

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"



V. HINWEISE M 1:1.000

Rechtskräftige 10. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"



Präambel

Die Stadt Eggenfelden erlässt diese 37. Änderung des Bebauungsplanes gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

Satzung

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Die 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ...
Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Begründung und Anlagen zur Satzung
Der 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" ist die Begründung vom ... beigefügt.
Anlage 1: Analyse zur landesplanerischen Verkaufsfächenzulässigkeit für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Eggenfelden vom November 2022. BBE Handelsberatung GmbH, München

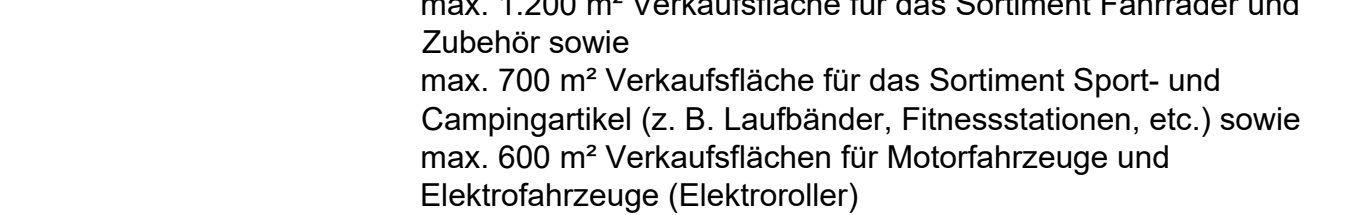
Eggenfelden, den ...
Martin Biber, 1. Bürgermeister

ALLE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET DER STADT EGGENFELDEN" EINSCHLIESSLICH ALLER ÄNDERUNGEN WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 37. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET DER STADT EGGENFELDEN" AUFGEHOBEN UND DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet "SO Zweirad-Fachgeschäft" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);
Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Zweirad-Fachgeschäft mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Fahrräder und Zubehör sowie max. 700 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Sport- und Campingartikel (z. B. Laufbänder, Fitnessstationen, etc.) sowie max. 600 m² Verkaufsflächen für Motorfahrzeuge und Elektrofahrzeuge (Elektrotroler)



2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl
2.2 1,6 max. zulässige Geschossflächenzahl
2.3 WH 13,5 m max. zulässige Wandhöhe

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

3.1 a abweichende Bauweise
3.2 Baugrenze

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 37. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

5.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 private Grünfläche bzw. straßenbegleitende Bepflanzung

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.2 zu pflanzende Einzelbäume:
6.2.1 Laubbaum I. Ordnung (gem. Artenliste IV.3.1). Eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 7.1 Gemarkungsgrenze Eggenfelden - Hammersbach
7.2 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
7.3 Flurstücksnummer

7.4 bestehende Biotope - außerhalb Geltungsbereich (Quelle shape-Datei LUJ Bayern 10/2024)

8.0 HINWEISE

- 8.1 Bemaßung
8.2 Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388: 20 m
8.3 Baubeschränkungzone gem. § 9 Abs. 2 FStrG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388: 20 m - 40 m
8.4 Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388
8.5 Böschungsrand des Rott-Kanals (Gewässer 1. Ordnung) - außerhalb Geltungsbereich
8.6 Überschwemmungsgebiet (Quelle digitalisiert aus UmweltAtlas Bayern 10/2024) - außerhalb Geltungsbereich
8.7 bestehende Laubbäume - außerhalb Geltungsbereich

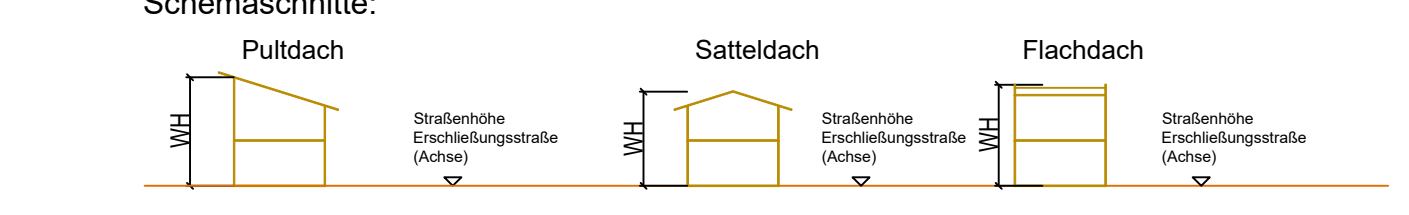
Table with columns: Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ, Bauweise, max. zulässige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt. Includes SO symbol and dimensions.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO)
1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,8
1.1.2 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 1,6
1.1.3 WH max. zulässige Wandhöhe (WH) in Metern 13,5 m

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist die Firsthöhe bzw. der oberste Abschluss der Wand am obersten Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist die Straßenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Laufferbachstraße) in der Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend.



1.2 Dachaufbauten (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB)
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 3,00 m und durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
abweichende Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:
- befestigte Wege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

1.5 PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdruckstabilem Belag mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasengraspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.6 Dachflächen-Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen richtet sich nach der BayBO. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig. Sie müssen vollständig um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein.

1.7 Dächer (§ 9 Abs. 16 c BauGB)
Begrünte Dächer sind mindestens mit einer extensiven Begrünung mit blütenreicher Ansaatmischung mit standortheimischen Arten bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAUYO

- 2.1 Abstandsflächen
Es gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet 0,2 H beträgt, jeweils aber mind. 3 m.
2.2 Dachform/ Dachneigung
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude:
geeignete Dächer (First parallel zur längeren Gebäudeseite) bis 25° und
Flachdächer, Grunddächer 0° - 8°

2.3 Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bis max. 1,0 m und Abgrabungen bis max. 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die räumlichen Geländemodellierungen entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen dürfen nur in Form von zu bepflanzen Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

2.5 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Terrassierung Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten und innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

2.6 Einfriedung / Zaunsockel (Art. 81 BayBO)
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,0 m ab OK fertigem Gelände. Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen) mind. 75 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser gedrosselt dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Die Drosselmenge bedarf einer separaten hydraulischen Betrachtung. Alternativ kann die Ableitung direkt nach Süden in den Rott-Kanal erfolgen. Hier ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auslebende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginner der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Für die textlich festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Die Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.
Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung:
Hochstamm, 3xv, STU 20 - 25 cm
Hochstamm, 3xv, STU 14 - 16 cm
oder Heister, 2xv, 150 - 200 cm
2xv, 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
Bäume II. Ordnung:
Hochstamm, 3xv, STU 20 - 25 cm
Hochstamm, 3xv, STU 14 - 16 cm
oder Heister, 2xv, 150 - 200 cm
2xv, 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 DURCHGRÜNDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Eingrünung des Baugrundstückes
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist durchgehend ein 2,5 m bis 3,0 m breiter Grünstreifen mit jeweils einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern im Dreiecksverband anzulegen. Es sind mind. 10 verschiedenen Arten der Pflanzenauswahl gemäß Punkt IV.3.2 zu verwenden.
2.2 Durchgrünung des Baugrundstückes
Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung 100 %) anzulegen.

2.3 PKW-Stellplätze
Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen oder einer unmittelbar angrenzenden Grünfläche ein Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude und Ausstellflächen sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind auf einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 5,0 m zu versehen (alternativ s.H. IV.1.0 Allgemein).

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Bäume I. Ordnung
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Splz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
3.2 Sträucher
Cornus sanguinea Hartriegel
Cornus alba Hasel
Cornus mas Kornele
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum

- Rosa canina Hunde-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna einfrüchtiger Weißdorn
Crataegus laevigata zweifrüchtiger Weißdorn

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edellantane oder Edellichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängelarten (in allen Arten und Sorten), Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) und Alantansäure (Gotterbaum) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neunsaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
8.2 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

8.3 Gehölzschutz
Zum Schutz des bestehenden Gehölzbestandes im südlichen Geltungsbereich ist während der Bauphase mind. der Bereich der Kronenpartie im Gelände dauerhaft sichtbar, z. B. durch die Verwendung von Bauzäunen oder Flatterband, abzusperren.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Bäume I. Ordnung: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Bäume II. Ordnung: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Straucher: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken, 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m.

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

3.0 BODENDEKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

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

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALLTASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitiger Kenntnis keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anstehende Bodenkontaminationen.

Innerhalb der Bauflächen befinden sich jedoch Auffüllungen. Eine Baugrundbeprobung wird empfohlen.
Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastbelegung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Geltungsbereich wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Änderung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

8.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und dem DIN 14090 entsprechen.

9.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Fläche liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich, d.h. es ist von einem niedrigen Flurwassergrundabstand auszugehen. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkerllungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10.0 WASSERWIRTSCHAFT Schmutzwasser

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden städtischen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorkehrungen des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

11.0 SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bepflanzung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszustanzen.

12.0 ANBAUVERBOTZONE BUNDESSTRASSE B 388

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 388 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Diese liegt jedoch außerhalb der Planungfläche. Die Baubeschränkungzone entlang der Bundesstraße B 388 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenmischungen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

13.0 BAUSCHUTZBEREICH NACH § 17 LUFTVG

Die Planungfläche liegt innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 17 LuftVG des Verkehrslärmschutzgesetzes Eggenfelden. Vor Errichtung von Baukänen oder ähnlichen Hindernissen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Luftaufsicht Eggenfelden in Kenntnis zu setzen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Eggenfelden Fluglärmmissionen auftreten, denen nicht abgeholfen werden kann.

14.0 BIOTOPSCHUTZ

Südlich der Planungfläche befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop. Dieses wird von der Planung nicht berührt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch festzuhalten, dass auch eine Beeinträchtigung durch Bauarbeiten o.ä. unzulässig ist. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen während der Bauphase (z.B. Schutzzaun, Flatterband, etc.) zu treffen.

15.0 REGENWASSERNUTZUNG

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zu Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen sollen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen.

16.0 DACH- UND FASSADENBEGRÜNDUNG

Fassaden- und / oder Dachbegrünung werden empfohlen, da diese auch bei geringer Flächeninanspruchnahme einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

17.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 50 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufweist. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

17.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/m über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserleiche).

9.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Fläche liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich, d.h. es ist von einem niedrigen Flurwassergrundabstand auszugehen. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkerllungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10.0 WASSERWIRTSCHAFT Schmutzwasser

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden städtischen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe