

Präambel
 Auf Grund
 ➤ § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB),
 ➤ Art. 4 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO)
 ➤ Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO),
 ➤ der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 ➤ der Planzeichenverordnung (PlanZV),
 ➤ Art. 23 ff. Gemeindeordnung (GO)

erlässt die Stadt Eggenfelden die 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" ist die Planzeichnung M 1:5000 in der Fassung vom _____ maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung
 Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" besteht aus:
 1. Planzeichnung M 1:5000 mit zeichnerischem Teil vom _____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen
 2. Begründung vom _____

§ 3 Infrastrukturen
 Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gern-Ebenfeld Erweiterung“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Eggenfelden, _____
 Martin Biber, 1. Bürgermeister

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
 SCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

Bezeichnung des Planbereichs

A	WA	Gebietskategorie
	GRZ 0,4	GFZ 1,2
	III	SD <= 25°
	WH 9,50	WD <= 25°
		PD <= 15°
		FD

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 TH 7,00
 maximal zulässige Wandhöhe

Zulässige Dachformen mit den maximal zulässigen Dachneigungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO)
 Im Planbereich A können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
 In den Planbereichen B und C sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 2.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 210 BauNVO, §§ 17 + 19 BauNVO)
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze (§§ 17 + 20 BauNVO)

2.3 II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2.4 WH 7,00 maximal zulässige Wandhöhe in Metern, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Sattel-, Walmd- und Pultdächern bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern, Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind auf max. 50 cm zu begrenzen. (§ 18 BauNVO)

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE
 3.1 **Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO, § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
 3.2 **Baugrenze** (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Baufenstern festgelegt.
 3.3 **Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 offene Bauweise
 Im Planbereich A ist ein geschosshoher Durchgang vom Grabenweg zum Planbereich B vorzusehen

3.4 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Doppelhäuser sind mit einem Nachbauzug hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung, Firsthöhe und Firstrichtung versehen
 3.5 **Dachformen, Dachneigung**
 Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:
 Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung
 Walmdach mit maximal zulässiger Dachneigung
 Pultdach mit maximal zulässiger Dachneigung
 Flachdach

Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen, ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten, bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Windrüteln zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

4. GRÜNORDNUNG
 4.1 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)
 neu zu pflanzende Bäume
 4.2 **Grünflächen**
 private Grünflächen, die nicht durch Zufahrten zum Grundstück unterbrochen werden darf, General besteht ein Zu- und Abfahrtsbeval vom südlichen Teil des Großenwegs („Allee“) zum Geltungsbereich.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 5.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 5.2 **Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung**
 Gliederung der Planbereiche
 5.3 **Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für offene Stellplätze**

6. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 6.1 **Bestehende Grundstücksgrenzen**
 6.2 **Flurstücknummern**
 6.3 **Bestehende Haupt- und Nebengebäude**

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. ABSTANDSFLÄCHEN
 Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung, Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
 Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe, bezogen auf das bestehende Gelände, maßgebend.

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

3. ANSCHLUSS AN NACHBARGRUNDSTÜCK
 In einem mindestens 0,5 Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beeibehaltung des natürlichen Geländes).

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BayBO § 4 BauNVO)
1. Äußere GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 1.1 **Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**
 Dachformen und -neigungen sind den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.
 Als Dacheindeckung sind zulässig:
 - ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
 - graue Blecheindeckungen (nur bei Pult- oder Flachdächern)
 Deckungen aus Dachziegeln, Betondachsteinen und Blecheindeckungen sind einfarbig auszuführen. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien 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 aufgeständerten oder in aufgeständerten Ausführung zulässig. Die Neigung der Module darf in aufgeständerten Ausführung maximal 25° betragen.

2. GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauBO
2.1 Einfriedungen
 Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittfläche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50m 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 1,20m zulässig.

Als Einfriedung sind folgende Zaunformen zulässig:
 - Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Hanichzzaun)
 - Maschendrahtzäune
 - Dachstuhlzäune
 - 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 Einfahrtbereich, entsprechend Gabionen oder Sichtbetonwände

Flüchtige 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.
 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, anzuzüben 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 mit Splitt- oder Rosenfuge
 - Schotterrosen

3. GRÜNORDNUNG Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
3.1 Allgemeine Planfestsetzungen
 Je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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 occuparia - Gew. Eibesche
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehrbeere
 Sorbus torminalis - Gew. Elsbeere
 Tilia cordata - Winter-Linde
 Mindeststammdurchmesser: mit Drahtballen STU, 14-16cm
 Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des DBB entsprechen.

Die Pflanzung muss in der unmittelbaren auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzfrist erfolgen. Ausgereifene 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.
 Schottergärten sind unzulässig.

IV. HINWEISE
1. SCHUTZWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER
 Auf den Grundstücken ist ein Trennsystem vorzusehen. Hausabwässer sind dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Zisternen aufzufangen. Der Überlauf ist soweit möglich auf dem Grundstück zu verickern. Ist dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur bedingt bzw. nicht möglich, ist das Überlaufwasser gestrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Das erforderliche Rücklaufvolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Drosselabfluss.

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. SCHUTZ DES OBERBODENS (MUTTERBODEN)
 Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

4. SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN
 Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED Lampen) verwendet werden.

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

6. VERSORGUNG 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.

7. DENKMALSCHUTZ
 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind im Bayerischen Denkmaltatlas keine Bodendenkmäler kartiert. Werden bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DStChG unverzüglich das Landratsamt Rottal-Inn als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Anzeigepflicht unterliegen sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
 Gemäß Art. 8 Abs. 2 DStChG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. HOCHWASSERSCHUTZ, WASSEREINBRÜCHE
 Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dennoch wird auf die Hochwasserschutzpläne des Bundesministeriums verwiesen. Sie kann im Internet auf der Website www.fib-bund.de runtergeladen werden. Zusätzlich wird auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Die Folgen der immer häufiger werdenden Starkregeneignisse, also Vermassung und Verschmattung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) sind durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu verhindern bzw. abzumildern.

9. PFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN
 Hinsichtlich gepflanzter Baum- und Strauchpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.

10. LEITUNGEN IM GELTUNGSBEREICH
 Die sich auf dem Grundstück befindliche öffentliche Wasserleitung ist nach den Vorgaben der Stadtwerke Eggenfelden umzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans 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.
- Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

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

Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

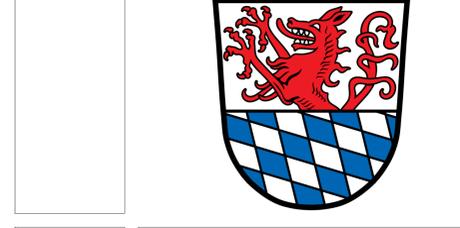
Ausgeteilt
 Eggenfelden, _____
 (Siegel)
 Martin Biber, 1. Bürgermeister

Eggenfelden, den _____
 (Siegel)
 Martin Biber, 1. Bürgermeister

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GERN-EBENFELD ERWEITERUNG"

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN
 LANDKREIS ROTTAL-INN
 REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Architekt

BAUART GmbH
 Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
 84347 Pfarrkirchen
 Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
 info@baurt-architektur.de
 www.baurt-architektur.de

Eggenfelden,
 29.07.2025

Geändert: