

Präambel
 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. 81 und 6 Abs. 5 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 5. Änderung des Bebauungsplans "Fischergasse" als Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Fischergasse“ ist die Planzeichnung M 1:500 vom ____2024 maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung
 Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Fischergasse“ besteht aus:
 > Planzeichnung (M 1:500) vom ____2024 und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen und
 > der Begründung vom ____2024

§ 3
Inkrafttreten
 Die 5. Änderung des Bebauungsplans "Fischergasse" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eggenfelden, den _____

Stadt Eggenfelden

Martin Biber

1. Bürgermeister

Für den Geltungsbereich der Änderung gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen und planlichen Festsetzungen.
Die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Fischergasse" samt Änderungen werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung insgesamt durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.
Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Fischergasse" wird vollumfänglich aufgehoben.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

g	WA
Bauweise	Gebietskategorie
0,6	1,2
GRZ	GFZ
IV	TH 12,50
maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse	maximal zulässige Traufhöhe in Metern
	PD 5°-10°
	zulässige Dachformen und Dachneigungen

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 **GRZ 0,6** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze §§ 17 + 19 BauNVO
- 2.2 **GFZ 1,2** Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze §§ 17 + 20 BauNVO
- 2.3. **IV** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO
- 2.4 **TH 12,50** maximal zulässige Traufhöhe in Metern Als Traufwandhöhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Umfassungswand mit der Dachaußenhaut. Bei geneigtem Gelände ist die höchste ermittelbare Traufhöhe maßgebend. § 18 BauNVO
- 3. BAUGRENZEN, BAUWEISE** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 + 23 BauNVO § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
- 3.1 **g** Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und dem sich daraus ergebenden Baufenster festgelegt. § 22 Abs. 3 BauNVO
- 3.2 Dachformen, Dachneigung Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:
- PD 5-10°** Pultdach mit zulässiger Dachneigung
FD Flachdach
- 3.3 **g** geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO

4. VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB

- 4.1 Flächen für Stellplätze
- 4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (private Erschließung)

5. GRÜNORDNUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 5.1 private Grünfläche

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 6.2 Tiefgaragenrampe

7. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

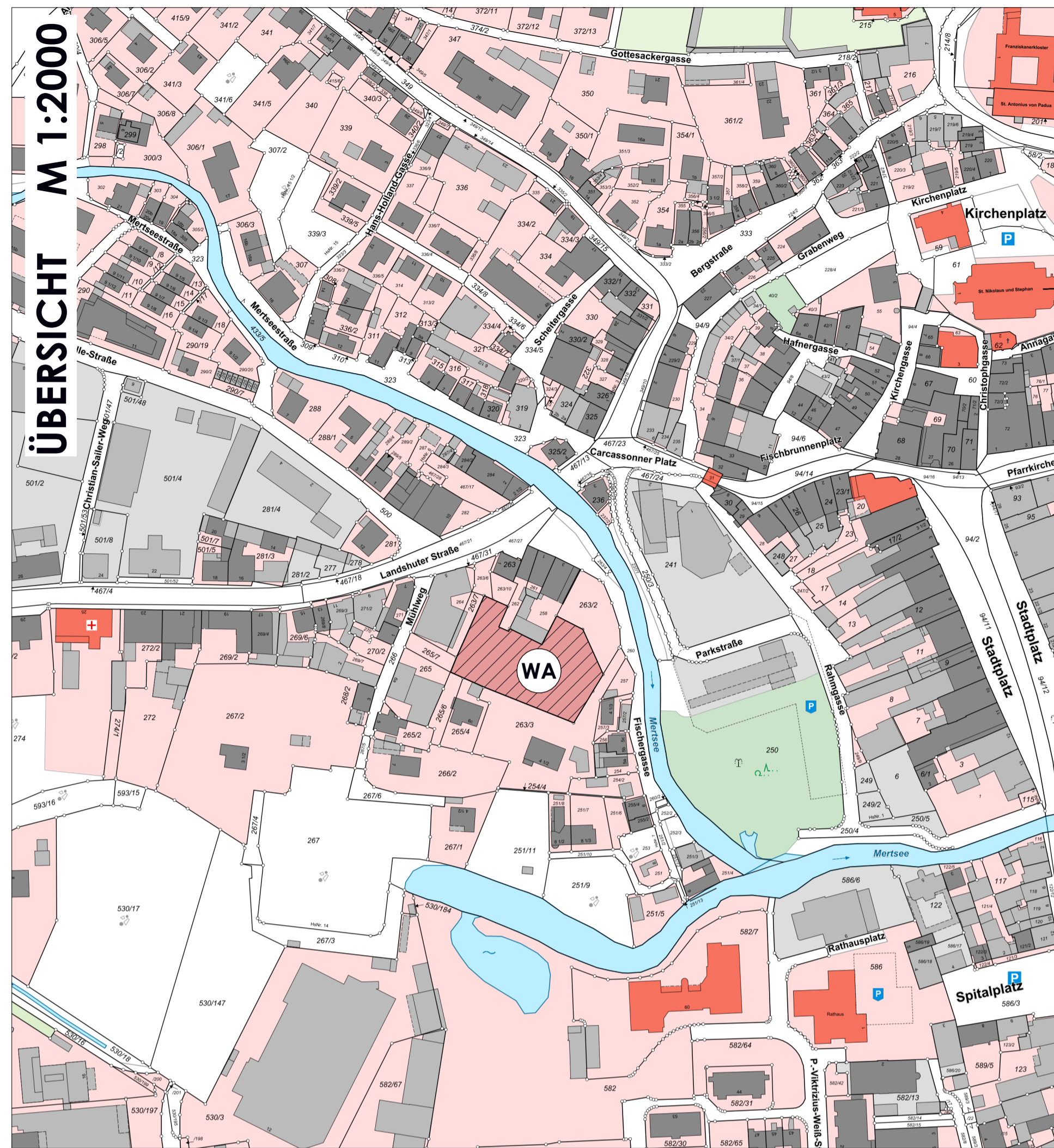
- 7.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 7.2 **251** Flurstücknummern
- 7.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 7.4 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Dargestellt sind nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- 7.5 Kartiertes Bodendenkmal mit Aktennummer Dargestellt sind nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für Bodeneingriffe jeglicher Art Bereich im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dies gilt auch für Flächen außerhalb des eingetragenen Bodendenkmals.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ABSTANDSLÄCHEN**
 Mit Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Traufhöhe gelten die erforderlichen Abstandsflächen als eingehalten.
- 2. STELLPLATZREGELUNG**
 Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

III. BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 1. ÄÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- 1.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstände und Dachflächenfenster
 Dachformen und –neigungen sind den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen. Als Dachdeckung sind zulässig:
 - ziegelrote Dachsteine
 - Blechdeckungen
 - Folendächer
 Dachüberstände bei Pultdächern > 1,25 m (an der Traufe) bzw. > 0,75 m (am Ortgang)
 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,25 m x 0,75 m zulässig
- 1.2 Dachgauben
 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 1.3 Nebengebäude
 Nebengebäude in Leichtbauweise, die zur Ver- und Entsorgung dienen (z.B. Müll, Fahrrad, Gartengeräte) sind mit einer Grundfläche bis zu 40 m² zulässig.
- 1.4 Fassadengestaltung
 Als Fassadenmaterialien sind zulässig:
 - ruhig strukturierte Putze
 - Holz
 - Blech
 - Faserzementplatten
 Nicht zulässig sind:
 - Waschbeton
 - kleinformartige zementgebundene Platten
- 1.5 Fenster
 Fenster sind durch Sprossen zu unterteilen.
- 1.6 Wintergärten
 Wintergärten und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 4,50 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 2,50 m überschreiten.
- 1.7 Vordächer
 Vordächer sind nur als Stahlkonstruktion mit Blech- oder Glasdeckung zulässig.



- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Fischergasse“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
 - Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ die 5. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Eggenfelden, _____
 (Siegel)
- Martin Biber, 1. Bürgermeister
6. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.
7. Ausgefertigt
 Eggenfelden, _____
 (Siegel)
- Martin Biber, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans 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

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "FISCHERGASSE"
- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN
 LANDKREIS ROTTAL-INN
 REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

Architekt
BAUART GmbH
 Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1 Fax: 08561-9841920
 84347 Pfarrkirchen info@bauart-architektur.de
 Tel.: 08561-98419-0 www.bauart-architektur.de

Eggenfelden, 17.09.2024
 Geändert: