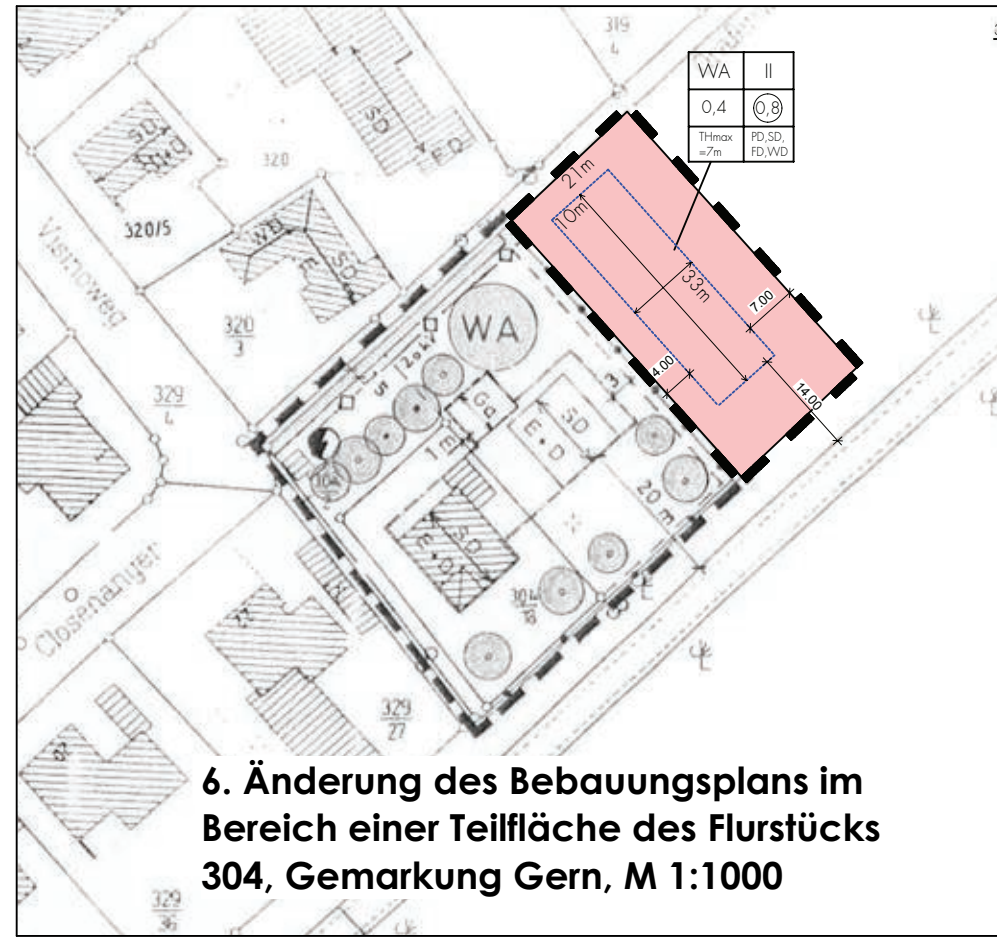
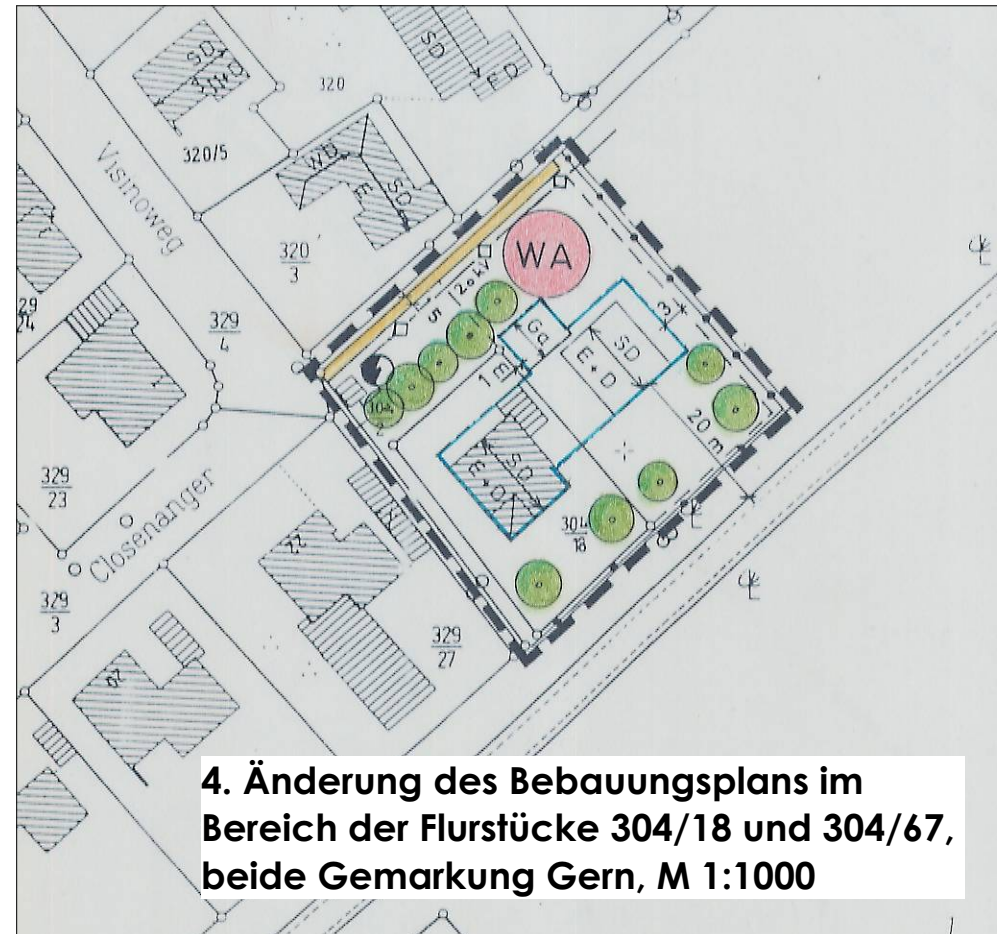
