

Präambel

Die Stadt Eggenfelden im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 BauGB (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, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom Übersichtslegeplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom
- 3) Anlagen:

Anlage 1: Schalltechnischer Bericht Nr. S2300602 rev.2 "Erweiterung WA Bruck, Eggenfelden" vom 28.05.2024, GeoPlan GmbH, Osterhofen

Stadt _____ den _____
Eggenfelden _____ Martin Biber, 1. Bürgermeister

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA bzw. WA1 + WA2
ED Einzel- und Doppelhäuser
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pulldach
FD Flachdach

2.2 I maximal 1 Vollgeschoss
2.3 II maximal 2 Vollgeschosse

2.4 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedliche Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und unterschiedlich max. zulässige traufseitige Wandhöhen und Firsthöhen

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (Außenkante maßgebend)
3.3 Baugrenze für Nebenanlagen und Nebengebäude

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.3 private Verkehrsfläche

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
5.7 Lärmschutzwand (gem. Festsetzung Punkt II.10.0) mit Angabe der festgesetzten Höhen über GOK (Geländeoberkante):
Teilbereich Nord: im Norden H= 2,5 m über GOK, im Westen H= 3,2 m über GOK.
Teilbereich Süd: im Westen H= 3,2 m über GOK.
5.8 Abgrenzung zum Lärmschutz mit Bezeichnung der Teilbereiche Nord und Süd

6.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6.2 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:
6.2.4 Obstbaum II. Ordnung (siehe Punkt III.3.3) nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, erste lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
6.5 private Grünfläche

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = interne Ausgleichsfläche AF (726 m²)

9.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
9.2 Flurstücknummer
9.4 Bemaßung
9.17 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans

9.18 bestehende unterirdische Telekom-Leitung mit beidseitigem Schutzbereich von je 0,5 m bei Aufgrabungen und beidseitigem Schutzbereich von je 2,5 m für Baumpflanzungen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.0 FESTSETZUNGEN NACH §§ Abs. 1 BauGB
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Aus städtebaulichen Gründen sind bei Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
1.1.2 Wandhöhe: Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
für Bereich B mit max. zulässigen 2 Vollgeschossen (II):
- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD, FD: max. 7,50 m
- maximal zulässige trauf- und giebelseitige Wandhöhe bei der Dachform PD: max. 7,50 m
Für diesen Bereich B ist zur Gliederung der Wand- und Dachabwicklung die maximal zulässige Wandhöhe auf maximal einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudewand bis 8,0 m zulässig.
für Bereich B mit max. zulässigem 1 Vollgeschoss (I):
- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD, FD: max. 4,00 m
- maximal zulässige trauf- und giebelseitige Wandhöhe bei der Dachform PD: max. 4,00 m

1.3 Wand- und Firsthöhe für die mit Planzeichen Punkt I.3.3 festgesetzten Nebengebäude und untergeordneten Anbauten entlang der Lärmschutzwand: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m maximal zulässige Firsthöhe max. 5,00 m Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum First.

1.4 Abstandsflächen
Es gelten im gesamten Geltungsbereich (Bereich A, B) 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 die mit Planzeichen Punkt I.3.3 festgesetzten Nebengebäude und untergeordneten Anbauten im Bereich der Lärmschutzwand gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO nicht. Es darf das Baufenster bis zu den Grenzen und in der max. festgesetzten Höhe maximal ausgenutzt werden.

1.4 Nebenanlagen und Gebäude
Außenhalb der Baugrenzen sind nur verkehrsfreie 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 max. Tiefe von bis zu 3,0 m,
• Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³,
• Zufahrten, Wege, Terrassen, Garagen und Stellplätze
Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Im Übrigen sind Nebengebäude und untergeordnete Anbauten im Bereich der Lärmschutzwand innerhalb der Baugrenze gem. Planzeichen Punkt I.3.3 zulässig, sofern sie gleichzeitig die Festsetzungen zum Lärmschutz erfüllen.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
2.2 Dachneigung:
Satteldach / Walmdach 12° - 25°
Pulldach 5° - 12°
Flachdach bis 5°
ausnahmsweise im Bereich B zulässig:
Satteldach / Walmdach bei einer max. traufseitigen Wandhöhe bis zu 5,5 m, bis max. 38°

