

- Präambel**  
Aufgrund
- § 3 Abs. 1 Satz 1, § 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO - BauNVO),
  - Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO),
  - Art. 81 und § 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
  - erlässt die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan „Alte Schmiede“ als Satzung:
- § 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Schmiede“ ist die Planzeichnung M 1:500 vom \_\_\_\_\_ maßgebend.

- § 2**  
**Bestandteile der Satzung**  
Der Bebauungsplan „Alte Schmiede“ besteht aus:
- Planzeichnung M 1:500 vom \_\_\_\_\_ und den zugehörigen Erläuterungen
  - den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen und
  - der Begründung vom \_\_\_\_\_

- § 3**  
**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan „Alte Schmiede“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eggenfelden, den \_\_\_\_\_  
Stadt Eggenfelden

Martin Biber  
1. Bürgermeister

**I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**



- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 **MU** Urbanes Gebiet § 6a BauNVO
- 2. MAD DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 Die zulässige Grundfläche der Gebäude wird durch Baulinien bzw. Baulängen (siehe 13.1 bzw. 13.2) beschränkt.
- 2.2 **WH 419,0 U NHN** maximal zulässige Wandhöhen in Metern über Normalniveau, gemessen am Schnittpunkt der Dachlinie mit der Außenwand bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern. § 18 BauNVO
- 3. BAUGRENZEN, BAUWEISE** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 6 22-23 BauNVO § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO
- 3.1 **Baulinie** Entlang der Straubinger Straße ist auf dieser Seite zu bauen. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuden ist geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- 3.2 **Baugrenze** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und dem durch daraus entstehenden baulen Festgesetzt.
- 3.3 **Dachformen, Dachneigung** Die zulässigen Dachformen sind die zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:
- PD ≤ 15° Flachsatt mit maximal zulässiger Dachneigung
- SD < 20° Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung
- FD Hochdach
- 3.4 **g** geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
- 4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 4.1 **St** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 4.2 **St** Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für offene Stellplätze
- 4.3 **St** Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 4.4 **9,45°** Gliederung der Planbereiche § 14 Abs. 5 BauNVO
- 5. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 5.1 **330** Bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.2 **330** Hufeckstücknummern

- 5.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 5.4 abzubrechende Gebäude
- 5.5 Öffentliche Verkehrsfläche (Zehweg)
- 5.6 Kartiertes Bodendenkmal mit Aktennummer

Für Bodendenkmale (archäologische Fundamente) im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDenkMVerordn. notwendig, die in einem eigenständigen, abgrenzungsfähigen, über den zugehörigen unteren Lenkungsstrukturplan zu beantragen ist.

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ABSTANDSFLÄCHEN**  
Mit Einhaltung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Wandhöhen gehen die erforderlichen Abstandsflächen als eingetragene.

**2. STELPLATZREGELUNG**  
Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Stellplatzotzung der Stadt Eggenfelden in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

**3. LÄRMSCHUTZ**  
Bei schutzbedürftigen Räumen, deren Fenster in Richtung der Straubinger Straße orientiert sind, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, wenn schutzbedürftige Räume (ausstrahlend) über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenellen belüftet wird der Einbau von schalldämmenden Belüftungseinrichtungen erforderlich. Außenbereiche sollen, wenn möglich, auf der straßenabgewandten Seite geschaffen werden.

**III. BAUFÖRDERUNGSSCHLICHTE FESTSETZUNGEN**

**3.1 AUSER GESTALTUNG SAUCHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung  
Dachformen und -neigungen sind den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.  
Als Dachdeckung sind zulässig:  
- siegelte, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachziele  
- grobe Rindendachungen  
- Giebelziegel sowie Felsenziegel mit und ohne Kieselchichtung bei Flachdächern  
Deckungen aus Dachziegel, betondeckungen und blechdeckungen und Folien sind ebenfalls zulässig. Glänzende Dachziegeldeckungen sind unzulässig.
- 1.2 Dachaufbau  
Dachaufbau nicht nicht zulässig.
- 1.3 Fassaden  
Als Fassadenmaterialien sind sämtliche baustoffe zugelassen. Große Farben oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- 1.4 PV-Anlagen  
PV-Anlagen auf Dachflächen sind in nicht aufgeständerten oder aufgeständerten Ausführung zulässig. Die Neigung der Module darf in nichtgeständerter Ausführung maximal 9° betragen.