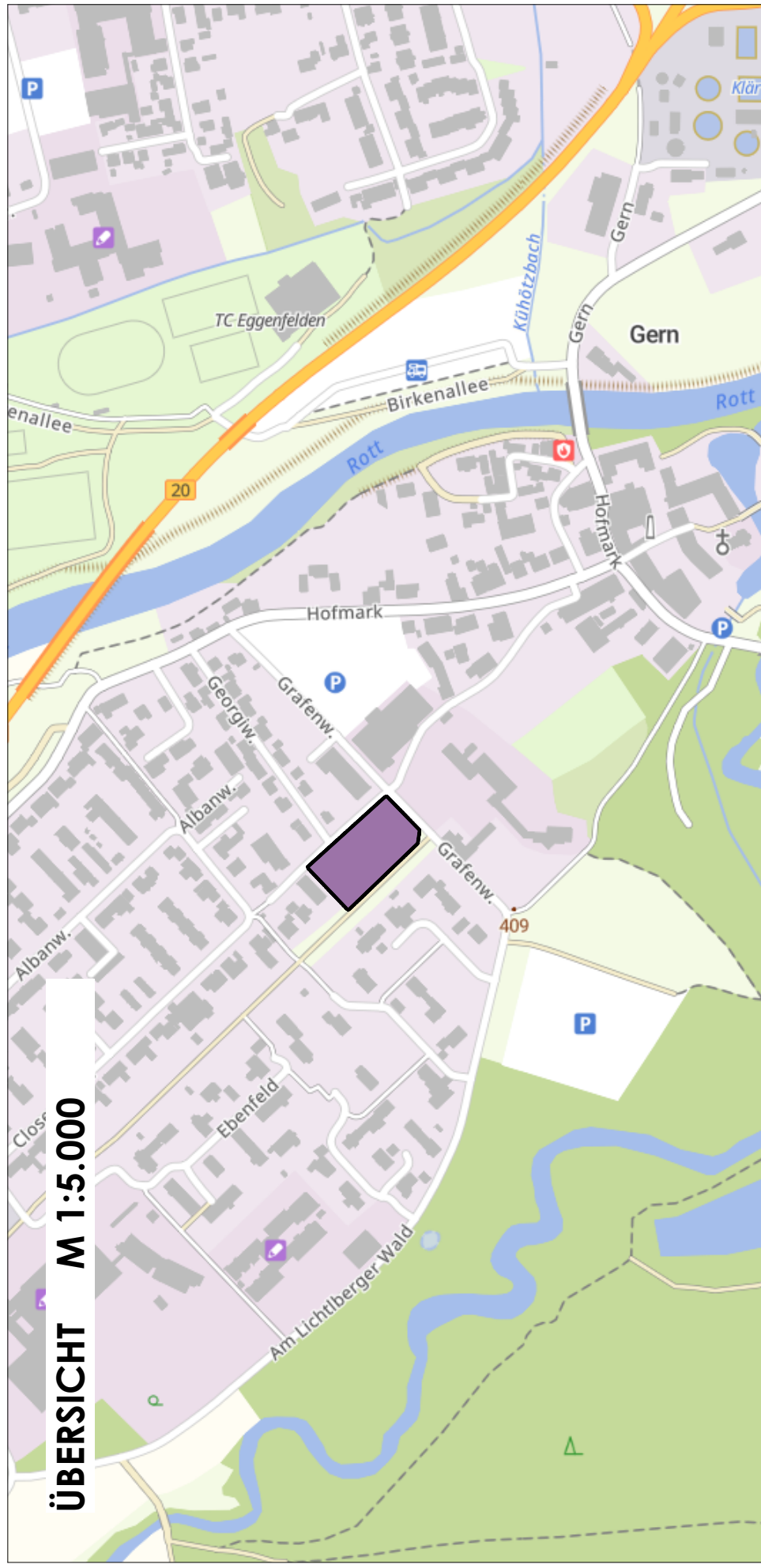




Präambel
Auf Grund
➤ § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB),
➤ Art. 4 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO)
➤ Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO),
➤ der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
➤ der Planzeichenverordnung (PlanZV),
➤ Art. 23 ff. Gemeindeordnung (GO)

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 1:500 vom _____ in der Fassung vom _____ maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" besteht aus:
1. Planzeichnung M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom _____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen
2. Begründung vom _____

§ 3 Inhaltlichen
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

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" einschließlich aller Änderungen werden für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" aufgehoben und durch die folgenden Festsetzungen vollständig ersetzt.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung des Planbereichs
C
o **WA** Gebietskategorie
GRZ 0,4 **GFZ 1,2** Geschosslächenzahl
II **SD ≤ 25°** **WD ≤ 25°** **PD ≤ 15°**
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
TH 7,00 **FD** zulässige Dachformen mit den maximal zulässigen Dachneigungen

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

1.1 **MU** Urbanes Gebiet
Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
Im Planbereich A sind keine Wohnnutzungen zulässig.
1.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet
Im Planbereich C sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze
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** Geschosslächenzahl GFZ als Obergrenze
§§ 17 + 19 BauNVO
2.3 **II** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
§ 20 BauNVO
2.4 **WHz 9,50** zwingend einzuhaltende Wandhöhe im Planbereich A in Metern, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Sattel-, Waln- und Pultdächern bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern.
§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
§ 18 Abs. 2 BauNVO
Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländevertiefung sind auf max. 50 cm zu begrenzen.
WH 7,00 maximal zulässige Wandhöhe in Metern, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Sattel-, Waln- und Pultdächern bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern.
§ 18 BauNVO
Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländevertiefung sind auf max. 50 cm zu begrenzen.

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 **Baulinie** § 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 **offene Bauweise** § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO
3.4 **abweichende Bauweise** § 22 Abs. 4 BauNVO
Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch Fassadensprünge zu gliedern.
3.5 **Dachformen, Dachneigung**
Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:
SD ≤ 25° **WD ≤ 25°** **PD ≤ 15°** **FD**
Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung
Waldach 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 Windrädern zu bepflanzen und so zu unterhalten, Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB

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

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
5.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Gründungsplans** § 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
Bestehende Grundstücksgrößen
6.1 **Flurstücknummern**
6.2 **Bestehende Haupt- und Nebengebäude**

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. ABSTANDSFLÄCHEN
Für die Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
Für die Bemessung der Abstandfläche 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 (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
4. MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ - GEHÖLSCHUTZ
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die angrenzenden Gehölze sind gem. aktueller Richtlinien zum Schutz von Gehölzen auf Baustellen (R 588) und DIN 18920, u. a., durch einen ortsfesten Zaun im Bereich der Kronenröße (entspricht der Flurgrenze im Osten) ausreichend zu schützen. Im Wurzelbereich dürfen keine Materiallager o. ä. errichtet werden.
5. SCHMUTZWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER
Auf den Grundstücken ist ein Trennsystem vorzusehen.
Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Zisternen aufzufangen. Der Überlauf ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern, ist dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur bedingt bzw. nicht möglich, ist das Überlaufwasser gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Drosselabfluss. Der Anschlusspunkt ist mit der Stadt vorher abzustimmen (Hydraulik).

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
2.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
Dachformen und -neigungen sind den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.
Als Dachdeckung sind zulässig:
- ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Befolddachsteine
- graue Bleicheindeckungen (nur bei Pult- oder Flachdächern)
Deckungen aus Dachziegeln, Befolddachsteinen und Bleicheindeckungen sind einfarbig auszuführen. Glänzende Dachendeckungsmaterialien 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 aufgeständerter Ausführung zulässig. Die Neigung der Module darf in aufgeständerter Ausführung maximal 25° 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 Heckenschrittlänge bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50m betragen. (Art. 47 AGbG) Ansonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen.
Zusätzlich zu den Hecken sind Einfriedung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig.
Als Einfriedung sind folgende Zaunformen zulässig:
- Holzzaune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Honichzaun)
- Maschenrahtzaune
- Drahtgitterzaune
- Stabmattenzaune
- Stachenzaune
- 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 Gabeln oder Sichtbetonwände

Flächige 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 Stellen dürfen nicht gepflastert oder asphaltiert werden. Sie sind zu bepflanzen, anzudecken 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 Spilt- oder Rosenfuge
- Natursteinpflaster mit Spilt- oder Rosenfuge
- Schotterrasen

3. GRÜNDORDNUNG 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 aucuparia - Gew. Eibesche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehrbeere
Sorbus torminalis - Gew. Elsbeere
Tilia cordata - Winter-Linde
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3w, mit Drahtballen StU, 14-16cm
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Planperiode 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.
Schottergärten sind unzulässig.

IV. HINWEISE

1. 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.

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

3. SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED Lampen) verwendet werden.

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

5. 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.

6. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Gründungsplans sind im Bayerischen Denkmaltatlas keine Bodendenkmäler karlt.
Werden bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich das Landratsamt Rottal-Inn als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt 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 DSchG sind aufgefundenen 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.

7. HOCHWASSERSCHUTZ, WASSERENBRÜCHE
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
Dennoch wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen. Sie kann im Internet auf der Website www.fib-bund.de heruntergeladen werden.
Zusätzlich wird auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.
Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
Die Folgen der immer häufiger werdenden Starkregenereignisse, also Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) sind durch entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu verhindern bzw. abzumildern.

8. PFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.

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

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 ersichtlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 04.09.2025 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 der Öffnungszeiten des Rathauses. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut 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 der 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.
- Ausgefertigt

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

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

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

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

Eggenfelden,
29.07.2025

Geändert:
16.06.2026