

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Am alten Bad II"



PRÄAMBEL

Auf Grund
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- der Planzeichnungsverordnung (PlanV)
- Art. 23 ff. Gemeindeordnung (GO)
- der §§ 9, 12 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Alten Bad II“ als Satzung;

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Alten Bad II“ ist die Planzeichnung M 1-5000 vom xx.xx.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Alten Bad II“ besteht aus:
1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom xx.xx.2025 und den planlichen und textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen
2. Begründung (Teil E.) vom xx.xx.2025

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

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

A.1.1 (NU) Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO.

A.2 Maß baulicher Nutzung

- A.2.1 Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung, hier Wandhöhe und Vollgeschoss
- A.2.2 VG IV maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier z.B. 4 VG
- A.2.3 WH 12,50m maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 12,50m
- A.2.4 FH 12,0m maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z.B. 12,00m

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- A.3.1 Baugrenze; die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet
- A.3.2 Baugrenze für Balkone; die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet
- A.3.3 Stellplätze (ST)
- A.3.4 Baugrenze für Tiefgaragen (TG)

A.4 Bauliche Gestalt

- A.4.1 SD / FD Satteldach oder Flachdach zulässig

A.5 Verkehrsflächen

- A.5.1 Private Verkehrsfläche, hier Erschließungsstraße und TG Abfahrt
- A.5.2 Private Verkehrsfläche, hier Vortrieb und Erschließungsstraße
- A.5.3 Öffentliche Verkehrsfläche, hier Ortsstraße

A.6 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- A.6.1 zu pflanzender Baum, Standort als Hinweis
- A.6.2 zu pflanzender Straßenbaum
- A.6.3 Private Grünflächen hier Leibengraben Bach mit Ufermauer, eine naturnahe Gestaltung ist zu erhalten

A.7 Bemaßung

- A.7.1 Bemaßung
- A.7.2 festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 403,00 Meter über Normal Null

A.8 Sonstige Planzeichen

- A.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nachrichtliche Übernahmen
- N.1 Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurnummer 512/4
- N.2 Fläche mit Geh- und Fahrricht zugunsten der Flurnummer 510, 511, 512 und 512/1

B. Hinweise durch Planzeichen

- B.1 geplante Neubau
- B.2 bestehende Flurgrenze
- B.3 bestehende Flurgrenze wird aufgelöst
- B.4 bestehendes Gebäude
- B.5 bestehendes Gebäude wird abgerissen
- B.6 bestehende Flurnummer
- B.7 bestehende Hausnummer
- B.8 Bewegungs-/Aufstellfläche für die Feuerwehr. Die Fläche ist dauerhaft freizuhalten.
- B.9 geplante Gartenfläche

Nutzungsabwägung

Nutzungsabwägung	max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen
WH	max. zulässige Wandhöhe
FH	max. zulässige Firsthöhe
VG III	max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen
D	zulässige Dachform
SD / FD	Satteldach / Flachdach
WdE	max. zulässige Anzahl an Wohnungen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 MU (Urbanes Gebiet) gem. § 6a BauNVO
Zulassung sind:
§ 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude, wobei ergänzend dazu die Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung auf 3.065qm begrenzt wird.
§ 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Geschäfte- und Bürogebäude.
§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebsgewerbetriebs, hier bis max. 180 qm Nutzfläche.
§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbetriebe, hier bis max. 220 qm Nutzfläche.
§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, hier bis max. 1020 qm Nutzfläche.
Nicht zulässig sind auch die „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“
§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,50.
2.1.1 Zulässige Übersichten:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten), § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege) und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird) bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 überschritten werden, wobei einschränkend dazu Nebengebäude (S. einer Nebenanlage) außerhalb der Bauflächen auf einer Gesamtlänge 90qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt wird.
2.1.2 Die zulässigen Grundhöhen für Garagen (GA), Carports (CA) und Nebengebäude (NG) max. 3,0m
2.2 Wandhöhe
Die Außenwandwandhöhe wird bei Hauptgebäuden vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt, bei Nebengebäuden vom künftigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhauteberkante gemessen. Bei Flachdächern ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhauteberkante die Oberkante der Attika.
2.3 Abgrabungen
2.3.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf Bauparzellen sind bis maximal 1,0m zulässig.
Ein direktes Aneinanderengrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.
2.3.2 Der bestehende Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten.
2.3.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.
2.3.4 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig, ausgenommen hiervon sind Stützmauern im Bereich der Tiefgaragenabfahrt, diese sind bis 4,0m zulässig.
2.4 Zulässige Geschosse
2.5 Die maximale Anzahl an Vollgeschossen definiert sich durch Planzeichen.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Bauliche Anlagen sind jeweils innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Balkone, Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TG) sind auch innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude (Planzeichen A.3.1) zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Gartenwege und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Für Kellerabgänge, Aufbauten und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtlänge von 30qm und Tiefgarageneinbauten bis zu einer Tiefe von 6,5m und einer Gesamtlänge von 120qm jeweils bezogen auf das gesamte Baugrundstück ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Es wird die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet.

5. Bauliche und städtebauliche Gestalt

- 5.1 Zulässige Dachneigung und -form
Zulässig sind Satteldächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° und Flachdächer. Mindestens 50% der Fläche sind als begrüntes Flachdach auszuführen.
5.1.2 Für Satteldächer zutreffend:
Zulässige Dachaufbauten:
- Es sind max. 3 Giebeln je Gebäudeseite zulässig
- Kombinationen von Giebeln und Dachflächenfenstern sind unzulässig.
- Giebeln müssen mind. 2,50m von der Gebäudeseite entfernt sitzen.
- die Gesamtbreite aller Giebeln darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen
- die Breite der Giebel darf 4,00m Außenmaß nicht überschreiten.
- Giebeln dürfen nur in einer Ebene angeordnet sein.
5.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen:
sind zulässig.
5.1.3.1 Für Flachdächer zutreffend:
Flachdächer sind entweder gekiegt oder mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mittelschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sackul, Kräutern und Grassamen zu erstellen.
5.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches, auf Flachdächern auch abflachend zulässig.

- 5.2 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein ausgenommen im Bereich der Dachaufbauten. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.
5.3 Dachneigung ist unzulässig.
5.4 Dachdeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.
5.5 Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.
5.6 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

6. Stellplätze/Nebengebäude/Tiefgaragen

- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach folgendem Schlüssel:
a) 10 Stellplätze je Altenwohnung, Altenwohnung / Betreute Wohnungen sind barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040 2, in denen Betreuungslösungen in Anspruch genommen werden und Bewohner mit Pflegegrad, Behinderung oder Senioren ab 65 Jahren wohnen.
b) übrige Wohnnutzung gem. jeweils gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden
c) sonstige nicht durch a) bzw. b) definierten Festsetzungen gem. GaStellV
6.2 Zulässige Dachformen für Nebengebäude:
Dächer sind bei Nebengebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 20°, oder als begrüntes/gekiesetes Flachdach bis max. 8° zulässig.
6.3 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.
6.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionalen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
6.5 Tiefgaragenaufzüge oder -abgänge sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
6.6 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,30 m starken gefügten Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fichtgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht einschließlich max. 6 cm Dränschicht auf mindestens 0,80 m zu erhöhen. Die Tiefgarage darf sich oberirdisch nicht im Gelände abzeichnen.

7. Grünordnung

- 7.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angrenzender 500 m Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum Artensite (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.1 bis 5.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
7.2 Straßensäume:
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C.7.1 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv SU 14-16 gemäß Artensite (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.1 bis 5.5.2 oder) zu pflanzen.
Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
7.3 Fläche mit Pflanzbindung:
Je angrenzender 10m Länge der Fläche mit Pflanzbindung sind 10 heimische Sträucher in der Qualität v. Str. 100-125 gem. Artensite D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.3 zu pflanzen.
7.4 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualität und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
7.5 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmitteleck zulässig.
7.6 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
7.7 Sogenannte Kies-/Schotterlagere, lose Steinschüttungen oder sinngeprägte Oberflächenbegrünungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 25qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.
7.8 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenbegrünungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

8. Erschließung/Schutzazonen

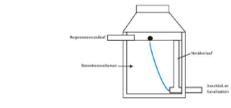
- 8.1 Oberirdische Kabelverleittreue müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

9. Einfriedung

- 9.1 Als Einfriedungen sind nur Holz- oder Metallzäune, mit einer Höhe von max. 1,20 m OK ab Höhe Nachbargelände, zulässig.
Ergänzend sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen in freiwachsender Form zulässig. Mögliche Arten siehe Pflanzliste Hinweis D.6.5 ff..

10. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasserbeseitigung

- 10.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (wie im vorliegenden Fall) nur bedingt möglich, ist eine gedrosselte Ableitung über den gemeindlichen Regenwasserkanal oder sofern u.a. die Anforderungen der TRENOG erfüllt sind eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Leibengraben möglich. Auf dem Grundstück ist ein Trennsystem vorzusehen.
Es ist eine dezentrale Regenrückhaltung mittels Regenkissensteine oder Rückhaltebecken erforderlich, bevor das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen RW-Kanal oder den Leibengraben eingeleitet wird. Es ist eine Drosselung der Abflussmenge erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Drosselabfluss.



11. Immissionsschutz

- 11.1 Die (Teil-)Einhausung der Tiefgaragenanlage ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innerseitig schallschaltend auszuführen. Das Garageraum sowie Entwässerungseinrichtungen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine immissionstragenden Geräusche bei der Überfahrt der Entwässerungsrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garageraums entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schallechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

12. Spezieller Artenschutz / Vermeidungsmaßnahmen

- 12.1 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschneitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. - 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Begleitung während der Baufeldräumung).
12.2 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbegrünungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Weissebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23.00 bis 06.00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
Nachtbaustellen bzw. eine direkte Beleuchtung umliegender Gebiete sind nicht zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

- 1. **Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**
1.1 **Trinkwasserversorgung**
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
1.2 **Löschwasserversorgung**
1.2.1 Die Löschwasserversorgung (hier Grundschutz mit 480cm für eine Dauer von 2h) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert. Ist für geplante Bauvorhaben eine erhöhte Menge erforderlich ist auf dem Grundstück eine Löschwasserzisterne zu errichten.
Anmerkung: Es ist ggf. die Verlegung der bestehenden Wasserleitung erforderlich. Das technische Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, Herstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. -DVGW ist zu beachten.
1.3 **Abwasserentsorgung**
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwassersektors anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgeschrieben.
1.4 **Oberflächenwasserbeseitigung**
1.4.1 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belastenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHV wird hingewiesen.
1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbesetzte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in die Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig negative Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.
1.4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschlussten Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die beliebige Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnispflichtig, wenn die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
1.4.5 Bei Einreichung eines Bauantrages ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
1.4.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
1.4.7 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
1.4.8 Das anfallende - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken soll in einer Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen und Zwiesspeicher und über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwiesspeicherzisterne für Niederschlagswasser zur Regenwasserzisterne wird empfohlen.
1.5 **Straßen**
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren. Der Plan ist zur Maßnahmente nicht geeignet.

2. Immissionsschutz

- 2.1 Bei Wohngebäuden sind die Wohngrundrisse so zu planen, dass Beeinträchtigungen durch Straßen- und Gewerbelärm ausgeschlossen werden können.
2.2 **Schallschutznachweis nach DIN 4109**
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauweise von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.
2.3 **Gewerbelärm**
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Geräuscheinwirkbereichs von überlappend nicht benachbarten Gewerbetrieben liegt, mit Lärmmissionen ist zu rechnen.

3. Altlasten/Boden

- 3.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu bewerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdauflösungsboje). Die Ergebnisse über 2,1 l oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
3.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Entkennung) festzulegen.
3.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der nächsten (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1), Verwendung finden.
3.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwehung und Vermischung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt einzuhalten.

4. Denkmalschutz

- 4.1 Es ist bei Erdarbeiten voraussichtlich nicht mit Funden zu rechnen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig werden, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang erfordern und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, Grabfunden auch Anthropologie).
4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der Eigentümer erhält dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das Unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt.
4.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 (BayDSchG) wird hingewiesen.

5. Grünbereiche und Schutzazonen

- 5.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
5.2 Im Nabrereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen beifrundernde Bäume unzulässig.
5.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Beflagung freizuhalten. Bäume und beflanzende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
5.4 Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Das Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV Nr. 039), bzw. die DVGW-Technische Regel TR 125 ist zu beachten.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonebereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Beflagungsbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Beflagungsarbeiten jeder Art den Bauverordnungen hinsichtlich der Stellungnahme abgelesen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabfuhr, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bäder- und Fischgewässer und Aufwertungen.
Das jeweils gültige Merkblatt zum Schutz von Bäumen ist zu beachten.
Die jeweils gültigen Sicherheitsanweisungen für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sind zu beachten.
Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über <https://www.bayernwerk-netz.de/energie-service/kundenservice/planungskunftsportal.html> der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Art der Bäume und Sträucher:	Größe/Art:	Größe/Art:	
Größtkronige Bäume:	5.5.2 Kleinkronige Bäume:		
Acer campestre	- Feldahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Birke	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Fagus sylvatica	- Buche	Malus arbutifolia	- Mehlbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus in Arten und Sorten	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus in Arten und Sorten	- Birne
Lonicera xylosteum	- Geißelschwamm	Prunus in Arten und Sorten	- Zwetschne
Prunus spinosa	- Schlehe	Prunus avium in Arten und Sorten	- Kirsche

6. Abfallentsorgung

- 6.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
Die Verpflichtungen haben die Abfallbehörden vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m von der Fahrbahn entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

- 6.3 Kann ein Grundstück unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehörden am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag. Östlich der festgesetzten Baugrenze an der Straße „Am alten Bad“ ist auf den privaten Grundstücksflächen eine geeignete Fläche für das Abstellen der Abfallbehälter am Abfuhrtag vorzusehen.

8. Artenschutz

- 8.1 Auf das städtische Leitbild „Insektenfreundliches Eggenfelden vom 25.06.2019“ wird verwiesen. Die Inhalte sind bei der Anlage der Freianlagen zu berücksichtigen.
8.2 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohnungsbau sollen je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden. Für Gewerbegebäude ab 4 m Wandhöhe je im Fassadenlänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

9. Nutzung erneuerbarer Energien, Nachhaltigkeit

- 9.1 Dächer sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Vorschlag: Die Größe der Fotovoltaikanlage soll mindestens ca. 4 bis 6 kWp je 100qm Dachfläche betragen. Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.
9.2 Es wird empfohlen ökologisch nachhaltige und regional erhältliche Baustoffe wie beispielsweise Holz, Dämmungen aus Naturfasern, etc. zu verwenden.

Verfahrensvermerke Beschlussmäßige Verfahren nach § 13 a BauGB

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 25.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Bad II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet (§ 13 a Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut in der Zeit vom xx.xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom xx.xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

- 7. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom xx.xx.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.
Eggenfelden, den ...
(Siegel)
Martin Biber, 1. Bürgermeister
8. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
9. Ausgelegt
Eggenfelden, den ...
(Siegel)
Martin Biber, 1. Bürgermeister

PLANHALT Bebauungsplan "Am alten Bad II"



VORHABENSTRÄGER
Stadt Eggenfelden
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

PLAN	PLANNUMMER	
1	01	
Projektnummer	MASSTAB	
796	1:500	
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	24.11.23	

GEZEICHNET Datum: 22.04.2025
GEPRÜFT
fb
ft
DATENAME PLANGRÖSSE
660-2023-11-14-BPL_Am Alten Bad II_PLAN_001
1,060,80

BREINL. landschaftsarchitektur + stadtplanung
florian breinl
dipl.-ing. (FH) landschaftsarchitekt byak / stadplaner srl
industriestraße 1 telefon 09734 9391396
94419 reibschachermünchsdorf mobil 0151 10819024
www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de