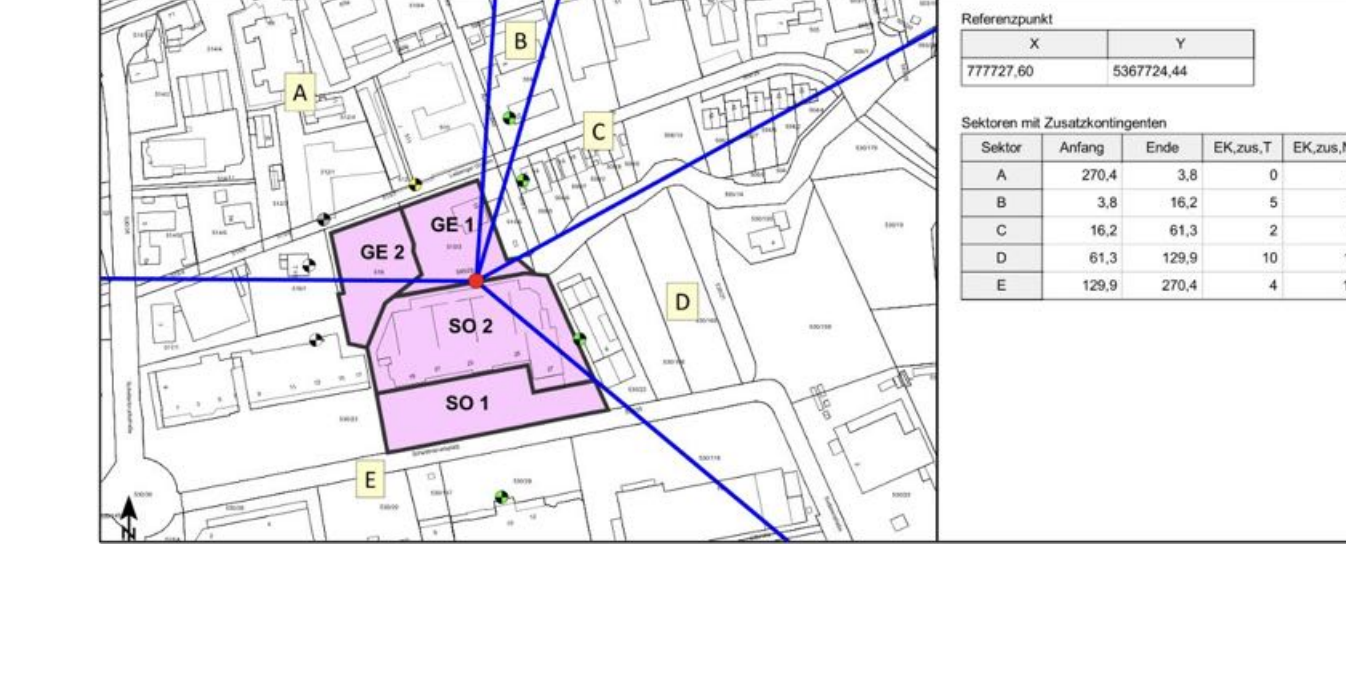
Table with 3 columns: Sektor, Tag, Nacht

Table with 3 columns: Sektor, Anfang, Ende

Die Gradiententeilung erfolgt in Altgrad (Volkreis = 360°; Norden = 0°/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.
Referenzpunktkoordinaten UTM-32-Koordinatensystem

Table with 2 columns: X, Y

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte (i) in Richtungsektor LEK i durch LEK j zu ersetzen ist.



- 11.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusehenden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Rottal-Inn abzuklären.
11.4 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
11.5 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.
11.6 Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

- 1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrvorwerke für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Die Löschwasserversorgung (hier Grundsatz mit 48cm/h für eine Dauer von 2h) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert. Ist für geplante Bauvorhaben eine erhöhte Menge erforderlich ist auf dem Grundstück eine Löschwasserzisterne zu errichten. Das technische Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. - DVGW ist zu beachten.
1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentsorgers anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist auf dem Grundstück als Trennsystem vorzubereiten. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Osten.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgezogen.
1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Die geplanten Maßnahmen können durch wabfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belastigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
1.4.3 Im Planungsbereich ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das aus Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbedestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über geeignete Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück vorzusehen.
1.4.4 Bei Einreichung eines Bauantrages ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
1.4.5 Für Bauserhaltungen und Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
1.4.6 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
1.4.7 Das Anfahren - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken soll in einer Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen zwischengeschaltet und über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.
1.5 Searfen
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren. Der Plan ist zur Mastennahme nicht geeignet.

2. Immissionsschutz

- 2.1 Die Grundrisse schutzbedürftiger Räume sind so zu planen, das Beeinträchtigungen durch Straßen- und Gewerbelärm ausgeschlossen werden können.
2.2 Schallschutznachweis nach DIN 4109:
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diebezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.
2.3 Gewerbelärm
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Geräuscheinwirkungsbereichs von überwiegend nichtstörenden Gewerbebetrieben liegt, mit Immissionsmissionen ist zu rechnen.
2.4 Es werden folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.
• Die Fahrgänge von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrgänge ungefasste Pflastersteine verwendet werden.
• Technische Anlagen und Aggregate sollten im südlichen und westlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Süden oder Westen hin ausgerichtet werden.
• Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
2.5 Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ 38. Änderung) beschriebenen Emissionsansätze für die geplanten Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.
2.6 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Eggenfelden, Rathausplatz 1, 84307 Eggenfelden zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

3. Altlasten/Böden

- 3.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdgashubdeponie). Bei Ergössen über Z1.1 oder DK zu ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
3.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
3.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
3.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt einzuhalten.

4. Denkmalschutz

- 4.1 Es ist bei Erdarbeiten voraussichtlich nicht mit Funden zu rechnen.
Für Bodengreiffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig werden, die in einwändig werden, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbetrachtung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).
4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungehörte Erhalt dieser Denkmäler von Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodengreiffe sind deshalb auf den unwiderruflich notwendigen Mindestmaß beschränken.
4.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 (BayDSchG) wird hingewiesen.

5. Grünbereiche und Schutzzonen

- 5.1 Baumbestände während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
5.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzten fließender Bäume unzulässig.
5.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tierwurzliche Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
5.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Das Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 839), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art den Bayerwerken rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegbauarbeiten, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bäder- und Fischgewässer und Aufgrabungen.
Das jeweils gültige Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen ist zu beachten.
Die jeweils gültigen "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
Auskünfte zur Lage der von betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über Planaukunsportal der Bayerwerke einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayerwerk-netz.de/derenergie-service/kundenservice/planaukunsportal.html
5.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

- Art der Bäume und Sträucher:
Großkrone Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Fagus sylvatica - Rotbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
5.5.2 Kleinkrone Bäume:
Feldahorn
Hainbuche
Rhamnus frangula - Hecken-Rose
Rosa canina - Sal-Weide
Salix in Arten - Holunder
Sambucus nigra - Wolliger Schneeball
Viburnum lantana - Geme. Heckenkirsche
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
Schlehe

- 5.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartweige
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenröhren
Lonicera xylosteum - Geme. Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix in Arten
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Faulbaum
Hecken-Rose
Sal-Weide
Holunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

