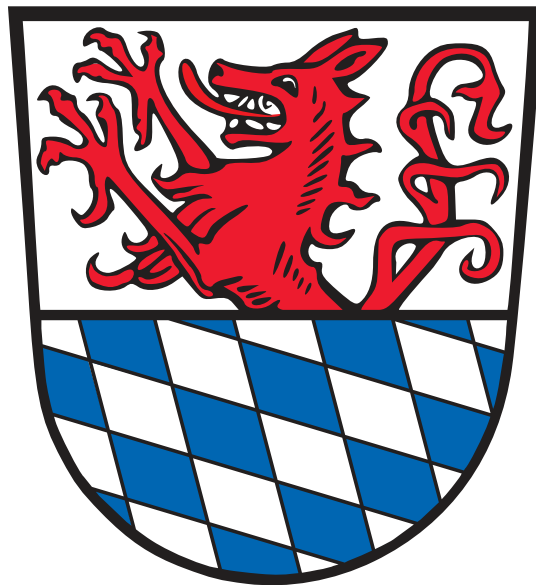


# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE"

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN  
LANDKREIS ROTTAL-INN  
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Eggenfelden,  
19.03.2024

Geändert:

Architekt

**BAUART** GmbH  
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen  
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920  
info@bauart-architektur.de  
www.bauart-architektur.de

# Stadt Eggenfelden

## **BEBAUUNGSPLAN „ALTE SCHMIEDE“** **- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -**

### **Begründung**

#### **1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

##### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Eggenfelden, zwischen der Straubinger Straße und der Scheitergasse, inmitten eines dicht bebauten städtischen Areals.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 327, 328, 329, 330, 331, 331/2, 332, 332/1, 349/15 (T), 349/16, alle Gemarkung Eggenfelden, und hat eine Fläche von ca. 1.635 m<sup>2</sup>.

##### **1.2 Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich ist dicht bebaut, lediglich die Flurnummern 327 und 330 sind noch weitestgehend ohne Bebauung.

#### **2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen**

##### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Die Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans lassen sich auf Grundlage der oben aufgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite wie folgt definieren:

- Funktionale und städtebauliche Neuordnung unbebauter Grundstücke und damit einhergehend die Steuerung der Nutzungsart
- Wiedernutzbarmachung von Flächen mit nur zum Teil genutzter Bebauung
- Schaffung von dringend benötigten Flächen für Wohnungen und Gewerbe
- Städtebaulich sinnvolle Einbindung und Anordnung der Flächen für Gebäude, Erschließung und Stellplätze

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Aus diesen Gründen hat der Bauausschuss der Stadt Eggenfelden in seiner Sitzung vom 19.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Alte Schmiede“ aufzustellen.

#### **4. Verfahren**

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren angewandt.

#### **5. Planinhalt und Festsetzungen**

##### **5.1 Städtebaulicher Entwurf**

Im städtebaulichen Entwurf mussten vor allem auf die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung geachtet werden.

## 5.2 Bebauung

Der Geltungsbereich wurde in die Planbereiche A, B und C aufgeteilt.

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als urbanes Gebiet MU ausgewiesen.

Da in der Gebietskategorie Mischgebiet MI ein annähernd gleiches Verhältnis von Wohn- und Nichtwohnnutzung zu erbringen ist, in diesem Falle aber der Anteil der Wohnnutzung dominanter ist, wurde die Gebietskategorie urbanes Gebiet MU gewählt, was auch dem Charakter der näheren Umgebung entspricht: Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe mit einem deutlichen Überhang in Richtung Wohnen.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß BauNVO vom 04.01.2023 handelt es sich bei den in § 17 angegebenen Werten für GRZ und GFZ nicht um feste Obergrenzen, sondern lediglich um Orientierungswerte, die überschritten werden können.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Topographie und der daraus resultierenden schwierigen verkehrstechnischen Erschließung und dem Gebot der Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl im Planbereich A mit 0,9 festgesetzt, was eine städtebaulich vertretbare Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO darstellt. In den Planbereichen B und C entspricht die festgesetzte Obergrenze mit jeweils 0,8 den Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

Bei der Geschossflächenzahl GFZ bleibt im Planbereich A der mit 3,5 festgesetzte Wert über dem Orientierungswert 3,0 nach § 17 BauNVO. Dies und die zulässige Anzahl von fünf Vollgeschossen begründet sich aus folgenden Überlegungen:

- Verkleinerung des Baufensters entlang der Scheitergasse (im Vergleich zur vorhandenen Bebauung, um die Scheitergasse verbreitern und so eine verkehrstechnisch verträglichere Einmündung in die Straubinger Straße erreichen zu können
- Schaffung eines städtebaulich markanten Punktes an der Straubinger Straße
- Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum

Im Planbereich B wird der Orientierungswert der GFZ des § 17 BauNVO mit 0,8 eingehalten. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf vier begrenzt. Die Abgrenzung der Planbereiche A und B im Nordwesten des Geltungsbereiches wurde so gewählt, dass das fünfte Vollgeschoss entlang der Scheitergasse und dem Innenhof Richtung Süden zurückgesetzt werden muss, um hier eine nicht zu massive Bebauung entstehen zu lassen.