10.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
10.1 TEILBEREICH NORD
Schallschutzmaßnahmen gegen Schallimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr
10.1.1 Lärmschutzeinrichtung
Zum Schutz vor baulichen Anlagen und Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 vor Verkehrslärm sind entlang der im Planteil festgesetzten Planzeichen I.5.7 bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der jeweils festgesetzten Mindesthöhe (OK in m ü. NN) und einem bewerteten Schalldämmmaß von R w ≥ 15 dB durchgehend zu errichten (Lärmschutzeinrichtung). Etwaige Lücken und Durchgänge in den Lärmschutzeinrichtungen sind immissionswirksam zu schließen (z. B. Überlappung, Türen etc.).
Auf die Errichtung der festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen kann verzichtet werden, soweit städtebauliche oder bauliche Anlagen (ohne schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109) mit mindestens der gleichen Lärmschutzwirkung entlang der im Planteil festgesetzten Planzeichen I.5.7 errichtet werden. Zur Bestimmung der maßgeblichen Lärmschutzwirkung sind die vorstehenden Anforderungen heranzuziehen.
10.1.2 Baureihenfolge
Zum Schutz der festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet vor Verkehrslärm im Teilbereich Nord wird festgesetzt, dass die Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erst zulässig ist, wenn die lärmabschirmende Wirkung entlang der mit dem Planzeichen I.5.7 festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in der festgesetzten Beschaffenheit für den Teilbereich Nord WA 1 hergestellt ist.
10.1.3 Passive Schallschutzmaßnahmen
(1) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind auch in den Bereichen zulässig, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen alternativ erfüllt sind:
a. Durch geeignete Grundrissorientierung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 so anzuordnen, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum jeder Wohnung über mindestens ein Fenster an einem lärmabgewandten Fassadenbereich (Beurteilungspegel ≤ 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht) belüftet werden kann, an dem die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm nicht überschritten werden.
Im Rahmen der vorgenannten Grundrissorientierung sind vorrangig Schlaf- und Kinderzimmer an lärmabgewandten Fassadenbereichen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von > 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht nicht überschritten werden, zu situieren.
b. Auch wenn die Voraussetzungen nach a. nicht erfüllt sind, ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch innerhalb der Bereiche zulässig, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht überschritten werden, wenn
a) vor mindestens jeweils einem der Fenster eines Schlaf- und Kinderzimmers eine Prallscheibe oder eine vorgehängte Fassade mit einem bewerteten Schalldämmmaß von R w ≥ 10 dB errichtet wird, oder
b) jeweils mindestens ein Fenster des Schlaf- und Kinderzimmers als besondere Fensterkonstruktion (z. B. Hamburger Hafen-City-Fenster) mit einem im Lüftungszustand bewerteten Schalldämmmaß von R w ≥ 30 dB errichtet wird, oder
c) durch andere bauliche Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer sichergestellt ist, dass mindestens bei einem teilgeöffneter Fenster bei gewähltester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von Lp, in = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
Prallscheiben oder vorgehängte Fassaden gemäß der Festsetzung a) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) zulässig. Besondere Fensterkonstruktionen gemäß der Festsetzung b) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) zulässig.
(2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind in den Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, nur zulässig, wenn durch geeignete Grundrissorientierung schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 so angeordnet werden, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum jeder Wohnung über mindestens ein Fenster an einem lärmabgewandten Fassadenbereich (Beurteilungspegel ≤ 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht) belüftet werden kann, an dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm nicht überschritten werden.
Im Rahmen der vorgenannten Grundrissorientierung sind vorrangig Schlaf- und Kinderzimmer an lärmabgewandten Fassadenbereichen, an denen die Immissionsgrenzwerte von > 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht nicht überschritten werden, zu situieren.
b. Auch wenn die Voraussetzungen nach a. nicht erfüllt sind, ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch innerhalb der Bereiche zulässig, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht überschritten werden, wenn
a) vor mindestens jeweils einem der Fenster eines Schlaf- und Kinderzimmers eine Prallscheibe oder eine vorgehängte Fassade mit einem bewerteten Schalldämmmaß von R w ≥ 10 dB errichtet wird, oder
b) jeweils mindestens ein Fenster des Schlaf- und Kinderzimmers als besondere Fensterkonstruktion (z. B. Hamburger Hafen-City-Fenster) mit einem im Lüftungszustand bewerteten Schalldämmmaß von R w ≥ 30 dB errichtet wird, oder
c) durch andere bauliche Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer sichergestellt ist, dass mindestens bei einem teilgeöffneter Fenster bei gewähltester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von Lp, in = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
Prallscheiben oder vorgehängte Fassaden gemäß der Festsetzung a) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) zulässig. Besondere Fensterkonstruktionen gemäß der Festsetzung b) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) zulässig.
10.2.3 Außenwohnbereiche
Im Teilbereich Süd sind im allgemeinen Wohngebiet Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, etc. nur in Fassadenbereichen zulässig, in denen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereiches) nicht überschritten wird.
In Fassadenbereichen, in denen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber überschritten wird, sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, etc. nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen wie z. B. eine Verglasung / Teilverglasung sichergestellt ist, dass im geschlossenen / teilgeschlossenen Zustand hinter dem Vorbau im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

10.2.3 Passive Schallschutzmaßnahmen
(1) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind auch in den Bereichen zulässig, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen alternativ erfüllt sind:
a. Durch geeignete Grundrissorientierung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 so anzuordnen, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum jeder Wohnung über mindestens ein Fenster an einem lärmabgewandten Fassadenbereich (Beurteilungspegel ≤ 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht) belüftet werden kann, an dem die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm nicht überschritten werden.
Im Rahmen der vorgenannten Grundrissorientierung sind vorrangig Schlaf- und Kinderzimmer an lärmabgewandten Fassadenbereichen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von > 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht nicht überschritten werden, zu situieren.
b. Auch wenn die Voraussetzungen nach a. nicht erfüllt sind, ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch innerhalb der Bereiche zulässig, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht überschritten werden, wenn
a) vor mindestens jeweils einem der Fenster eines Schlaf- und Kinderzimmers eine Prallscheibe oder eine vorgehängte Fassade mit einem bewerteten Schalldämmmaß von R w ≥ 10 dB errichtet wird, oder
b) jeweils mindestens ein Fenster des Schlaf- und Kinderzimmers als besondere Fensterkonstruktion (z. B. Hamburger Hafen-City-Fenster) mit einem im Lüftungszustand bewerteten Schalldämmmaß von R w ≥ 30 dB errichtet wird, oder
c) durch andere bauliche Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer sichergestellt ist, dass mindestens bei einem teilgeöffneter Fenster bei gewähltester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von Lp, in = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
Prallscheiben oder vorgehängte Fassaden gemäß der Festsetzung a) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) zulässig. Besondere Fensterkonstruktionen gemäß der Festsetzung b) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) zulässig.
(2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind in den Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, nur zulässig, wenn durch geeignete Grundrissorientierung schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 so angeordnet werden, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum jeder Wohnung über mindestens ein Fenster an einem lärmabgewandten Fassadenbereich (Beurteilungspegel ≤ 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht) belüftet werden kann, an dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm nicht überschritten werden.
Im Rahmen der vorgenannten Grundrissorientierung sind vorrangig Schlaf- und Kinderzimmer an lärmabgewandten Fassadenbereichen, an denen die Immissionsgrenzwerte von > 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht nicht überschritten werden, zu situieren.
10.2.3 Außenwohnbereiche
Im Teilbereich Süd sind im allgemeinen Wohngebiet Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, etc. nur in Fassadenbereichen zulässig, in denen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereiches) nicht überschritten wird.
In Fassadenbereichen, in denen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber überschritten wird, sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, etc. nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen wie z. B. eine Verglasung / Teilverglasung sichergestellt ist, dass im geschlossenen / teilgeschlossenen Zustand hinter dem Vorbau im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

