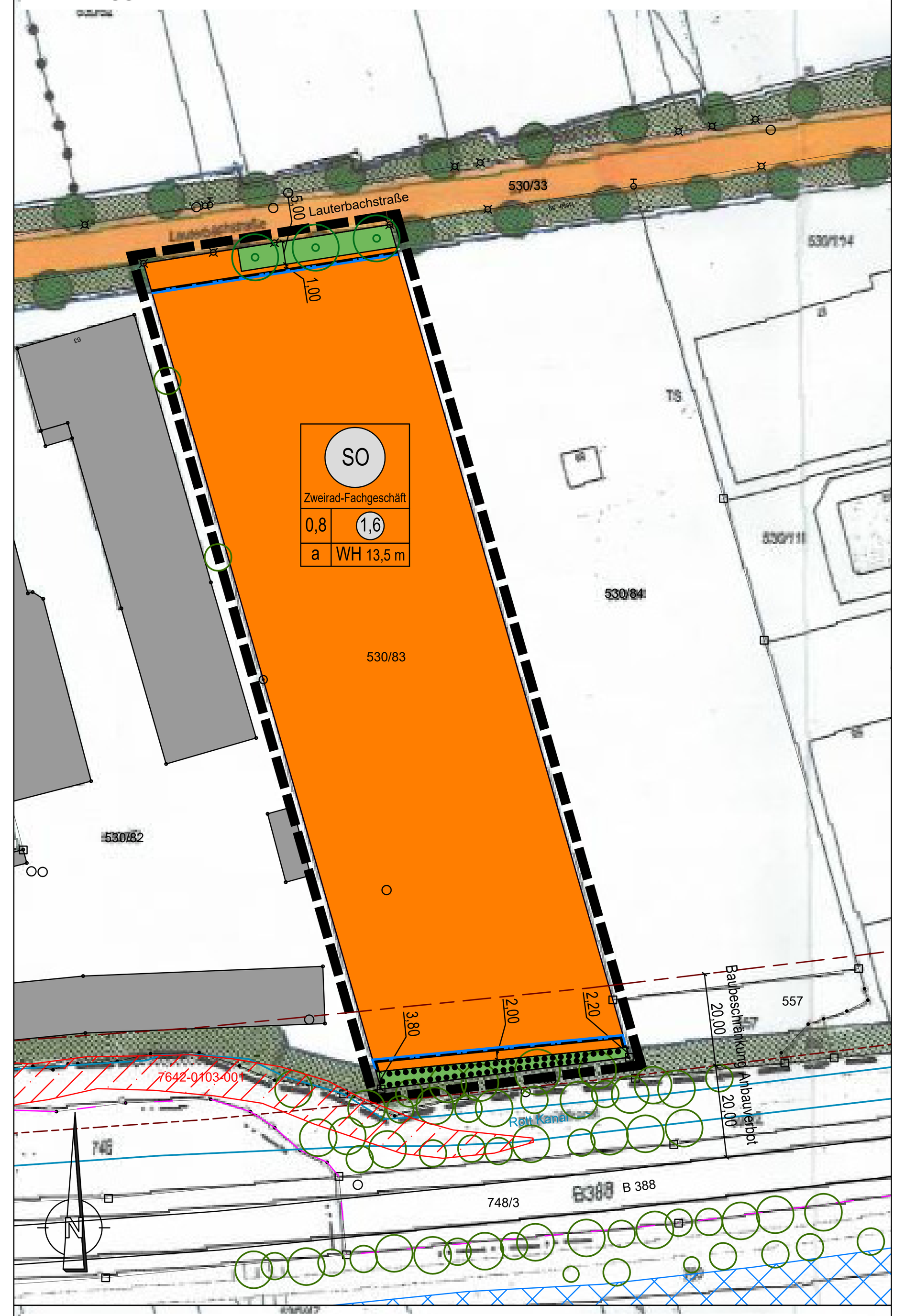
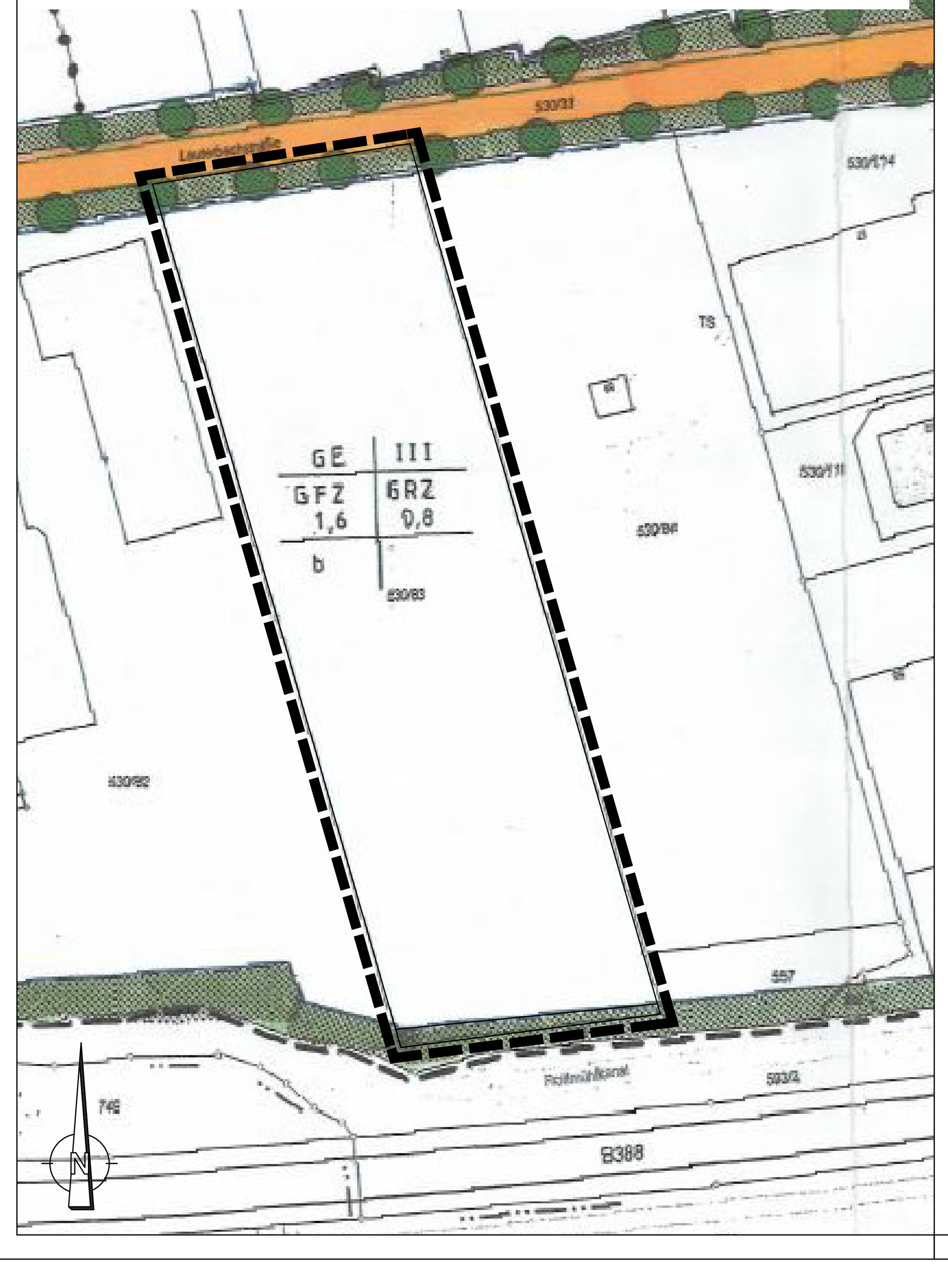
I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000