**3.2 GESTALTUNG DER AUSBAUFLÄCHEN** (Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO)

- 2.1 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten  
Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Als Beläge sind zulässig:  
- wasserundurchlässiger Belag  
- Betonbelag mit Spalt- oder Rostbelag  
- Mosaikbelag (Stein) mit Spalt- oder Rostbelag  
- Schotterbelag  
- In Teilbereichen sind zur besseren Begehbarkheit für Senioren auch einflurige und rollatortaugliche Plaster zulässig.  
Asphaltierte Stellplätze sind unzulässig.

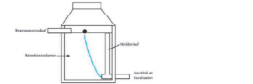
**3.3 GRÜNDORDNUNG** (Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO)

- 3.1 Allgemeiner Planfestsetzungen  
Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.  
Für die neu zu pflanzenden Bäume können folgende Arten verwendet werden:  
- Laubbäume: Acer campestre, Feld-Ahorn, Acer platanoides, Spitz-Ahorn, acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn, Cornus betulus, Gew. Hornbuche, Prunus avium, Vogel-Kirsche, Sorbus aucuparia, Gew. Elsbeere, Sorbus torminalis, Erdbeere-Hornbuche, Gevi. Elsbäume, Tilia cordata, Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3ev, mit Drahtbollen SHU, 14-16cm  
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BfL entsprechen.  
Die Planung muss in der umliegender auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode ausgeführt, ausgefallen Chahole sind zu ersetzen. Ein Ersatzband großer Wurzelraum (mind. 2,50x2,50m) ist zu stellen und vor Überbauung und Befestigung aller Art frei zu halten.

**IV. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. HAUSABWÄSER, NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Hausabwässer sind dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen.  
Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nur bedingt bzw. nicht möglich, ist eine getrennte Ableitung über den städtischen Mischwasserkanal erforderlich. Auf dem Grundstück ist ein Trennsystem vorzusehen, das die Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird. Ist eine dezentrale Regenrückhaltung über eine Retentionszisterne mit Drosselung der Abflussumenge erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zugehörigen Grundstücksmaß. Es ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu festzulegen.



(schematische Darstellung der Regenrückhaltung)  
Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

- 2. GRUNDWASSER**  
Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf im Rahmen eines Vorstudiums zu ermitteln. Sollte in der Grundwasser eingetragene werden, sind bei Vorfall die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
- 3. MADNÄHME UND AUSFÜHRUNG VON BAUVERFAHREN**  
Für die Vorarbeiten im Geltungsbereich sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schotterbeton Bauelemente, Vorstichtmaßnahmen bei den Bohrverfahren etc.) zur Vermeidung der Gefahr von Schotterflüssen in Boden und Grundwasser einzuholen.
- 4. VERSORGUNG MIT STROM, WASSER UND ERDGAS**  
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz sicherzustellen.
- 5. HOCHWASSERSCHUTZ**  
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- 6. BAUMFLÄCHEN**  
Hinsichtlich gepflanzter Baumplanungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.
- 7. LÖSCHWASSER**  
In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befinden sich folgende Hydranten:

Hydrant-Nr.	Adresse	Art des Hydranten	Max. Durchfluss in m³/h
774	Schattengasse 4	Unterflurhydrant	42,8
784	Straubinger Straße 19	Unterflurhydrant	65,4
785	Bergstraße 25	Unterflurhydrant	77,9
796	Bergstraße 5/6	Überflurhydrant	115,0

**8. FÄLLUNGEN VON GEHÖREN**  
Vor einseitigen Fällungen von Bäumen ist zu prüfen, ob diese geschützte Lebensstätten (z.B. Nisthöhlen, Stadeln, Quartiere) zu bieten. Die Lebensstätten dürfen dann nur beseitigt werden, sofern sie unbeschadet sind und vor Fällung geeignete Ersatzquartiere (z.B. Anbringung von Nistkästen im räumlichen Zusammenhang) geschaffen werden. Im Zweifelsfall ist die Untere Naturschutzbehörde vor Fällung zu kontaktieren.