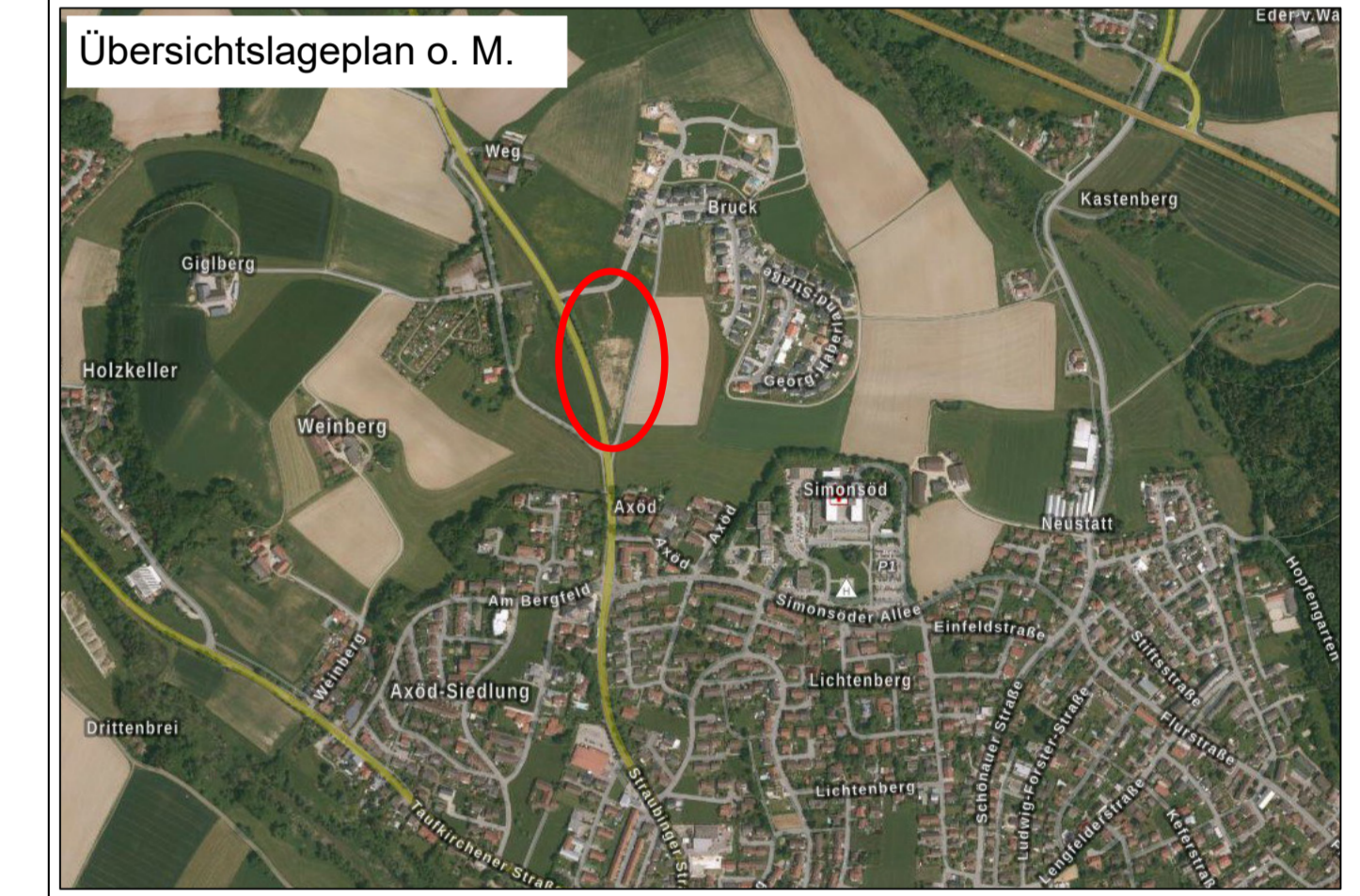
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die die Satzung in ihren planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Im Rahmen der vorgenannten Grundrissorientierung sind vorrangig Schlaf- und Kinderzimmer an lärmabgewandten Fassadenbereichen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von > 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht nicht überschritten werden, zu situieren.

Prallscheiben oder vorgehängte Fassaden gemäß der Festsetzung a) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) zulässig. Besondere Fensterkonstruktionen gemäß der Festsetzung b) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) zulässig.

In Fassadenbereichen, in denen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber überschritten wird, sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, etc. nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen wie z. B. eine Verglasung / Teilverglasung sichergestellt ist, dass im geschlossenen / teilgeschlossenen Zustand hinter dem Vorbau im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck"

Stadt Eggenfelden
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planzeichnung:
Grundkarte enthält auf digitaler Plattform des Vermessungsamtes Stand: 2022
Koordinatensystem: UTM 32

Verfahrensvermerke
1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Eggenfelden hat in der Sitzung vom _____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Bilateral- und Auslegungsbefristung
Der Stadtrat von Eggenfelden hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ gemäß Gleichzeitigkeit der Auslegungsbefristung gefasst.
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich.
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ wurde den Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ beteiligt.
7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss vom _____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Bruck" in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Eggenfelden, den _____
Martin Biber, 1. Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen
Für die Planung übernommen:
Für nachrichtliche Übernahmen:
Planzeichnungen, die in der Satzung enthalten sind, können keine Gewähr übernommen werden.
Eggenfelden, den _____
Martin Biber, 1. Bürgermeister

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
2.2 Zur Durchgrünung der Wohnbaufläche sind mind. 4 Laubbäume I. Ordnung (nach Artenliste Punkt III.3.2, Pflanzabstand mind. 12 m) westlich der geplanten privaten Erschließungsstraße, mind. 4 Laubbäume I. Ordnung östlich der geplanten privaten Erschließungsstraße und mind. 5 Laubbäume I. Ordnung südlich der geplanten privaten Erschließungsstraße zu pflanzen.

8.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)
8.1 Der zu erbringende Ausgleichsbedarf würde mit 3.632 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.
8.2 Interne Ausgleichsfläche (Fläche gem. Planzeichen I.7.1)
Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 626/4 Gemarkung Kirchberg erbracht.
Auf der Fläche von ca. 727 m² kann mit unten aufgeführten Maßnahmen eine Aufwertung von 3.635 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 3.632 Wertpunkten erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.
Maßnahmen interne Ausgleichsfläche
Entwicklungsziele:
ext. Grünland: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 / GU651L)
Streubewiese: Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (B432 / Zielzustand der Wiese: GU651L)
Entwicklungsmaßnahmen:
Umwandlung von intensivem Grünland (G11, 3 WP) in mäßig extensiv genutztes Grünland (G212, 8 WP) Bereich ext. Wiese und Streubewiese
• Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen; das Saatgut ist so zu wählen, dass sich der Biototyp GU651.L bei Biotopkartierung entwickeln kann (Regio-Saatgut oder Mähgutübertragung); bei Mähgutübertragung Auswahl der Spenderfläche in Abstimmung mit der UNB
• keine Einzaunung der Ausgleichsfläche
Einzelbäume
• Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzenqualität: Hoch- bzw. Halbstamm), gem. Planzeichen I.7.1 unter Beachtung der Pflanzliste III.3.3
• Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammstützes je Hochstamm
• Anwuchspfeile der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
• Ausgleichsfläche Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.
Pflegemaßnahmen:
• 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche, 1. Schnitt ab 01.07., 2. Schnitt im September - Oktober
• Entfernung des Mähgutes
• Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel
• Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

IV. HINWEISE
BESTEHENDE TELEKOM-LEITUNG
Vor Beginn der Baumaßnahmen (Lärmschutzwände / Nebengebäude) ist vom Veranlasser die exakte Lage und Überdeckung der entlang der B20 vorhandenen TK-Linie der Telekom Deutschland GmbH, Planzeichen I.18) mittels geeigneter Suchgräben oder -schlitze festzustellen. Im Bereich der Schutzfläche der TK-Trasse (= Fläche über der Trasse selbst, zuzüglich zweier Schutzstreifen mit jeweils 50 cm Breite zu beiden Seiten) dürfen keine Eingriffe auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die TK-Trasse gefährdet oder beschädigt werden kann.
Nach Rücksprache mit der Telekom kann die TK-Linie überbaut oder kostenpflichtig umverlegt werden. Dazu ist rechtzeitig (d.h. mindestens 4 Monate vor dem Baubeginn) mit der Telekom Kontakt aufzunehmen.