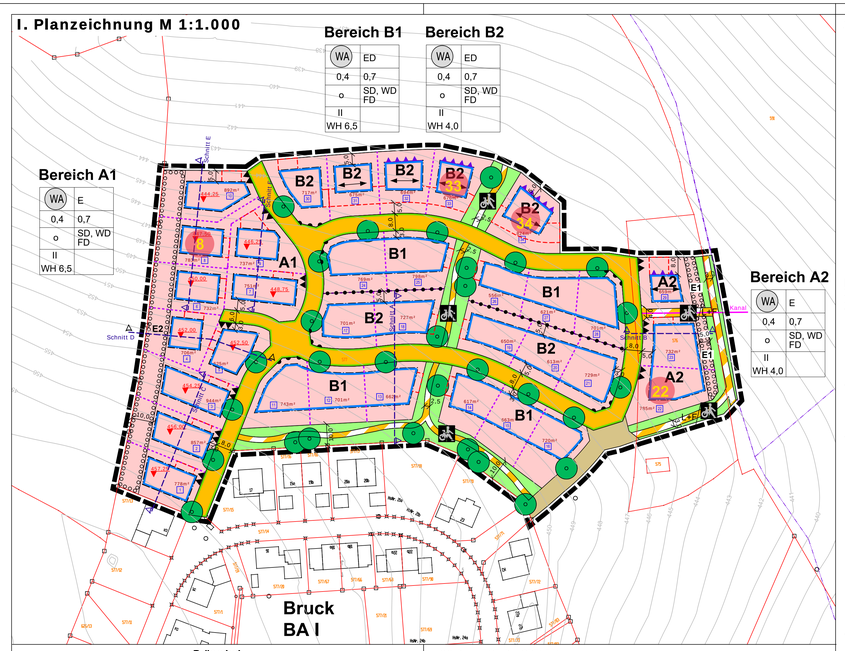
I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Eggenfelden im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1,9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Bruck II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 29.10.2019, geändert am 28.01.2020 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Bruck II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 29.10.2019, geändert am 28.01.2020 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 29.10.2019, geändert am 28.01.2020
3) Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz) vom 13.11.2019

Stadt , den __.__.____,
Eggenfelden

Wolfgang Grubwinkler, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

1.2 Vorbehaltsfläche Allgemeines Wohngebiet für spätere Baugebietserweiterung und Erschließung

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)
zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Bauweise	Dachform
Geschosse / Wandhöhe	

Bereich A1

WA	E
0,4	0,7
o	SD, WD FD
II	WH 6,5

Bereich A2

WA	E
0,4	0,7
o	SD, WD FD
II	WH 4,0

Bereich B1

WA	ED
0,4	0,7
o	SD, WD FD
II	WH 6,5

Bereich B2

WA	ED
0,4	0,7
o	SD, WD FD
II	WH 4,0

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
ED Einfamilien- und Doppelhäuser
E Einfamilienhäuser
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
II maximal 2 Vollgeschosse
SD Satteldach
WD Walmdach
FD Flachdach
WH max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern für SD und WD bzw. max. zulässige Wandhöhe in Metern für FD

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen
(§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

besondere Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

besondere Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg und land- und forstwirtschaftlicher Verkehr

5.0 LÄRM
5.1 **Lärmabgewandte Grundrissorientierung:**
5.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten keine Außenwandöffnungen zu liegen kommen dürfen, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendig sind.

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
6.1
6.2 nicht eingezäunten Grundstückszufahrten zu den Garagen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedlich maximal zulässige Wandhöhen (B1 und B2)
6.4 450.00 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. (3) BauGB)
6.5 Firstrichtung der Hauptbaukörper zwingend festgesetzt
6.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
7.1 öffentliche Grünfläche
7.2 **zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:**
7.2.1 Laubbaum I. Ordnung (Straßenbaum, siehe Punkt IV, 3.1) und I. bzw. II. Ordnung (Grünanlage, siehe Punkt IV. 3.2 und 3.3) nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

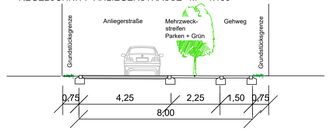
8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1 Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro 10 lfm ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV. 3.3 und 3.4 zu erfolgen.

E2 Pflanzung von 3-4-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern (95%) und Bäumen II. Ordnung (5%) auf der gesamten Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV. 3.3 und 3.4 zu erfolgen.

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
9.2 59 Flurstücksnummer
9.3 460.00 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 100 cm)

10.0 HINWEISE
10.1 743m² Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes
10.2 Bemaßung
10.3 32 Parzellennummer
10.4 A — A Schnittlinie mit Blickrichtung
10.5 REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.
Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Zweifamilienhaus (Doppelhaus) ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

1.2 Bauweise
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.
offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m, seitlicher Grenzabstand mind. 3,0 m

1.3 Abstandsflächen
Es gelten im gesamten Geltungsbereich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

Für Garagen wird eine abweichende Abstandsregelung gemäß Punkt III. 3.2 festgesetzt. So wird bezüglich der Wandhöhe von den Regeln der BayBO Art. 6 (9) Satz 1, Nr. 1 abgewichen. Allgemein gilt eine mittlere Wandhöhe bis zu 3,5 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m.

Für Garagen, deren Urgelände talseits der Erschließungsstraße liegt, gilt zusätzlich folgende Regelung: Die mittlere abstandsrelevante Wandhöhe von Grenzgaragen oder grenznahen Garagen einschließlich deren Nebenräumen darf maximal 4,0 m betragen, wenn diese im Bereich von der Grundstücksgrenze bis zu einem maximalen Abstand von 3,0 m gebaut werden. Für diese Fälle darf die der Erschließungsstraße zugewandte Gebäudeseite der Garage maximal 6,0 m von der der Garage zugewandten Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

1.4 Nebenanlagen
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto- Rauminhalt bis 60 m³,
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³
- Zufahrten, Wege, Plätze, Terrassen und Stellplätze

zulässig.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Sattel- / Walmdach 18° - 30°
Flachdach bis 5°

2.2 Dachdeckung
Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen, bzw. Dachdeckungen aus Titanzink, nur für Flachdächer sind Gründächer erlaubt.
Aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

2.3 Dachgauben
Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 30 ° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,3 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m. Zulässig sind auch Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge.

2.4 Wandhöhe
Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika.
Im Bereich A1 ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgesetzte Bezugshöhe (vgl. Punkt II, 6.4) maßgebend.
Im Bereich A2, B1 und B2 ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken im Bereich B1 ist der niedriger gelegene Bezugspunkt maßgebend. Bei Eckgrundstücken im Bereich B2 ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.
Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Sattel- und Walmdach bzw. die Wandhöhe für Flachdach ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Grenzgaragen und -nebengebäude
Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder jeweils mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

3.2 Wandhöhe
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt 2.4.
Im Bereich A1 ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgesetzte Bezugshöhe (vgl. Punkt II, 6.4) maßgebend.
Im Bereich A2, B1 und B2 ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade (Garagenfassade) maßgebend.
Als maximale mittlere Wandhöhe werden 3,5 m festgesetzt.

3.3 Dachform, -neigung, -deckung
Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,0 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.2 Stellplatzanzahl
Pro Wohneinheit bei Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet.

5.0 EINFRIEDUNG
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Art und Höhe der Einfriedung
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Max. Höhe 1,5 m ab OK fertiges Gelände.

5.2 Abstände
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 75 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

5.3 Zaunsockel
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,5 m sind zulässig.
In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

6.2 Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern ist nur in Form von Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

7.0 GELÄNDESCHNITTE
Mit den Bauvorlagen sind durch das gesamte Grundstück verlaufende Geländeschnitte entlang der vier Außenwände eines jeden Gebäudes mit Darstellung der jeweiligen Gebäude-Ansicht, des bestehenden und künftigen Geländes (einschließlich eventueller Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie der Höhenlage des jeweiligen fertigen Erdgeschossfußbodens, der Erschließungsstraße und des Anschnittes der Nachbargrundstücke vorzulegen (Eintragung der Höhenkoten erforderlich).

8.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Das Regenwasser aus den Dachflächen und befestigte Flächen, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist über einen Oberflächenwasserkanal in das bestehende Regenrückhaltebecken südöstlich des Geltungsbereichs (Bruck BA I) zu leiten.

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.
Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.

9.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmabgewandte Grundrissorientierung
Wohnungsgrundrisse sind zwingend so zu organisieren, dass in den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Fassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 29 und 32 – 34 sowie in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Punkt II. 5.1.1 gekennzeichnete Baugrenzen bzw. Fassaden, vor denen der nachts in einem allgemeinen Wohngebiet geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Nacht}$ = 49 dB(A) der 16. BImSchV um 1 dB(A) überschritten wird, keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von Schlaf- oder Kinderzimmern notwendig sind.

Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichung (rot) der relevanten Baugrenzen

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen.
Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3. ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen können nicht angerechnet werden.

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

3.1 AUSWAHLLISTE STRASSENBÄUME

Acer platanoides in Sorten	- Spitzahorn in Sorten
Ulmus x hollandica 'Lobel'	- Schmalkronige Stadtulme
Tlia cordata 'Greenspire'	- Amerikanische Stadtlinde

3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Quercus robur	- Stiel-Eiche

3.3 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus carrierei	- Apfel-Dorn
Prunus avium	- Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	- Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

3.4 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.0 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.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

IV. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

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
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

BODENDENKMÄLER
Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden sind die entsprechenden Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

BAUMATERIALIEN
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

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.

SOLARENERGIE
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

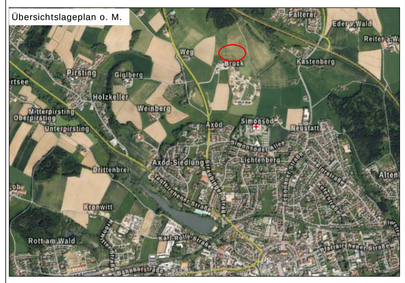
INSEKTENFREUNDLICHE BEGRÜNUNG
Lose Stein-/Materialeschüttungen (sog. "Schottergärten") und Plastikvliesabdeckungen sind unzulässig.
Der Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke) ist zu beachten.

BELEUCHTUNG / SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED-Lampen) verwendet werden.

ABFALLENTSORGUNG
Die Eigentümer der Parzellen 4, 5, 6, 8, 9, 10 werden darauf hingewiesen, dass die Abfallsammelbehälter an den Abholtagen an die ringförmige Erschließungsstraße zu bringen sind.

Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung " WA Bruck II"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Stadt Eggenfelden
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2019

Koordinatensystem: Gauß-Krüger

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen 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. Der Bauausschuss der Stadt Eggenfelden hat in seiner Sitzung vom 01.08.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Bruck II" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Bebauungsplan-Aufstellungsentwurf in der Fassung vom 29.10.2019 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und er wurde öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung erfolgten in der Zeit vom 05.12.2019 bis einschließlich 13.01.2020.

3. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 28.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Bruck II" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.10.2019, geändert am 28.01.2020 als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

4. Ausgefertigt: Eggenfelden, den __.__.____
STADT EGGENFELDEN

Wolfgang Grubwinkler
1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 29.10.2019,
geändert am 28.01.2020

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportpark 7
D-84347 Pfarrkirchen
Tel.+49 8563 20 141-0
Fax.+49 8563 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
D-84036 Landshut
Tel. +49 8871 95 76 57
Fax.+49 8871 95 76 27

info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de