Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Am alten Bad II"

PRÄAMBEL

Auf Grund
- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Art. 23 ff. Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist,

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 1:500 vom __.__.____ 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 __.__.____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen
2. Begründung (Teil E.) vom __.__.____

Stadt Eggenfelden, den __.__.____

Martin Biber, 1. Bürgermeister

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

A.1.1	(MI)	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

A.2.1	—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedliches Maß baullicher Nutzung, hier Wandhöhe und Vollgeschosse
A.2.2	VG IV	maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier z.B. 4VG
A.2.3	WH 12,50m	maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 12,50m
A.2.4	FH 12,80 m	maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z.B. 12,80m

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 Vorplatz 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 Leibenger Bach mit Ufersaum, eine naturnahe Gesaltlung ist zu erhalten

A.7 Bemaßung

A.7.1	0,01m	Bemaßung
A.7.2	403,00	festgesetzter Höhekoten-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	1	Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurnummer 512/4
N.2	2	Fläche mit Geh- und Fahrecht hier u.a. Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Flurnummern 510, 511, 512 und 512/1

B. Hinweise durch Planzeichen

B.1		geplanter Neubau
B.2		bestehende Flurgrenze
B.3		bestehende Flurgrenze wird aufgelöst
B.4		bestehendes Gebäude
B.5		bestehendes Gebäude wird abgerissen
B.6	740	bestehende Flurnummer
B.7	35	bestehende Hausnummer
B.8		Bewegungs-/Aufstellfläche für die Feuerwehr. Die Fläche ist dauerhaft freizuhalten.
B.9		geplante Gartenfläche

Nutzungschablone	
WH	max. zulässige Wandhöhe
FH	max. zulässige Firsthöhe
VG III	max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen
D	zulässige Dachform SD = Satteldach FD = Flachdach
WoE	max. zulässige Anzahl an Wohnungen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI (Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude, wobei ergänzend dazu die Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung auf 3.065qm begrenzt wird.
§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Geschäfts- und Bürogebäude,
§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hier bis max. 150qm Nutzfläche
§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	sonstige Gewerbebetriebe, hier bis max. 220 qm Nutzfläche
§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, hier bis max. 900qm Nutzfläche

Nicht zulässig sind:

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO	Gartenbaubetriebe,
§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO	Tankstellen,
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO	Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
§ 6 Abs. 3 BauNVO	Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:
2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,50.

2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
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 (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,) bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 überschritten werden, wobei einschränkend dazu Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage (außerhalb der Baufenster) auf eine Gesamtfläche 90qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt wird.

2.1.1 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2,

2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen
2.2.1 Die zulässigen Wandhöhen definieren sich durch planliche Festsetzung in Meter. Die zulässige Wandhöhe darf für Aufzugstürme um 1,2m überschritten weden, die Gesamtfläche der Überschreitung darf 20qm nicht überschreiten.

2.2.2 Die zulässigen Wandhöhen für Garagen (GA), Carports (CA) und Nebengebäude (NG) max. 3,0m

2.3 Wandhöhe
Die Außenwandwandhöhe wird bei Hauptgebäuden vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt, bei Nebengebäuden vom künftigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Bei Flachdächern ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante die Oberkante der Attika.

2.4 Abgrabungen
2.4.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf Bauparzellen sind bis maximal 1,0m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.

2.4.2 Der bestehende Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten.

2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

2.4.4 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.

2.5 Zulässige Geschosse
2.5.1 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, Außentreppen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtfläche von 30qm und Tiefgarageneinhausungen bis zu einer Tiefe von 6,5m und einer Gesamtfläche zu 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
5.1.1 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 Gauben je Gebäudeseite zulässig
- Kombinationen von Gauben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.
- Gauben müssen mind. 2,50m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen
- die Breite der Gaube darf 4,00m Außenmaß nicht überschreiten.
- Gauben dürfen nur in einer Ebene angeordnet sein.

Solar- und Photovoltaikanlagen:
- sind zulässig.

5.1.3 Für Flachdächer zutreffend:
Flachdächer sind entweder gekiest oder mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.

5.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches, auf Flachdächern auch aufgeständert zulässig.

5.2 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein ausgenommen im Bereich der Dachaufbauten. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.

5.4 Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

5.5 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) 1,0 Stellplätze je Altenwohnung
b) übrige Wohnnutzung gem. jeweils gültiger der 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/gekiestes 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 funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

6.5 Tiefgaragenaufgänge 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 gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht 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 angefangener 500 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (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 Straßenbäume:
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C 7.1 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (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 angefangener 10m Länge der Fläche mit Pflanzbindung sind 10 heimische Sträucher in der Qualität v. Str. 100-125 gem. Artenliste D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.3 zu pflanzen

7.4 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten 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 Stammmittelpunkt zulässig.

7.6 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschloorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

7.7 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen 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 Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

8. Erschließung/Schutzzonen

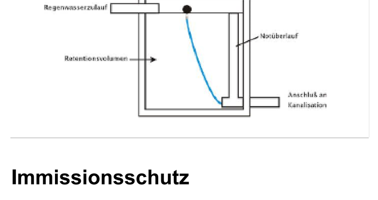
8.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

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 Laubgehölzen 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 Leibenger Graben möglich.
Auf dem dem Grundstück ist ein Trennsystem vorzusehen.
Es ist eine dezentrale Regenrückhaltung mittels Retentionszisterne oder Rückhaltebecken erforderlich, bevor das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen RW-Kanal oder den Leibenger Graben 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 Tiefgaragenrampe ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Das Garagentor sowie Entwässerungsrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Entwässerungsrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

12. Spezieller Artenschutz / Vermeidungsmaßnahmen

12.1 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

12.2 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen 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 Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
Nachbaustellen bzw. eine direkte Beleuchtung umliegender Gehölzbestände 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 Trinkwasser zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Die Löschwasserversorgung (hier Grundschutz mit 48cbm/h 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.

1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentsorgers anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

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 belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG 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. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige 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. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte 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 erlaubnisfrei sofern 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 zwischengespeichert und über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

1.5 Sparten
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 Maßentnahme nicht geeignet.

2. Immissionsschutz

2.1 Bei Wohngebäuden sind die Wohngrundrisse so zu planen, das Beeinträchtigungen durch Straßen- und Gewerbelärm ausgeschlossen werden können.

2.2 Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile 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 Bebauungsplans innerhalb des Geräuscheinwirkungsbereichs von überwiegend nichtstörenden Gewerbebetrieben liegt, mit Lärmimmissionen 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 verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 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 (Erkundung) festzulegen.

3.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (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 1.1), Verwendung finden.

3.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung 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

Es ist bei Erdarbeiten voraussichtlich nicht mit Funden zu rechnen.

4.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig werden, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept , Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

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 Schutzzonen

5.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

5.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

5.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde 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 Schutzzonenbereich 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. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art den Bayernwerken rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.
Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Das jeweils gültige "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.
Die jeweils gültigen "Sicherheitshinweise 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 Planauskunftsportal der Bayernwerke einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

5.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

5.5.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	– Feldahorn
Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Betula pendula	– Birke
Fagus sylvatica	– Rotbuche
Prunus avium	– Vogelkirsche
Quercus robur	– Stieleiche
Tilia cordata	– Winterlinde

5.5.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	– Feldahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Sorbus torminalis	– Elsbeere
Sorbus aria	– Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten	– Apfel
Pyrus in Arten und Sorten	– Birne
Prunus in Arten und Sorten	– Zwetschge
Prunus avium in Arten und Sort.	– Kirsche

5.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	– Hainbuche	Rhamnus frangula	– Faulbaum
Cornus mas	– Kornelkirsche	Rosa canina	– Hecken-Rose
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel	Salix in Arten	– Sal-Weide
Corylus avellana	– Haselnuss	Sambucus nigra	– Holunder
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	– Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus	– Wasser-Schneeball
Prunus spinosa	– Schlehe		

6. Abfallentsorgung

6.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.

6.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse 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 vom Garteneingang 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 nicht 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 Abfallbehältnisse 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. An der Sudetenstraße / Schellenbruckplatz ist 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 Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden, für Gewerbegebäude ab 4 m Wandhöhe je lfm. 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 sollte 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
Beschleunigtes 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 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ... . bis einschließlich ... . beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... . bis einschließlich ... . öffentlich ausgelegt.

5. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ... . den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... . als Satzung beschlossen.

Eggenfelden, den ... .

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

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

7. Ausgefertigt

Eggenfelden, den ... .

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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

PLANINHALT

Bebauungsplan "Am alten Bad II"

VORHABENSTRÄGER

Stadt Eggenfelden
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

PLAN		PLANNUMMER
1		01
Projektnummer		**MASSSTAB**
796		1:500
DATUM GEZ	**DATUM DRUCK**	**DATUM GEPR**
	24.11.23	
GEZEICHNET		**GEPRÜFT**
fb		fb
DATEINAME		**PLANGRÖSSE**
869-23 2023.11.14 BPL "Am Alten Bad" 01_PLAN.vwx		1,06/0,80

N

Planstand 28.11.2023
Vorentwurf

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1 telefon 08734 9391396
94419 reisbach/obermünchsdorf mobil 0151 10819824
www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de

VORENTWURF