

BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG GI "Peterskirchen"

- DECKBLATT NR. 3

Fl.Nr.Tr. 17; Fl.Nr. 103, 125 Gemarkung Peterskirchen; Stadt Eggenfelden

BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG GI "Peterskirchen"

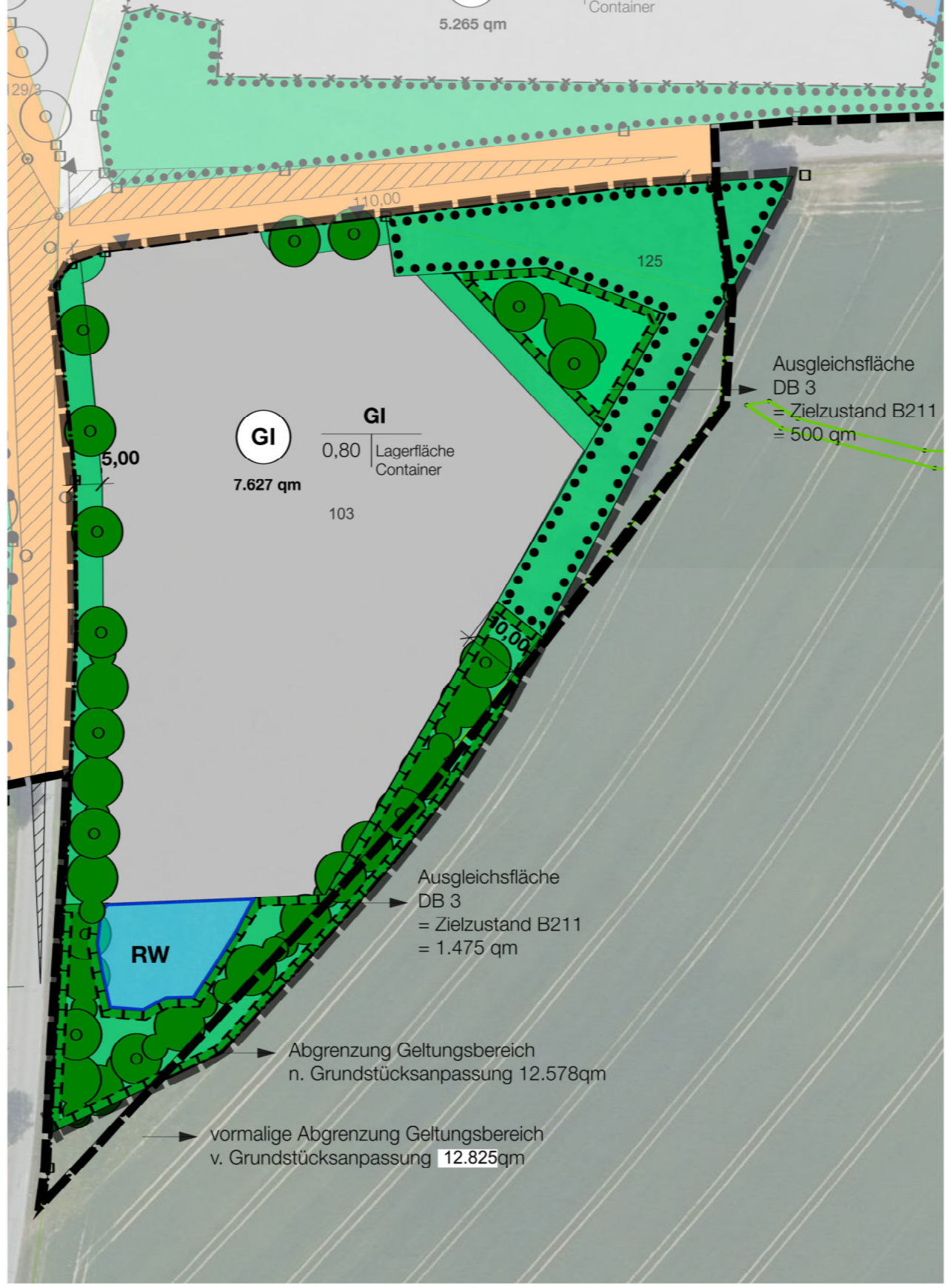
- vor Änderung Bebauungsplan GI "Peterskirchen" m. Deckblatt Nr. 3



M. 1/1000

BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG GI "Peterskirchen"

- nach Änderung Bebauungsplan GI "Peterskirchen" m. Deckblatt Nr. 3



M. 1/1000

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. 61 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "GI Peterskirchen" als Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "GI Peterskirchen" ist die Planzeichnung M. 1:1000 vom _____ maßgebend.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "GI Peterskirchen" besteht aus:

1. Der Planzeichnung M. 1:1000 vom _____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen und
2. der Begründung vom _____

§3 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "GI Peterskirchen" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eggenfelden _____

Stadt Eggenfelden

Martin Biber

Erster Bürgermeister

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH ZEICHNUNG)

- Legende Container
- 0,80 GRZ (Grundflächenzahl als Höchstmaß §19 BauNVO)
- 8,0 Baumassenzahl (Baumassenzahl als Höchstmaß §21 BauNVO)
- Baugrenze mit dem nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen
- Satteldach / Pultdach / Zeltdach (Art. 30 BayBO) 71,32°
- 20,0 Dachneigung (Art. 30 BayBO)
- Max. Traufhöhe ab Oberkante Gelände (§18 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- Straßenverkehrsfläche privat
- Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung: Baum
- zu rodende Gehölzflecken
- Hecke, Eingrünung, neu zu pflanzen gemäß Grünordnung
- Anpflanzen: Baum
- Private Grünfläche: Privatgarten Betriebsreihenhof
- Vorbereitende für Regenrückhaltebecken bzw. Schürungstisch
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Ein- bzw. Ausfahrten
- Schilde mit Angabe der Schenkellänge
- Regelbemessungen / Spannmaße
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen f. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Es gelten die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gemäß BayBO

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

- GI Lagerfläche Container
- GRZ / Grundst. ausschließliche Nutzung n. Bestimmung

B. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT) - Änderung Ergänzung in rot

5. Stellplätze und Hofbereiche

- 5.1 Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen sind dort zulässig, wo sie aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig sind, um die Versorgung so gering wie möglich zu halten.
- 5.2 Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, sind die befestigten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:
- Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralstein
 - Schotterrasen
 - Luft- und wasserundurchlässige Betonsteine
 - Rasenrasenpflaster
 - Natursteinpflaster
- 5.3 Lagerplatzflächen innerhalb der Lagerplatzflächen sind nur teilbefestigte Bauweisen zulässig:
- Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralstein
 - Schotterrasen

6. Einfriedungen

- 6.1 Die Höher oder Zaunarten ist auf 2,50m bis 3,50m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.
- 6.2 Zäune sind nur ohne sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern zulässig.
- 6.3 Ausnahmeweise sind aus betriebstechnischen Gründen auch Mauern als Einfriedung zulässig.
- 6.4 Die Einfriedung von anzupflanzenden freiwachsenden Heckenstrukturen ist nicht zulässig. Es darf nur die Betriebsfläche eingefriedet werden. Die Hecken sind frei zur umliegenden Landschaft ohne Abgrenzung zu pflanzen.

7. Stellplätze und Abfallbehälter

- 7.1 Ist es nicht möglich, für Abfallbehälter Wandbehälter herzustellen oder diese in Nebengebäuden unterzubringen, so sind diese durch Hecken oder bauliche Maßnahmen vor Einsicht auf dem Grundstück zu schützen.

8. Grünordnung

- 8.1 Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflichten anzulegen und zu unterhalten. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntblühenden und exotischen Zuchtformen, säulenförmigen oder farbig gezeichneten Koniferen.
- 8.2 Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und im Bereich mit Planverpflichtung dürfen nur heimische, autochthone Arten nach Pflichten bzw. Obstbäume (mindestens Halbstamm) gepflanzt werden; dabei ist auf eine durchgehende und lockere Bepflanzung zu achten.
- 8.3 Für Heckenpflanzungen gelten / 3 nährliche Bepflanzung im Dreiecksverband; Pflanzabstand mind. 1,00m in der Reihe.
- 8.4 Je Grundstück ist je angestrebter 500 qm Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Pflanzungen an den Straßen und in den freiwachsenden Heckenbereiche dürfen mit eingerechnet werden.
- 8.5 Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen ist fähig durchlässige Beläge auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Einzelfalle zu prüfen. Sollte auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung über Mulden nicht möglich sein, ist die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken / Schürungstische vorzusehen.
- Bei der Planung der Niederschlagswasserabteilung sind das ATV-DWG-Merkblatt M 153 und die ATV-DWG-Arbeitsblätter A117 bzw. A138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, sind für die Niederschlagswasserabteilung wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich.
- 8.6 Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Ausgestaltete Gehölze sind zu ersetzen.
- 8.7 Pflichten (siehe Bebauungsplan - Deckblatt Nr. 1) zu verwendende Arten im Rahmen der Straßenbegleitung; der Pflanzung von Baum- und Strauchhecken, Pflanzungen zur inneren Gliederung, Bepflanzung der Regenrückhaltung; Pflanzung entlang der Sichtdreiecke.

- 8.8 Die im Bebauungsplan zu rodenden Bereiche sind vor Entnahme aufzunehmen. Es sind dabei landschaftsprägende Bereiche getrennt darzustellen. Die Aufnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Entnahme zur Verfügung zu stellen. Es hat eine Freigabe in schriftlicher Form stattzufinden. Dies unterliegt der zu benennenden UBB - Umweltbaubegleitung. Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten zulässig.
9. Ausgleichsmaßnahmen
- Der Ausgleich wird auf der internen Grundstückskarte Fl.Nr.Tr. 28, 191 und 103 der Gemarkung Peterskirchen betrachtet (s. Umweltbericht). Die Fläche ist als extensiv genutzte artenreiche Flachlandmähweide zu entwickeln. Teile der Ortsrandbegrenzung mit einer Mindestbreite von 10m werden ebenfalls als Ausgleichsflächen in Anspruch genommen.
- Die Entwicklung der Fläche ist dauerhaft unter Zuhilfenahme einer fachgerechten Pflege zu entwickeln. Extensiv genutzte artenreiche Flachlandmähweide
- Die Fläche ist nach Anlage 2malig im Jahr zu mähen. Der 1. Mahdzeitpunkt ist nicht vor dem 15. Juni (oder Jahres) zu wählen. Der 2. Mahdzeitpunkt ist im späten Sommer zu wählen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuführen.
- Es wird untersagt mit Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln, Fungiziden oder ähnlichen Mitteln die Fläche zu behandeln.
- Anlage von Ortsrandbegrenzung
- Es ist nach Festsetzung der Grünordnung eine freiwachsende Hecke im Bereich des Grundstückes Nr. 3 anzulegen auf Fl.Nr.Tr. 17, 103 Gemarkung Peterskirchen. Schritte sind nur zulässig, wenn diese der allgemeinen Landschaftspflege und Naturverjüngung nutzen. Die Meldung an den Landesamt für Umwelt hat stattzufinden.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude n. digitaler Flurkarte
- digitale Flurkarte Bayerisches Vermessungsamt Stand 12/2022
- Gemeindegrenze
- nachrichtliche Darstellung Deckblatt Nr. 2

D. HINWEISE DURCH TEXT

- 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 AGSGB zu beachten.
- In der Umgebung sind landschaftsprägend genutzte Flächen vorhanden. Gerüche-, Staub- und Lärmbelastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind von dem Anwohner hinzunehmen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationsnetze nicht behindert werden.
- Eine Koordination mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der Erschließungsplanung stattzufinden.
- Die öffentliche Löschwasser- und Löschwasserleistung ist mit einem Zeilensatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser- und Löschwasser- und Löschwasserleistung e.V.-DVGW, für die im Bebauungsplan angesprochenen Nutzung zu errichten und sicherzustellen. Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszuliegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 5-4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Auf die einschlägigen Normen wird hingewiesen, im Rahmen der Baugabe ist der Brandschutz getrennt nachzuweisen.
- Auf Grund der in den genannten Löschanforderungen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeteilten Anzahl von Druckschlüssen, sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzstellen mit einem Abstand von 80m bis maximal 100m zu errichten.
- Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasser- und Löschwasserleistung nicht erreicht werden, so ist auch im Umkreis von 300m keine ausreichende unabhängige Löschwasser- und Löschwasserleistung zu Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasser- und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden.
- Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Bauvorschriften, hier ZfL A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.
- Die Detailplanung der Lager- und Stellplatzflächen ist mit der Immissionsschutzbehörde vor Baubeginn abzustimmen. Eine schriftliche Freigabe der Maßnahme wird erforderlich. Die Erweiterung der Lagerflächen ist durch den Betreiber gem. § 15 BnSchG bei der Immissionsschutzbehörde anzuzeigen.
- Werden Anlagenteile der Bayerwerk Netz GmbH in Anspruch genommen, oder wird ein zusätzlicher Ausbau notwendig, so ist die Planung mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Eine Freigabe der Bayerwerk Netz GmbH hat zu erfolgen.

STADT EGGENFELDEN

Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3, "GI Peterskirchen"

Fl.Nr.Tr. 17

Fl.Nr. 103, 125

Gemarkung Peterskirchen; Stadt Eggenfelden

Verfahrensvermerk zum Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3, GI Peterskirchen der Stadt Eggenfelden;

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 22.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "GI Peterskirchen" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ersichtlich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erförterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.
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, den _____

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

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

7. Ausgefertigt

Eggenfelden, den _____

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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

ENTWURFSFASSUNG VOM 22.04.2025

Planinhalt Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 M. 1/1000

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

Hr. Martin Biber, 1. Bürgermeister

84307 Eggenfelden

Planfertiger

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland

AR

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