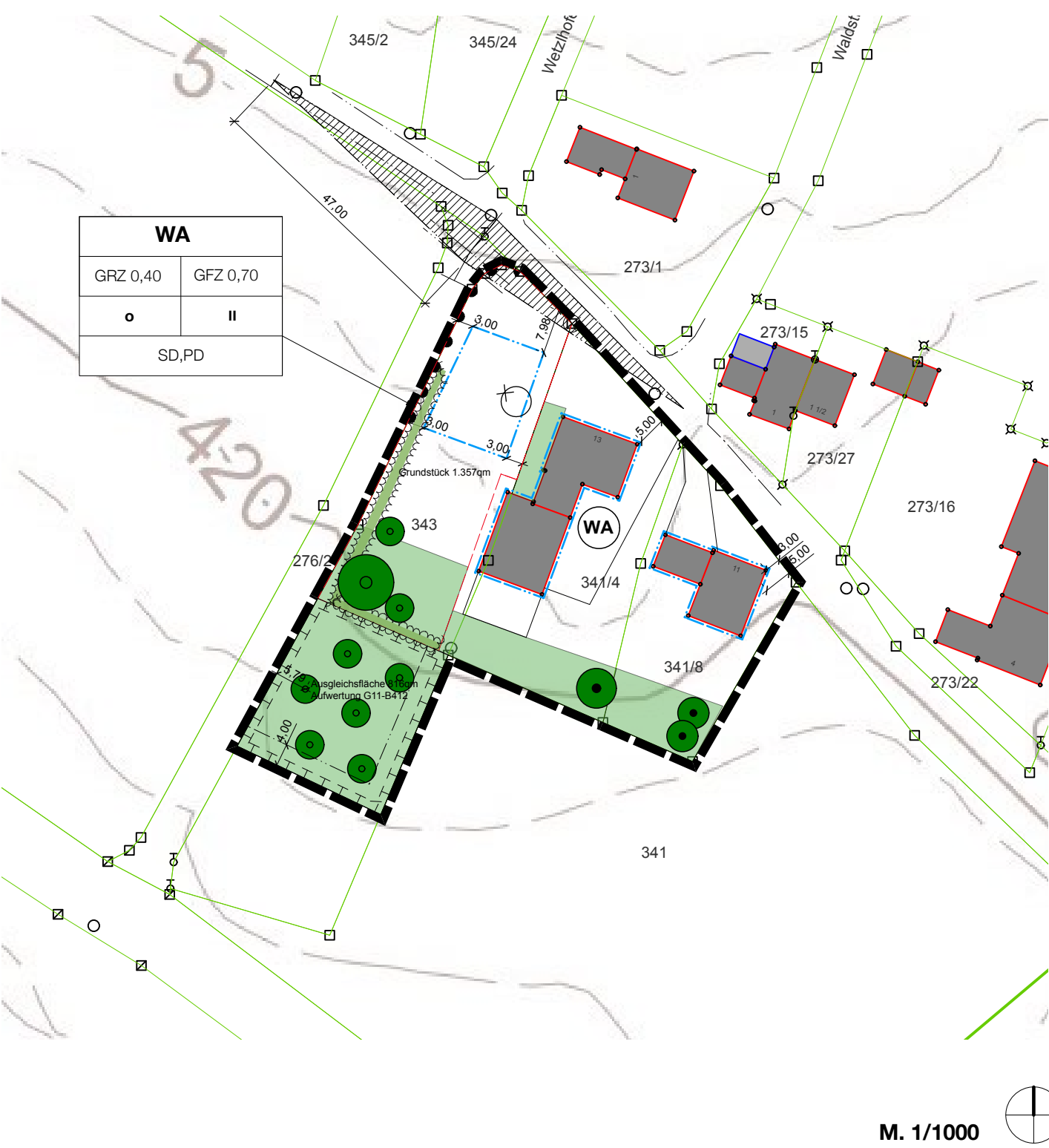


BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG  
WA "WETZLHOF IV"

Gemarkung Kirchberg; Fl.Nr. 341/4, 341/8; Fl.Nr.Tfl. 343; Stadt Eggenfelden

BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG



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 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 "Wetzlhof IV" als Satzung:

§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wetzlhof IV“ ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom \_\_\_\_ maßgebend.

§ 2  
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wetzlhof IV" besteht aus:

1. Der Planzeichnung M 1:1.000 vom \_\_\_\_ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen und
2. der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung vom \_\_\_\_.

§ 3  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Wetzlhof IV" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eggenfelden, \_\_\_\_  
Stadt Eggenfelden

Martin Biber  
Erster Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - ,  
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1, 2 BauNVO)



- 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.1.2. Zulässige Anzahl Wohneinheiten  
Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

WA
GRZ 0,40
GFZ 0,70
o
ii
SD, PD

WA = Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO
Grundflächenzahl
offene Bauweise (§22 BauNVO)
max. Vollgeschosse
Satteldach, Pultdach

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 3.1 Dächer: Hauptgebäude und Nebengebäude :  
Dachform: Satteldach, mit 12°- 35° Dachneigung; Pultdach mit 12-19° Dachneigung sind zulässig  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig - Aufständereien sind unzulässig.  
Für unselbstständige, untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsüberdachung sind auch Flachdächer zulässig.
- 3.2 Dachgauben: sind zulässig; pro Gebäude ist ein Gaubentyp zu verwenden;
- 3.3 Dachgestaltung :Es sind ziegelrote sowie anthrazitfarbene und dunkelbraune Dachdeckungen zulässig.
- 3.4 Wandhöhe Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
  
Satteldach  
max. zulässige traufseitige Wandhöhe tal- und bergseits 6,50m  
  
Pultdach  
max. zulässige trauf- und giebelseitige Wandhöhe tal- und bergseits: 6,50m;  
Pultdächer sind ausschließlich mit dem Geländeverlauf zulässig.
- 3.7 Aufschüttungen / Abgrabungen  
sind zulässig max. 0,50m; die Errichtung von Sockelmauern entlang der Grundstücks-  
grenze wird untersagt;
- 3.8 Fassaden: Putz oder Holzschalung in gedeckten Farben;
- 3.9 Einfriedung: Die Einfriedungshöhe wird auf max. 1,20m begrenzt. Zulässig sind ausschließlich Stabmattenzäune (anthrazit; dunkelgrün) Alternativ senkrechte Holzlattung; Sichtschutzwände sind an den Nachbargrenzen zwischen den Parzellen mit max. 1,80m Höhe zulässig.  
Aus Gründen des Artenschutzes wird ein Mindestabstand von 15cm Unterkannte Zaun festgelegt. Es dürfen ausschließlich Punktfundamente errichtet werden.  
Im Bereich des Sichtdreiecks muss aus Gründen der Verkehrssicherheit der Zaun durchsichtig ohne Hinterpflanzung errichtet werden.

4. Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)



- 4.1. offene Bauweise



- 4.2. Baugrenze

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



- 4.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

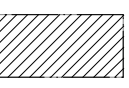
5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



- Sichtdreieck

6. Grünflächen

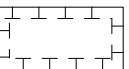
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



- 6.1. Private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



- 7.1. Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (= interne Ausgleichsfläche AF (816qm))

8. Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Ver- und Entsorgung

- 8.1.1 Niederschlagswasser  
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Oberflächen sind im privaten, so zu wählen, dass eine Versickerung möglich wird.

- 8.1.2 Das zielgerichtete Einleiten von Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) ist erwünscht, aber grundsätzlich eine Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungs-  
behörde bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden, sofern die Voraussetzungen der "Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden.
- 8.1.3 Schmutzwasser  
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

9. Grünordnung

- 9.1 Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)  
  
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 9.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
- 9.2 Festsetzungen innerhalb der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Pro 200qm nicht überbaubarer und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Festsetzung gilt ausschließlich für die neu geschaffene Parzelle.
- 9.3 Zu verwendende Gehölze  
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

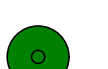
Die Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzen. Ein lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.



- Bäume I. Ordnung auf privaten Flächen

Pflanzqualität; Hochstamm StU. 18-20 cm a.x.w. Stand;

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

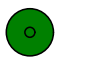


- Bäume II. Ordnung auf privaten Flächen

Pflanzqualität; Hochstamm StU. 16-18 cm a.x.w. Stand;

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus torminalis	-	Elsbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Pflanzung Ausgleichsfläche / Obststreuweise



Heimische Obstbäume gebietsseigen; Apfel, Birne, Kirsche als Halbstamm

- 9.4 Erhaltung und Entnahme von Bäumen und Sträuchern  
  
Erhalt: Bäume / Obstbäume  
  
Erhalt: bestehende Hecke  
  
Rodung bestehende Fichte

9.5 Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 1.630 Wertpunkten (WP) nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet.

Die nach Planzeichen Punkt 7.1 umgrenzte Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Umwandlung von intensivem Grünland G11 zu einer Obststreuweise B431.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 343, Gemarkung Kirchberg erbracht. Auf einer Fläche von ca. 816qm kann mit unten aufgeführten Maßnahmen eine Aufwertung von 4.080 WP erfolgen. Somit kann der Bedarf an 1.630 WP erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Entwicklungs- und Erhaltungspflege Obststreuweise B431

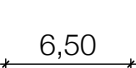
- auf der vorhandenen Wiese ist mittels Frässtreifen (mind. Breite 5,00m; Länge ca. 20,00m) eine Einsaat von RegioSaatgut für artenreiches Grünland G212, RSM Regio 16 (Herkunftsregion: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) vorzunehmen. Alternativ kann auf die bestehende Wiese ein Mahdguttransfer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn vorgenommen werden.
- nach Anlage der Wiesenstruktur können die jungen Obstbäume gepflanzt werden.
- nach Ansaat und erfolgtem Aufwuchs kann in den ersten 3. Jahren mit Schröpschnitten zur Unterdrückung schnellwüchsiger Arten gearbeitet werden.
- beim Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten ist die Pflege unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- nach Etablierung des Bestandes ist auf eine 2 malige Mahd umzustellen. Schnitt 1: 15.06.-01.07., 2. Schnitt 01.09.-30.09. jährlich.
- Generell wird eine Mulch- oder Schlegelmahd untersagt. Das Mahdgut ist nach jedem Mähvorgang von der Fläche zu entfernen.
- Der Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, Kalkung, chem. Pflanzenschutzmittel sowie Bioziden wird untersagt.
- für die Ausgleichsfläche ist ein Vertrag über die Sicherstellung von flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit abzuschließen.

10. Sonstige Planzeichen



- 10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
- es ist die Innenkante maßgebend

11. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



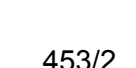
- Bemaßung



- Geplante Grundstücksgrenze



- best. Flurgrenzen



- best. Flurnummern



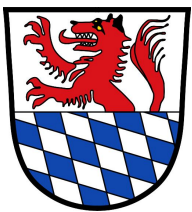
- best. Gebäude

HINWEISE :

- Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn; Art. 8 Absätze 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten.
- In der Umgebung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind von dem Anwohner hinzunehmen.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AAVS) zu erfolgen.
- Bei der Eingabplanung sind Ur- und Plangelände darzustellen. Die Wandhöhen sind zu bemessen. Weiterhin sind die auf privaten Grundstücken zu pflanzenden Bäume darzustellen und anhand einer Pflanzliste mit Bot. Namen, Stückzahl und Wuchsgröße zu integrieren.
- Es wird auf die Hochwasserschutzlinie des Bundes verwiesen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden.
- Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig und wünschenswert.
- Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegründung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

STADT EGGENFELDEN

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Wetzlhof IV"  
Gemarkung Kirchberg; Fl.Nr. 341/4, 341/8; Fl.Nr.Tfl. 343; Stadt Eggenfelden



1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wetzlhof IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ beteiligt.
5. 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.
6. 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.

Stadt Eggenfelden  
Eggenfelden, den \_\_\_\_



Martin Biber, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Stadt Eggenfelden  
Eggenfelden, den \_\_\_\_



Martin Biber, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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.

Stadt Eggenfelden  
Eggenfelden, den \_\_\_\_



Martin Biber, Erster Bürgermeister

VORENTWURFSFASSUNG VOM 18.11.2025

Planinhalt  
Bebauungsplan-WA "Wetzlhof IV"  
M. 1/1000

Auftraggeber  
STADT EGGENFELDEN  
vertr. durch Hr. 1. BGM Martin Biber  
Rathausplatz 1

84307 Eggenfelden



AR

Achim Ruhland  
- Landschafts  
Architektur -  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
J.-von-Eichendorff Str. 37  
PLZ : 94428 Eichendorf  
FON : 0151 / 124 087 13  
MAIL : info @ ar-land . de