6. Abfallsorgung

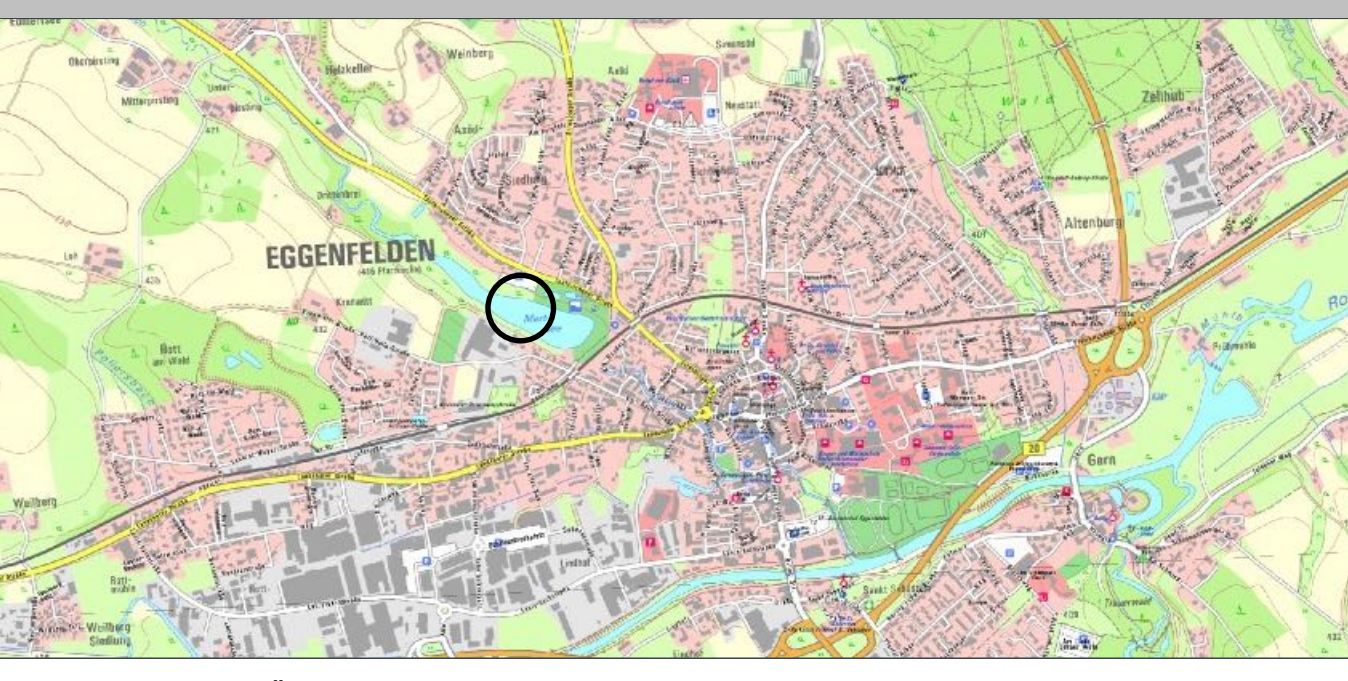
- 6.1 Die Verpflichteten haben die Abfallbehrnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Fahrbahn oder am Fahrbahnrand, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, hier am Schienenbrückplatz Sudetenstraße, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
6.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrort zu Lesung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Verfahrensvermerke
Beschlussichtigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 23.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ Deckblatt Nr.38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2025 ortslich 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Stadt Eggenfelden, Zimmer 28, 84307 Eggenfelden, Rathausplatz 1 während den Öffnungszeiten des Rathauses. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
5. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Eggenfelden, den
(Siegel)
Martin Biber, 1. Bürgermeister
6. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
7. Ausgefertigt
Eggenfelden, den
(Siegel)
Martin Biber, 1. Bürgermeister

- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortslich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Eggenfelden, den
(Siegel)
Martin Biber, 1. Bürgermeister

PLANINHALT
BPL "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" 38.Änd

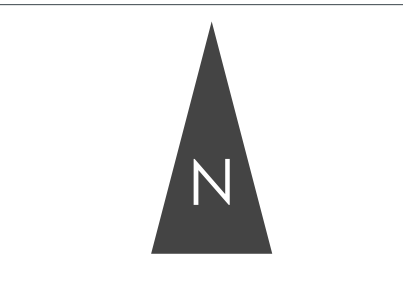


VORHABENSTRÄGER
Stadt Eggenfelden
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

Table with 4 columns: PLAN, PLANNUMMER, DATUM GEZ, DATUM DRUCK, DATUM GEPR, GEZEICHNET, GEPRÜFT, DATENAME, PLANGRÖßE

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-Ing. (FH) landschaftsarchitektur bsk / stadtplanung srl
industrialstraße 1
94419 resbach-oberrniedersdorf
www.breinl-planung.de
telefon 08734 9391398
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de



Datum 21.07.2026
Planstand Entwurf