Für den Planbereich C wurde die GFZ ebenfalls auf 0,8 begrenzt, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gegenüber dem Planbereich B noch einmal um ein Geschoss reduziert, so dass sich durch diese Staffelung eine städtebaulich harmonische Anpassung an die bestehende Bebauung rund um den Carcassoner Platz ergibt.

Für die maximal zulässigen Wandhöhen werden, differenziert nach den Planbereichen A, B und C, Obergrenzen festgelegt. Um der stark abfallenden Topographie Rechnung zu tragen, gibt es keinen für alle Planbereiche gültigen Bezugspunkt, sondern es zählt die Oberkante des Gehwegs entlang der Straubinger Straße in den Planbereichen A, B und C am jeweils höchst gelegenen Gebäudeeck.

### 5.2.3 Baulinie, Baugrenzen, Abstandsflächen

Entlang der Straubinger Straße wurden Baulinien festgesetzt, die den Zweck verfolgen, den Charakter der Straßenrandbebauung zu erhalten.

Im Übrigen wurden die überbaubaren Bereiche mit Baugrenzen und den daraus resultierenden Baufenstern definiert.

Entlang der Straubinger Straße gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Mit Einhaltung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Wandhöhe gelten im Übrigen die erforderlichen Abstandsflächen als eingehalten.

#### 5.2.4 Bauweise

Aufgrund des Charakters der Straßenrandbebauung gilt in allen Planbereichen die geschlossene Bauweise.

#### 5.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Bei der Wahl der zulässigen Dachformen wurde darauf geachtet, dass keine zu wuchtigen Dachlandschaften entstehen. Daher sind lediglich Flachdächer und flach geneigte Pult- und Satteldächer zulässig.

PV-Anlagen auf Dachflächen sind in nicht aufgeständerter oder in aufgeständerter Ausführung zulässig. Die Neigung der Module darf in aufgeständerter Ausführung maximal 35° betragen.

Mit den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Gestaltung der Außenanlagen wird eine städtebaulich gelungene Einbindung erreicht.

### 5.3 Stellplatzregelung

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

### 5.4 Lärmschutz

Bei schutzbedürftigen Räumen, deren Fenster in Richtung der Straubinger Straße orientiert sind, sind Schallschutzfenster einzubauen. Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich.

Außenwohnbereiche sollten, wenn möglich, auf der straßenabgewandten Seite geschaffen werden.

### 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die durch die Verkleinerung des Baufensters entlang der Scheitergasse, im Vergleich zur vorhandenen Bebauung, gewonnenen Flächen sind zur Verbreiterung der Scheitergasse heranzuziehen.

## 6. Löschwasser

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befinden sich folgende Hydranten:

Hydrant-Nr.	Lage	Art des Hydranten	Max. Durchfluss in m <sup>3</sup> /h
776	Scheitergasse 6	Unterflurhydrant	62,8
784	Straubinger Straße 19	Unterflurhydrant	65,4
785	Bergstraße 23	Unterflurhydrant	79,9
796	Bergstraße 5/6	Überflurhydrant	115,0

Damit ist die Durchflussmenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h gegeben.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## 8. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **9. Hausabwässer, Niederschlagswasser**

Hausabwässer sind dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur bedingt bzw. nicht möglich, ist eine gedrosselte Ableitung über den städtischen Mischwasserkanal erforderlich. Auf dem Grundstück ist ein Trennsystem vorzusehen. Bevor das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird, ist eine dezentrale Regenrückhaltung über eine Retentionszisterne mit Drosselung der Abflussmenge erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Drosselabfluss. Es ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Eine schematische Darstellung der Regenrückhaltung ist in den zusätzlichen Festsetzungen enthalten.

Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

## **10. Hochwasserschutz**

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) liegt der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Dennoch wird in den Festsetzungen auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen. In dieser Fibel werden Hinweise gegeben, um im Rahmen der Eigenvorsorge gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, während und nach einem Hochwasser fundierte Entscheidungen treffen zu können, um Schäden zu vermeiden oder zu vermindern.

## **11. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Schmiede“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den zusätzlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.03.2024
2. Diese Begründung zum Bebauungsplan des Büros BauArt GmbH in der Fassung vom 19.03.2024

Eggenfelden, 19.03.2024

---

Stadt Eggenfelden  
Erster Bürgermeister Martin Biber  
Rathausplatz 1  
84307 Eggenfelden

---

BauArt GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen