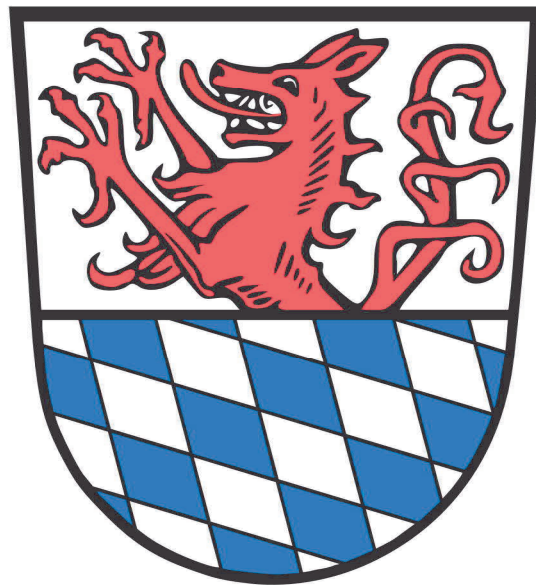


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE"

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Eggenfelden,
19.03.2024

Geändert:
19.06.2024

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

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

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

Stadt Eggenfelden

BEBAUUNGSPLAN „ALTE SCHMIEDE“ *- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -*

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Eggenfelden, zwischen der Straubinger Straße und der Scheitergasse, inmitten eines dicht bebauten städtischen Areals.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 327, 328, 329, 330, 331, 331/2, 332, 332/1, 349/15 (T), 349/16, alle Gemarkung Eggenfelden, und hat eine Fläche von ca. 1.635 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich ist dicht bebaut, lediglich die Flurnummern 327 und 330 sind noch weitestgehend ohne Bebauung.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans lassen sich auf Grundlage der oben aufgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite wie folgt definieren:

- Funktionale und städtebauliche Neuordnung unbebauter Grundstücke und damit einhergehend die Steuerung der Nutzungsart
- Wiedernutzbarmachung von Flächen mit nur zum Teil genutzter Bebauung
- Schaffung von dringend benötigten Flächen für Wohnungen und Gewerbe
- Städtebaulich sinnvolle Einbindung und Anordnung der Flächen für Gebäude, Erschließung und Stellplätze

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Aus diesen Gründen hat der Bauausschuss der Stadt Eggenfelden in seiner Sitzung vom 19.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Alte Schmiede“ aufzustellen.

4. Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren angewandt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf mussten vor allem auf die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung geachtet werden.

Auch flossen folgende Zielsetzungen in den Entwurf ein:

- verkehrstechnisch verträglichere Einmündung der Scheitergasse in die Straubinger Straße
- Schaffung eines städtebaulich markanten Punktes an der Straubinger Straße

- Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- harmonische Abstufung der Gebäudehöhen entlang der Straubinger Straße vom Nordwesten herkommend in Richtung Carcassoner Platz

5.2 Bebauung

Der Geltungsbereich wurde in die Planbereiche A, B und C aufgeteilt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als urbanes Gebiet MU ausgewiesen.

Da in der Gebietskategorie Mischgebiet MI ein annähernd gleiches Verhältnis von Wohn- und Nichtwohnnutzung zu erbringen ist, in diesem Falle aber der Anteil der Wohnnutzung dominanter ist, wurde die Gebietskategorie urbanes Gebiet MU gewählt, was auch dem Charakter der näheren Umgebung entspricht: Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe mit einem deutlichen Überhang in Richtung Wohnen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel ist es, entlang der Straubinger Straße vom Nordwesten herkommend eine städtebaulich harmonische Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Carcassoner Platz entstehen zu lassen.

Dies macht es erforderlich, für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs unterschiedliche Festsetzungen zu definieren.

Daher wird der Geltungsbereich in drei Planbereiche untergliedert:

- Planbereich A für den geplanten Neubau
- Planbereich B für das bestehende Gebäude Straubinger Straße 5/ Scheitergasse 2a
- Planbereich C für die Baulücke Straubinger Straße 3 (Flurnummer 327)

Planbereich A wird hinsichtlich der maximal zulässigen Wandhöhe als Maß der baulichen Nutzung in die Planbereiche A₁ und A₂ untergliedert, ebenso wie der Planbereich B in die Planbereiche B₁ und B₂.