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 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als
S a t z u n g.

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 Verkaufsflächenzulässigkeit 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 GELTUNGBEREICH 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 SO Zweirad-Fachgeschäft — 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 (Elektroroller)

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 Nrn. 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 lagemäßige 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

7.3 530/83 Flurstücksnummer

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

8.0 HINWEISE

8.1 5,0 Bemaßung

8.2 Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388: 20 m

8.3 Baubeschränkungszone 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 Rott Kanal ---> 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

8.8 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl GFZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Geschossfläche
Bauweise	max. zulässige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

SO Zweirad-Fachgeschäft	
0,8	1,6
a	WH 13,5 m

SO Sonstiges Sondergebiet "SO Zweirad-Fachgeschäft" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
1,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
WH 13,5 maximal zulässige Wandhöhe in Metern bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

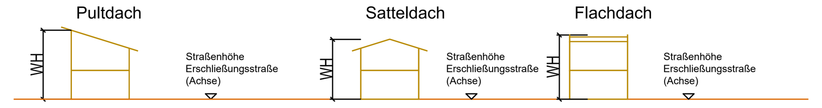
1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

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 (Lauterbachstraße) in der Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend.

Schemaschnitte:



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 wasserdurchlässiger Befestigung mit einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster 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 jedoch 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 BAYBO

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:

geneigte Dächer (First parallel zur längeren Gebäudeseite)	bis 25° und
Flachdächer, Gründächer	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 randlichen Geländemodellierungen entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden 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. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn 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
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
	Sträucher:	2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

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

2.1 Eingrünung des Baugrundstückes
Entlang der östlichen Grundstückgrenze ist durchgehend ein 2,5 m bis 3,0 m breiter Grünstreifen mit jeweils einer 1- bis 2-reihigen Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl gemäß Punkt IV.3.2) anzulegen.

2.2 Durchgrünung des Baugrundstückes
Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

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

3.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

3.2 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn

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

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

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

Die Neuansaaten 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.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Bäume I. Ordnung:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Bäume II. Ordnung:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Sträucher:	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 BODENDENKMÄLER

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 / ALTLASTEN

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 Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Innerhalb der Bauflächen befinden sich jedoch Auffüllungen. Eine Baugrundbeprobung wird empfohlen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht 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 Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT

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

7.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt 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 Versorgungleitungen 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 der DIN 14090 entsprechen.

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/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

9.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Fläche liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich, dh. 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 vorbeugenden 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.
- Unterkellerungen 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.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

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 Regenrückhalteräumen", 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 Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

11.0 SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung 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 auszuasten.

12.0 ANBAUVERBOTSZONE 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 Planungsfläche.
Die Baubeschränkungszone 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 Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BlmSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

13.0 BAUSCHUTZBEREICH NACH § 17 LuftVG

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

14.0 BIOTOPSCHUTZ

Südlich der Planungsfläche 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 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.

Übersichtslageplan o. M.

M 1:1.000

37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Stadt Eggenfelden
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 10/2024

Koordinatensystem: UTM32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung vom 17.09.2024 die 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss vom 21.11.2024 die 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" in der Fassung vom 21.11.2024 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss vom __.__.____ die 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Eggenfelden, den __.__.____,

Martin Biber, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die als Satzung beschlossene 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die 37. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Eggenfelden, den __.__.____,

Martin Biber, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 21.11.2024

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel.+49 9903 20 141-0, Fax.+49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel.+49 8671 95 76 57, Fax.+49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de