**V. HINWEISE**

1. Um einen Konflikt mit der Wohnnutzung zu vermeiden, sollte darauf geachtet werden, dass keine lärmintensiven Betriebsanordnungen vorliegen.
2. Der städtebauliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Kernbereichs der Altstadt. Die Maßstäbe sind im Grundgesetz II, Ordnung in der Unterhaltungs- und Ausbauzeit der Stadt Eggenfelden.  
Verfahren innerhalb des 40 m Bereichs um genehmigte Gewässer unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1, 2 BayWG.  
Für baurechtlich festgesetzte Bauvorhaben und baurechtlich genehmigte Anlagen ist eine wissenschaftliche Umweltprüfung nach Art. 20 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 2 BauNVO unter Einbezug der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen, die ersetzt eine ggf. erforderliche (sonstige) Abweichung.  
Ist eine Baugenehmigung, eine baurechtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 5 Satz 1 WHG zu erlassen, enthält die wissenschaftliche Genehmigung nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1, 2 BauNVO (Art. 64 Satz 1 Nr. 1 BayBO, Art. 20 Abs. 6 Satz 1 BayWG).
3. Der natürliche Abfluss von Oberflächenwasser darf gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden, bei Veränderung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Untereigent nicht durch Verbauwerke beeinträchtigt werden.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungsleitungen

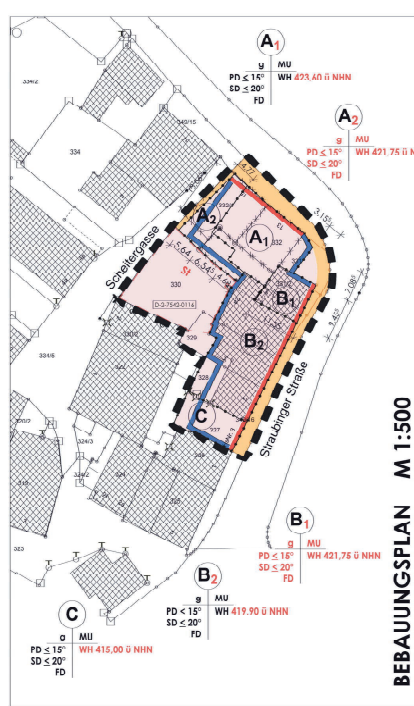


Der Schutz von Bäumen (bei Kabeltrassen) bei Aufgrabungen ist zu beachten und eine zu berücksichtigen. Die Trassen sind vor Beginn der Versorgungsarbeiten zu markieren und sind als Baufeld zu markieren und Reparaturmöglichkeit eingeschätzt werden. Bäume und Kulturdenkmale sind durch die Abstände von 2,5 m zu berücksichtigen.  
Die Planung muss in der umliegender auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode ausgeführt, ausgefallen Chahole sind zu ersetzen. Ein Ersatzband großer Wurzelraum (mind. 2,50x2,50m) ist zu stellen und vor Überbauung und Befestigung aller Art frei zu halten.

Die Hinweise im Merkblatt über bauliche, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom HGSV Verfa www.fach-verfa.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonebereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bebauungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bebauungsmaßnahmen jenseitig der Bayernwerk Netz GmbH rechtlich nicht zulässig sind. Die Pläne sind insbesondere für Straßen- und Wegbauarbeiten, Vor- und Entsorgungslösungen, Messtabau, Aufschüttungen, Hebel- und Sportanlagen, Boden- und Hingewässer und Aufstufungen.  
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktfähige und zugelassene Leitungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsprotokoll der Einführung ist nach Auftragsstellung vorzulegen.

Das „Merkblatt zum Schutz der Verkehrsanlagen“ und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.



**VERFAHRENSBEWEIS**

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Schmiede“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 10 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans ist die Fassung vom 19.03.2024 wurden die Beratungen und sonstigen wichtiger öffentlicher belege in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 27.04.2024 öffentlich bekannt gemacht.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 27.04.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich zugänglich. Ort und Natur der öffentlichen Auslegung wurden vom 21.03.2024 öffentlich bekannt gemacht.

5. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom dem Bebauungsplan oem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ ratifiziert.

Eggenfelden, \_\_\_\_\_  
(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

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

7. Ausgerollt

Eggenfelden, \_\_\_\_\_  
(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

8. Der satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und dazu dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist über 11 künftigen, auf die Restfristungen über § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

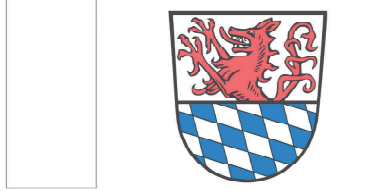
Eggenfelden, den \_\_\_\_\_  
(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE"**

- Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN  
I. AN DER FISCHERSTRASSE  
REG. BEZIRK NIEDERBAYERN



Eggenfelden, 19.03.2024

Geändert: 19.06.2024

Architekt

**BAUART GmbH**  
Architekten + Stadtplaner

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