Die zulässige Grundfläche der Gebäude wird durch die festgesetzten Baulinien und Begrenzen beschränkt. Eine Begrenzung durch eine festgesetzte Grundflächenzahl wäre nicht zielführend, da sich die Planbereiche A₁, A₂, B₁ und B₂ zum Teil über mehrere Grundstücke erstrecken, und so eine eindeutige Definition, wie die Grundflächenzahl zu ermitteln ist und ob diese auf jeder Flurnummer eingehalten werden muss, nur schwer zu erbringen ist.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl und eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wurde ebenso verzichtet, da das oben beschriebene städtebauliche Ziel der Höhenstaffelung auch nur durch eine Begrenzung der zulässigen Wandhöhe erreicht werden kann.

Um die Positionierung und Grenzen der Planbereiche A₁, A₂, B₁ und B₂ nachvollziehen zu können, wurden diese, bezogen auf die Grundstücksgrenzen vermaßt.

Zu einer eindeutigen Definition wird statt der maximal zulässigen Wandhöhe, bezogen auf das bestehende Gelände, für jeden der Planbereiche jeweils ein Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe über Normalhöhennull NHN festgelegt.

5.2.3 Baulinie, Baugrenzen, Abstandsflächen

Entlang der Straubinger Straße wurden Baulinien festgesetzt, die den Zweck verfolgen, den Charakter der Straßenrandbebauung zu erhalten.

Im Übrigen wurden die überbaubaren Bereiche mit Baugrenzen und den daraus resultierenden Baufenstern definiert.

Mit Einhaltung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Wandhöhe gelten die erforderlichen Abstandsflächen als eingehalten.

5.2.4 Bauweise

Aufgrund des Charakters der Straßenrandbebauung gilt in allen Planbereichen die geschlossene Bauweise.

5.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Bei der Wahl der zulässigen Dachformen wurde darauf geachtet, dass keine zu wuchtigen Dachlandschaften entstehen. Daher sind lediglich Flachdächer und flach geneigte Pult- und Satteldächer zulässig.

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

Mit den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Gestaltung der Außenanlagen wird eine städtebaulich gelungene Einbindung erreicht.

5.3 Stellplatzregelung

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

5.4 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 schallgedämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich.

Außenwohnbereiche sollten, wenn möglich, auf der straßenabgewandten Seite geschaffen werden.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die durch die Verkleinerung des Baufensters entlang der Scheitergasse, im Vergleich zur vorhandenen Bebauung, gewonnenen Flächen sind zur Verbreiterung der Scheitergasse heranzuziehen.

6. Löschwasser

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befinden sich folgende Hydranten:

| Hydrant-Nr. | Lage | Art des Hydranten | Max. Durchfluss in m ³ /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 |

Damit ist die Durchflussmenge von mindestens 96 m³/h gegeben.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

8. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

9. 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.

Eine schematische Darstellung der Regenrückhaltung ist in den zusätzlichen Festsetzungen enthalten.

Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

10. Hochwasserschutz

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) liegt der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Der südlichste Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt jedoch innerhalb des 60m-Bereichs zur Mertsee. Die Mertsee ist ein Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltungs- und Ausbaulast der Stadt Eggenfelden.

Vorhaben innerhalb des 60 m Bereichs zum genannten Gewässer unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1, 2 BayWG.

Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1, 2 BayWG beim Landratsamt Rottal Inn, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen. Sie ersetzt auch eine ggf. erforderliche (isolierte) Abweichung.

Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1, 2 BayWG (Art. 56 Satz 1 Nr. 1 BayBO, Art. 20 Abs. 5 Satz 1 BayWG).

11. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Schmiede“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den zusätzlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.06.2024
2. Diese Begründung zum Bebauungsplan des Büros BauArt GmbH in der Fassung vom 19.06.2024

Eggenfelden, 19.06.2024

Stadt Eggenfelden
Erster Bürgermeister Martin Biber
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen