

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
- erlässt die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan „Alte Schmiede“ als Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Schmiede“ ist die Planzeichnung M 1:500 vom _____ maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Alte Schmiede“ besteht aus:

- Planzeichnung (M 1:500) vom _____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen und
- der Begründung vom _____

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Alte Schmiede“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eggenfelden, den _____

Stadt Eggenfelden

Martin Biber

1. Bürgermeister

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung des Planbereichs

B

g	MU
Bauweise	Gebietkategorie
0,8	3,0
GRZ	GFZ
IV	WH 14,50
maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse	maximal zulässige Wandhöhe
	PD ≤ 15°
	Dachform und zulässige Dachneigung

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

1.1 **MU** Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **GRZ 0,8** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze §§ 17 + 19 BauNVO

2.2 **GFZ 3,0** Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze §§ 17 + 20 BauNVO

2.3. **IV** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO

2.5 **WH 14,50** maximal zulässige Wandhöhe in Metern, bezogen auf die Oberkante des Gehwegs entlang der Straubinger Straße in den Planbereichen A, B und C am jeweils höchst gelegenen Gebäudeeck § 18 BauNVO

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

3.1 **—** Baulinie Entlang der Straubinger Straße ist auf dieser Linie zu bauen. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3.2 **—** Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und dem sich daraus ergebenden Baufenster festgelegt.

3.3 **—** Dachformen, Dachneigung Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:

PD ≤ 15° Pultdach mit maximal zulässiger Dachneigung

SD ≤ 20° Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung

FD Flachdach

3.4 **g** geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO


4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

4.2 **St** Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für offene Stellplätze

4.3 **—** Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung Gliederung der Planbereiche § 16 Abs. 5 BauNVO

5. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1  Bestehende Grundstücksgrenzen

5.2  Flurstücknummern

5.3  Bestehende Haupt- und Nebengebäude

5.4  abzubrechende Gebäude

5.5  öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)

5.6  Kartiertes Bodendenkmal mit Aktennummer

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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

Entlang der Straubinger Straße gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Mit Einhaltung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Wandhöhe gelten im Übrigen die erforderlichen Abstandflächen als eingehalten.

2. STELLPLATZREGELUNG

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

3. LÄRMSCHUTZ

Bei schutzbedürftigen Räumen, deren Fenster in Richtung der Straubinger Straße orientiert sind, sind Schallschutzfenster einzubauen. Werden schutzbedürftige Räume **ausschließlich** über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich. Außenwohnbereiche sollten, wenn möglich, auf der straßenabgewandten Seite geschaffen werden.

III. BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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 Blecheindeckungen

- Gründächer sowie Foliedächer mit und ohne Kiesschüttung bei Flachdächern

Deckungen aus Dachziegeln, Betondachsteinen und Blecheindeckungen und Folien 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 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 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Als Beläge sind zulässig:

- Wassergebundener Belag

- Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge

- Natursteinpflaster (Granit) mit Splitt- oder Rasenfuge

- Schotterrasen

- In Teilbereichen sind zur besseren Begehbarkeit für Senioren auch engfugige und rollatoraugliche Pflaster zulässig

Asphaltierte Stellplätze sind unzulässig.

3. GRÜNORDNUNG

Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO

3.1 Allgemeine Planfestsetzungen

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Für die neu zu pflanzenden Bäume können folgende Arten verwendet werden:

Laubgehölze

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Corpus betulus - Gew. Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia - Gew. Eberesche

Sorbus intermedia - Schwedische Mehrbeere

Sorbus torminalis - Gew. Elsbeere

Tilia cordata - Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen SHU 14-14cm

Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB 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. Ist dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur bedingt bzw. nicht möglich, ist eine gedrosselte Ableitung über den städtischen Mischwasserkanal erforderlich. Auf dem Grundstück ist ein Trennsystem vorzusehen. Bevor das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird, ist eine dezentrale Regenrückhaltung über eine Retentionszisterne mit Drosselung der Abflussmenge erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Drosselabfluss. Es ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu bestimmen.

(schematische Darstellung der Regenrückhaltung)

Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

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. 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.

5. HOCHWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dennoch wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen. Zusätzlich wird auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

6. BAUMPFLANZUNGEN

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.

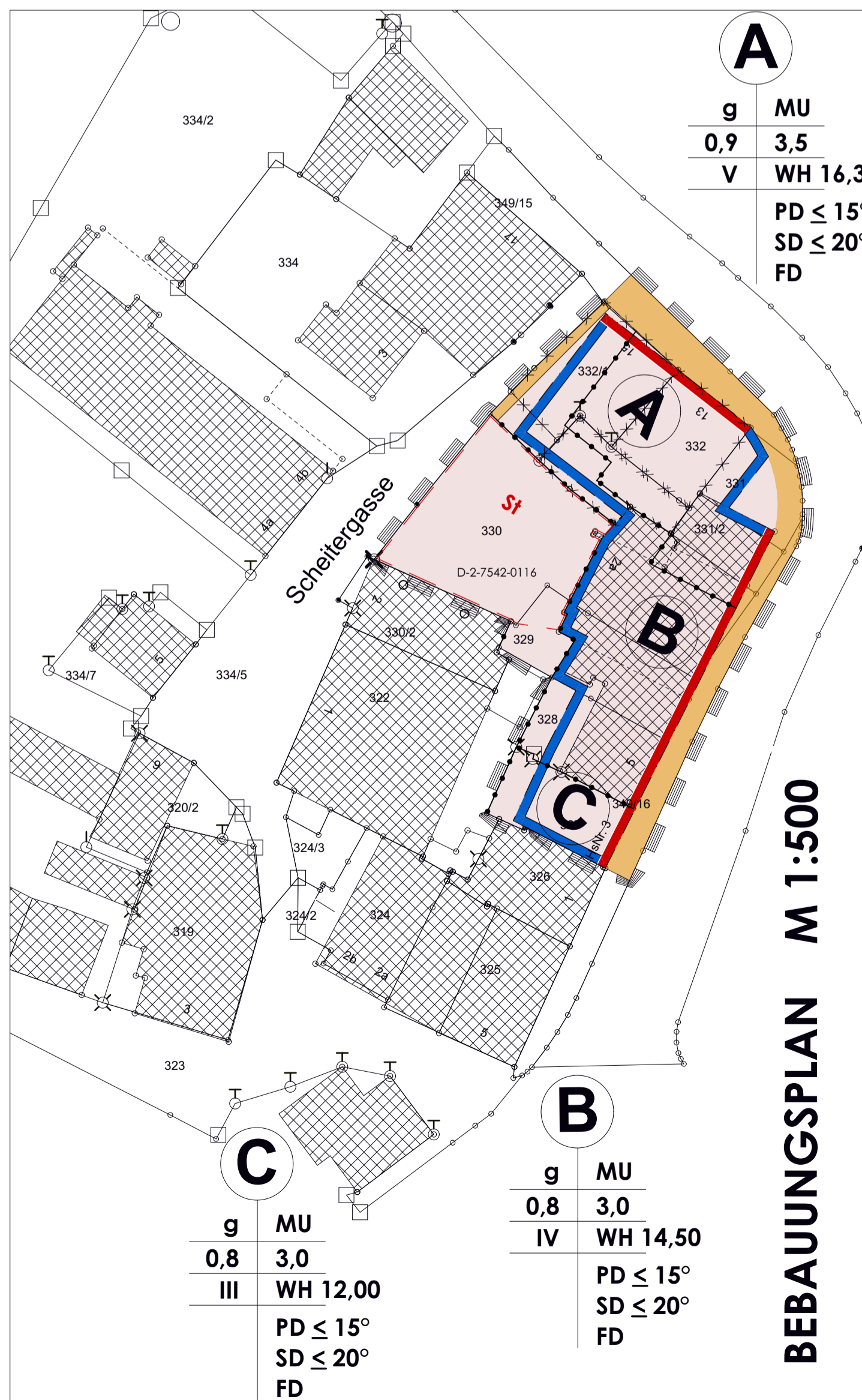
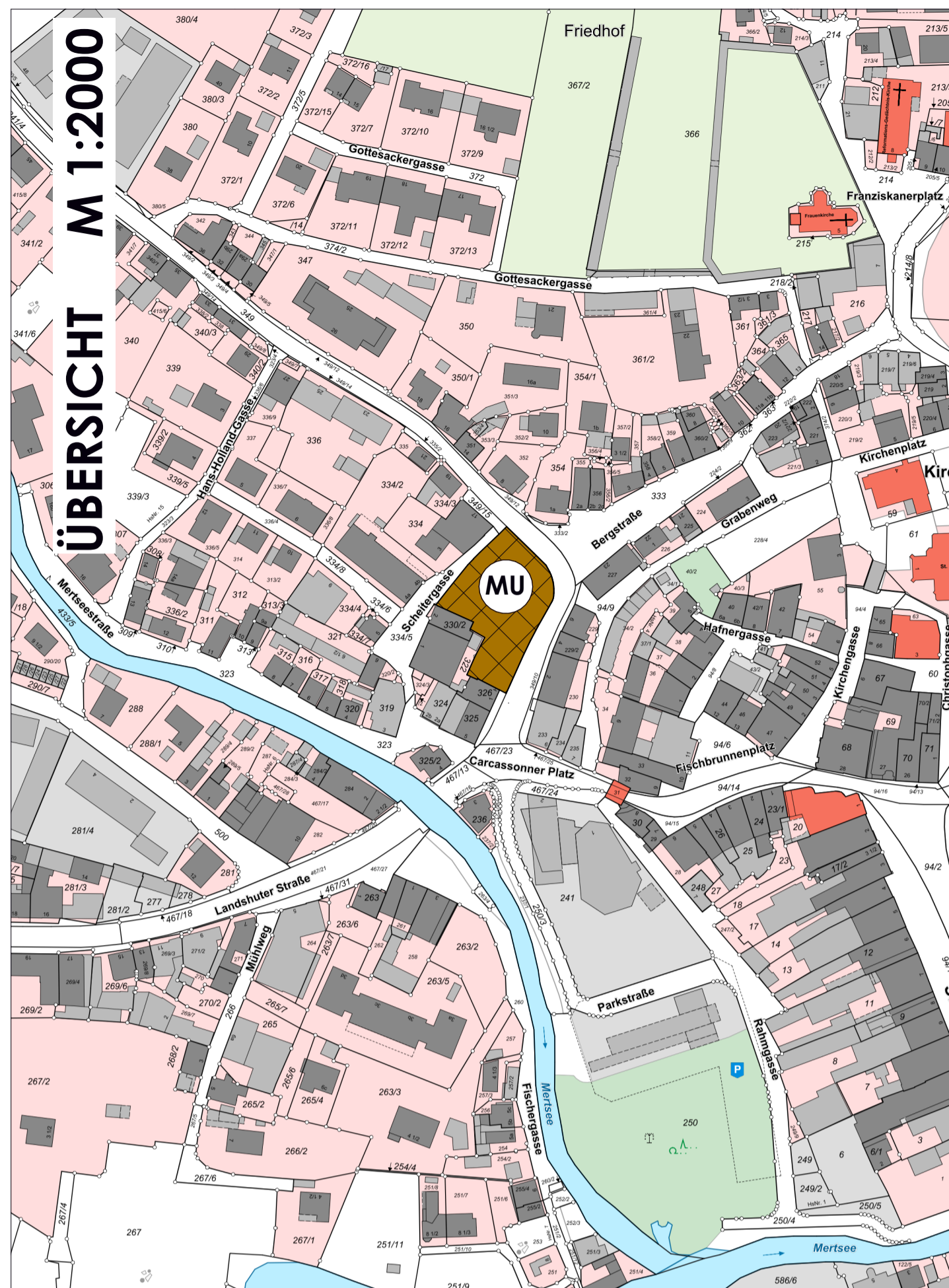
7. LÖSCHWASSER

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befinden sich folgende Hydranten:

Hydrant-Nr.	Lage	Art des Hydranten	Max. Durchfluss in m³/h
776	Scheitergasse 6	Unterflurhydrant	62,8
784	Straubinger Straße 19	Unterflurhydrant	65,4
785	Bergstraße 23	Unterflurhydrant	79,9
796	Bergstraße 5/6	Überflurhydrant	115,0

8. 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.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Schmiede“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2023 ortsüblich 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 19.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

5. 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)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

6. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7. Ausgefertigt

Eggenfelden, _____

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

N

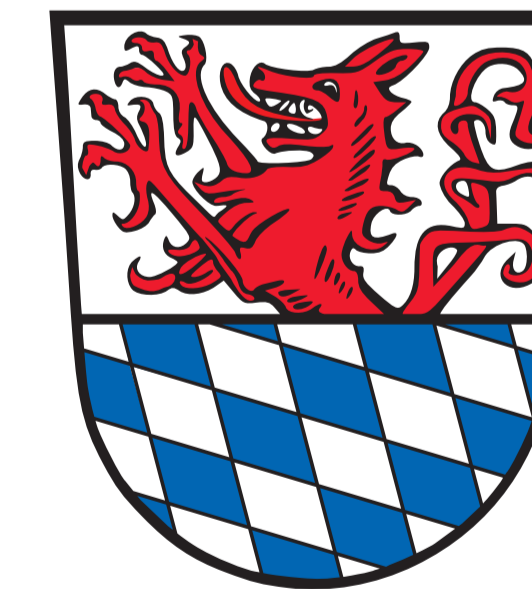


M 1:500

BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE"

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Eggenfelden,

19.03.2024

Geändert:

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Garlbergstraße 1 Fax: 08561-9841920
84347 Pfarrkirchen info@bauart-architektur.de
Tel.: 08561-98419-0 www.bauart-architektur.de