

Präambel
Aufgrund

- § 2 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
- der §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG),

erlässt die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan "Fischergasse II" als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fischergasse II“ ist die Planzeichnung M 1:500 vom _____ maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan „Fischergasse II“ besteht aus:
 > Planzeichnung (M 1:500) vom _____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen und
 > der Begründung vom _____

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Fischergasse II" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eggenfelden, den _____
Stadt Eggenfelden

Marlin Biber
1. Bürgermeister

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

o	WA
Bauweise	Gebietskategorie
0,4	0,8
GRZ	GFZ
III	PD ≤ 15°
maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse	Dachform und zulässige Dachneigung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhauszäufte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Dies gilt auch bei einer späteren Teilung der Parzellen.	§ 4 BauNVO
-----	----	--	------------

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze	§§ 17 + 19 BauNVO
2.2	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze	§§ 17 + 20 BauNVO
2.3.	III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
2.4	WH 10,50	maximal zulässige Wandhöhe in Metern, bezogen auf die Oberkante des bestehenden Geländes am nächstgelegenen Gebäudeeck	§ 18 BauNVO

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 +23 BauNVO § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

3.1	—	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und dem sich daraus ergebenden Baufenster festgelegt.
3.2	SD ≤ 25° PD ≤ 15° FD	Dachformen, Dachneigung Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt: Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung Pultdach mit maximal zulässiger Dachneigung Flachdach
3.3	o	offene Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB

4.1	■	Vorratsfläche für öffentliche Verkehrsflächen
4.2	■	öffentliche Verkehrsfläche (Straße)
4.3	■	öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)

4.4	■	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (private Erschließung)
4.5	■	öffentliche Parkflächen
5. GRÜNORDNUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5.1	■	öffentliche Grünfläche
5.2	■	private Grünfläche Entlang der Merlsees bzw. der Vorratsfläche für öffentliche Verkehrsflächen (s. Ziffer 4.1) ist auf den Flurnummern 251/5, 251/9, 251/11 und 267/1 ein jeweils zwei Meter breiter Grünstreifen anzulegen und zu bepflanzen.
5.3	●	neu zu pflanzende Bäume

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1	■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
6.2	Ga	Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für Garagen oder Carports; zulässig sind auch Terrassen
6.3	Sf	Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für offene Stellplätze oder Carports

7. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1	○	Bestehende Grundstücksgrenzen
7.2	251	Flurstücknummern
7.3	■	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
7.4	■	abzubrechende Gebäude
7.5	---	geplante Grundstücksteilung
7.6	U	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Dargestellt sind nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
7.7	D-2-7542-0116	Kartiertes Bodendenkmal mit Aktennummer Dargestellt sind nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für Bodeneingriffe jeglicher Art Bereich im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABSTANDSFLÄCHEN
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

2. STELLPLATZREGELUNG
Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

III. BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. ÄußERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
Dachformen und -neigungen sind den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.
Als Dachdeckung sind zulässig:
- ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
- graue Blechdeckungen
- Gründächer sowie Folendächer mit und ohne Kiesschüttung bei Flachdächern
Deckungen aus Dachziegeln, Betondachsteinen, und Blechdeckungen und Folien sind einfarbig auszuführen. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

1.2 Dachgauben
Dachgauben sind nicht zulässig.

1.3 Fassaden
Als Fassadenmaterialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

1.4 PV-Anlagen
PV-Anlagen auf Dachflächen sind in nicht aufgeständerter oder in aufgeständerter Ausführung zulässig. Die Neigung der Module darf in aufgeständerter Ausführung maximal 35° betragen.

2. GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO

2.1 Einfriedungen
Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschmittfläche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50 m betragen. [Art. 47 AGGB]. Ansonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen.
Zusätzlich zu den Hecken sind als Einfriedung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Als Einfriedung sind folgende Zaunformen zulässig:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Honichzaun)
- Maschendrahtzäune
- Drahtgitterzäune

- Stabmattenzäune
- Stahlzäune
- Mauerpfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
- Säulen für Einfriedungen in Holz oder Naturstein
- Mauerpfeiler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
- Kurze geputzte Mauerstücke mit einer maximalen Länge bis zu 2 Metern im Einfahrtsbereich, entsprechend Gabionen oder Sichtbetonwände

Rüchige Elemente und Kunststoff-Elemente sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind grundsätzlich mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen. Formhecken sind nicht zulässig. Bei Hinterpflanzungen sind die nachbarschaftlichen Bestimmungen zu beachten.

Unzulässig sind alle anderen Formen von Zäunen wie z.B.:
 - Zäune aus waagrecht Profiltrettern
 - Ornamentale Stahlzäune
 - Scherenzäune

Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen. Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel, im Sinne der Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Kleintiere etc. zu verzichten. Der Bodenabstand hat im Mittel mindestens 15 cm zu betragen. Zäune an öffentlichen Erschließungsstraßen müssen mindestens 0,50 m zurückgesetzt werden. Die daraus entstehenden Streifen dürfen nicht gepflastert oder asphaltiert werden. Sie sind zu bepflanzen, anzusetzen oder der Sukzession zu überlassen.

2.2 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Als Beläge sind zulässig:
 - Wassergebundener Belag
 - Betonpflaster mit Splitt- oder Rosenfuge
 - Natursteinpflaster (Granit) mit Splitt- oder Rosenfuge
 - Schotterrasen
 Asphaltierte Stellplätze sind unzulässig.

3. GRÜNORDNUNG Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO

3.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die tatsächlichen Standorte der Baumpflanzungen können geringfügig von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist jedoch bindend.

3.2 Private Grünflächen
Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.3 Artenverwendungsliste
Folgende Arten können verwendet werden:
Laubgehölze
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 Carpinus betulus - Gew. Hainbuche
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Sorbus aucuparia - Gew. Eberesche
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlibeere
 Sorbus torminalis - Gew. Elsbeere
 Tilia cordata - Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3kv, mit Drahtballen 3IU, 14-16cm
 Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des DBB entsprechen.
 Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Ein ausreichend großer Wurzelraum (mind. 2,50x2,50m) ist zu sichern 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 oder, sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind, geteilt in das oberirdische Gewässer erlaubnisfrei abzuleiten. Ist dies nur bedingt bzw. nicht möglich, ist eine Ableitung über den städtischen Mischwasserkanal erforderlich.
Die öffentliche Mischwasserkanalisation befindet sich in Fließrichtung nur bis einschließlich Fl.Nr. 251/2, Gemarkung Eggenfelden, auf städtischem Grundeigentum.
Zum Anschluss an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist bzgl. Fl.Nr. 251/11, Gemarkung Eggenfelden, eine Sondervereinbarung gem. § 7 EWS erforderlich.

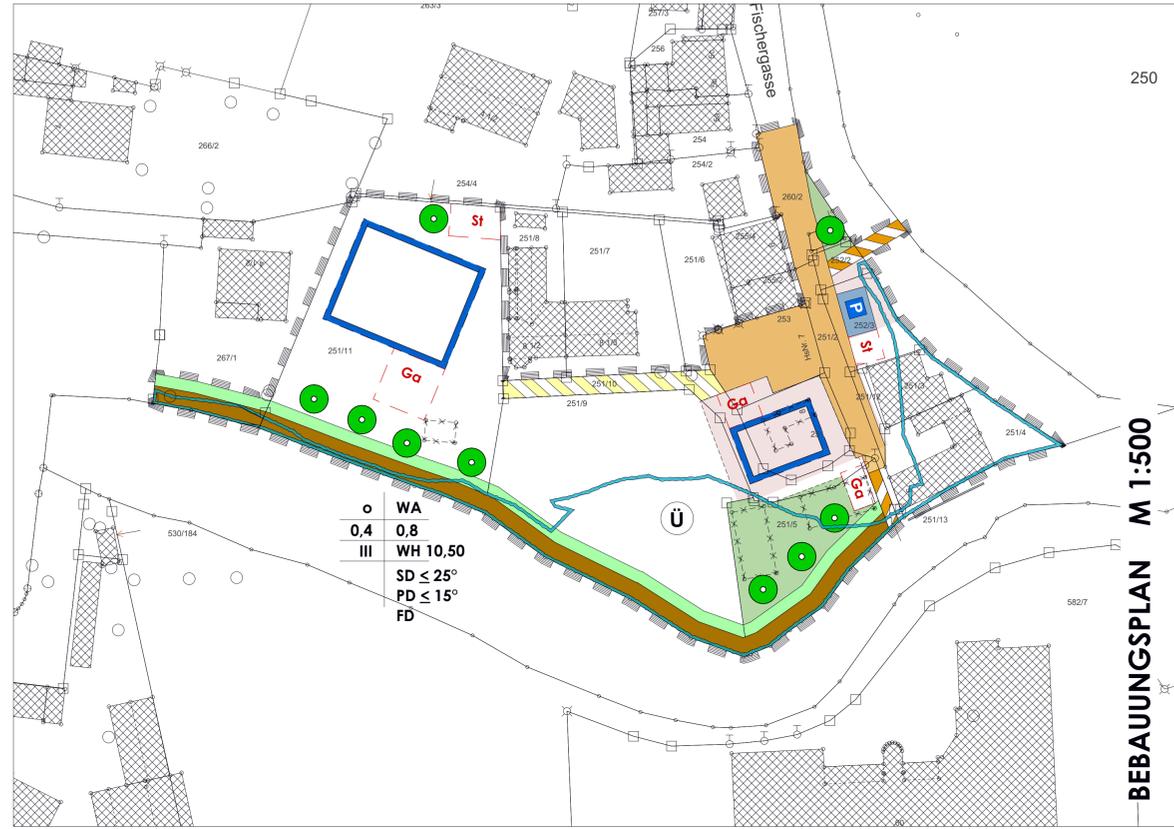
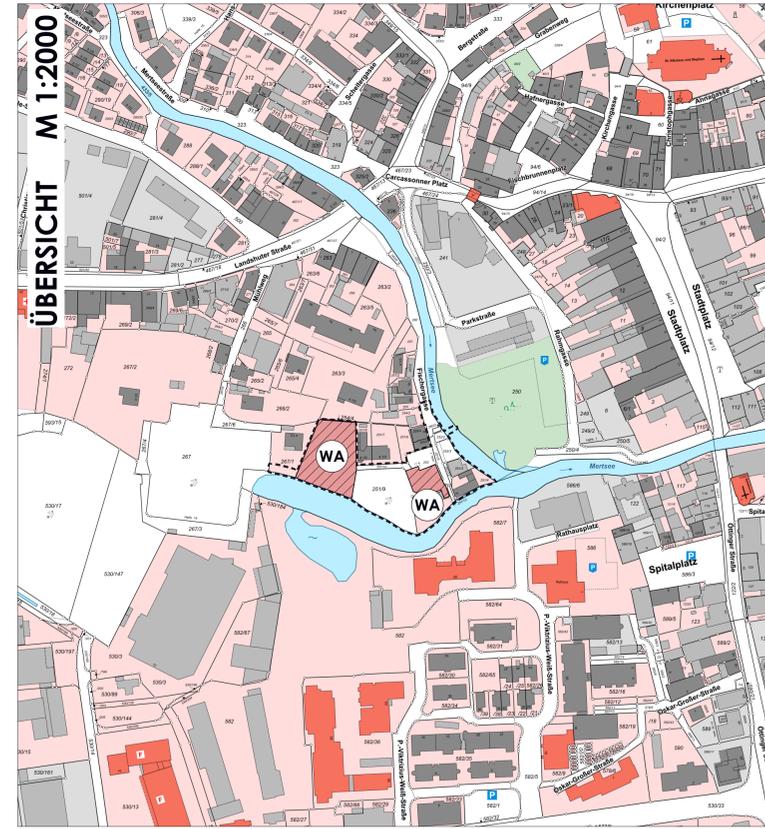
2. GRUNDWASSER
Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich vom Bauwerber zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

3. MAßNAHMEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VON BAUVORHABEN
Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verringerung der Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser einzuhalten.

4. VERSÖRGUNG MIT STROM, WASSER UND ERDGAS
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

5. BAUMPFLANZUNGEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.

6. FÄLLUNGEN VON GEHÖLZEN
Vor etwaigen Fällungen von Gehölzen ist zu prüfen, ob diese geschützte Lebensstätten (z.B. Höhlen, Spaltenquartiere o.ä.) aufweisen. Die Lebensstätten dürfen dann nur beseitigt werden, sofern sie unbesetzt sind und vor Fällung geeignete Ersatzquartiere (z.B. Aufhängung von Nistkästen im räumlichen Zusammenhang) geschaffen werden. Im Zweifelsfall ist die Untere Naturschutzbehörde vor Fällung zu kontaktieren.



VERFAHENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Fischergasse II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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).
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- 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 und öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Eggenfelden, _____
(Siegel)
Marlin Biber, 1. Bürgermeister

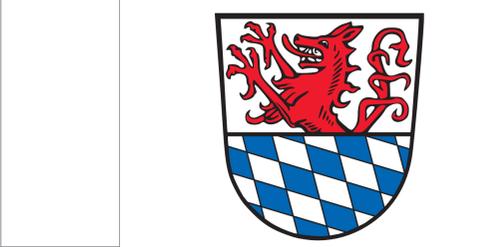
6. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan nicht erforderlich.

7. Ausgefertigt
Eggenfelden, _____
(Siegel)
Marlin Biber, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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)
Marlin Biber, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "FISCHERGASSE II"
 - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -
 STADT EGGENFELDEN
 LANDKREIS ROTTALHINN
 REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Eggenfelden, 19.03.2024
 Geändert:
 Architekt
BAUART GmbH
 Architekten + Stadtplaner
 Gartlbergstraße 1 Fax: 08561-9841920
 84347 Pfarrkirchen info@bauart-architektur.de
 Tel.: 08561-98419-0 www.bauart-architektur.de