

MARKT EGING AM SEE

BEBAUUNGSPLAN ROHRBACHHOLZ DECKBLATT NR.11

Gemeinde: Markt Eging am See
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



M 1:1.000

Entwurf vom : 07.07.2017

Geändert

Entwurfsverfasser:

Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94032 Passau

.....
(Unterschrift)
Markt Eging am See
vertreten durch den 1. Bürgermeister Walter Bauer

Verfahrensvermerke – beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 06.07.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ mit Deckblatt Nr.11 beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.

2. Auslegung:

Der Entwurf des Deckblatts Nr.11 zum Bebauungsplan „Rohrbachholz“ mit Begründung nach § 2 BauGB wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2017 bis 28.08.2017 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB statt.

3. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Änderung des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ mit Deckblatt Nr.11 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eging am See, den

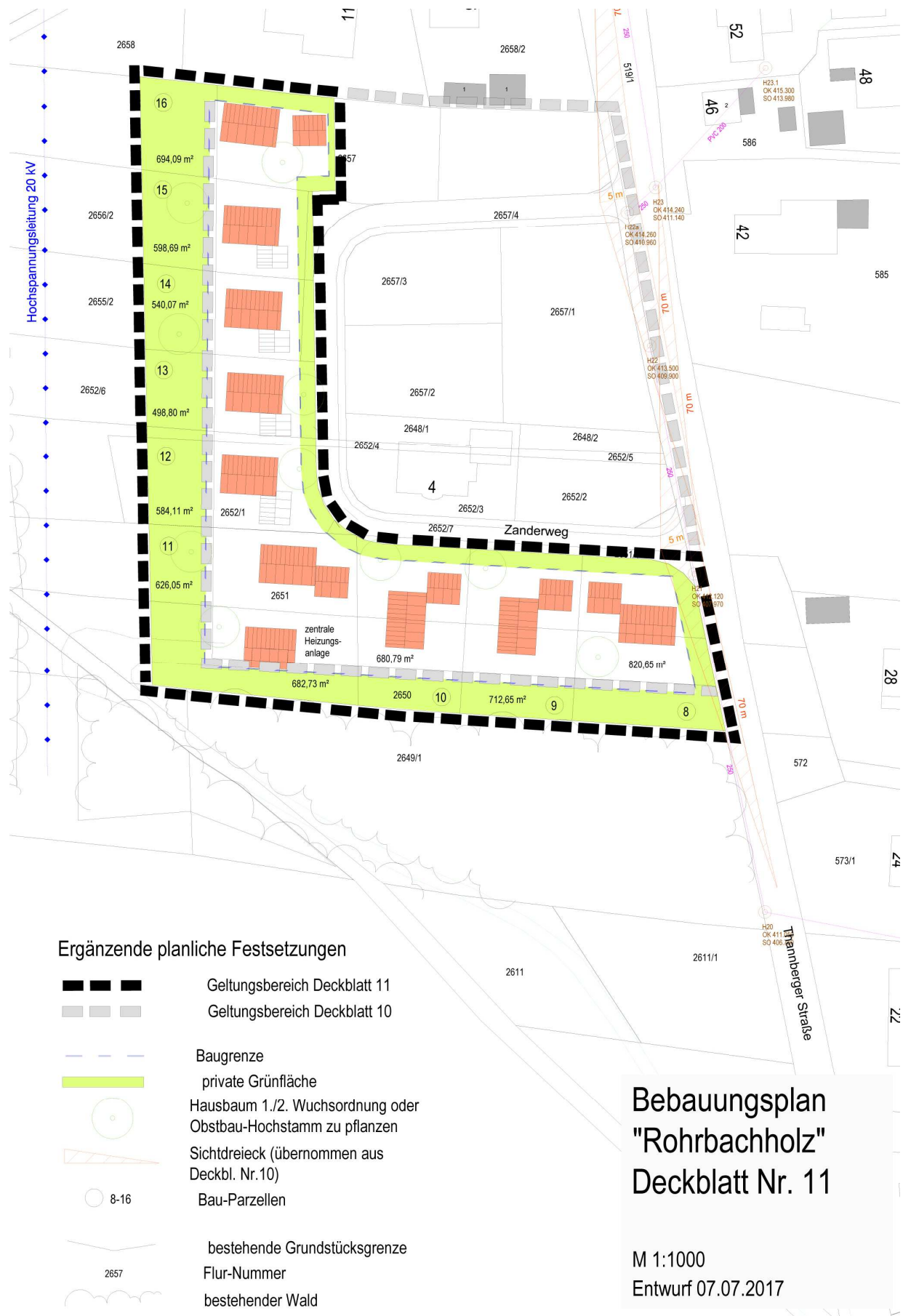
.....
Walter Bauer, 1.Bürgermeister

4. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ mit Deckblatt Nr.11 in Kraft.

Eging am See, den

.....
Walter Bauer, 1.Bürgermeister



Begründung

I. Anlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Rohrbachholz“ soll auf Antrag der betroffenen Grundstückseigentümer westlich der Kreisstraße um 10 Bauparzellen erweitert werden. Inhalt des Deckblatts der 11. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO anstelle im rechtskräftigen Deckblatt Nr.10 festgesetzter Flächen für Waldmantel bzw. Sukzessionsflächen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung als Wohngebiet zu schaffen. Der Flächenumfang der Änderung beträgt 6.561 m²

II. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Westen und Süden erweitert; dies ermöglicht weitere 10 Bauparzellen; die Grenzen des Geltungsbereichs schließen unmittelbar an die bereits vorhandene Erschließungsstraße an, welche mit einem Ring an die Kreisstraße angebunden ist. Westlich und südlich an die Erschließung angrenzend werden die geplanten Bauparzellen angeordnet.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung unberührt.

Der neu bebaubare Bereich ist im Flächennutzungsplan des Marktes Eging am See als „WA Rohrbachholz“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Eging am See (ohne Maßstab)

**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
Bebauungsplan Rohrbachholz**

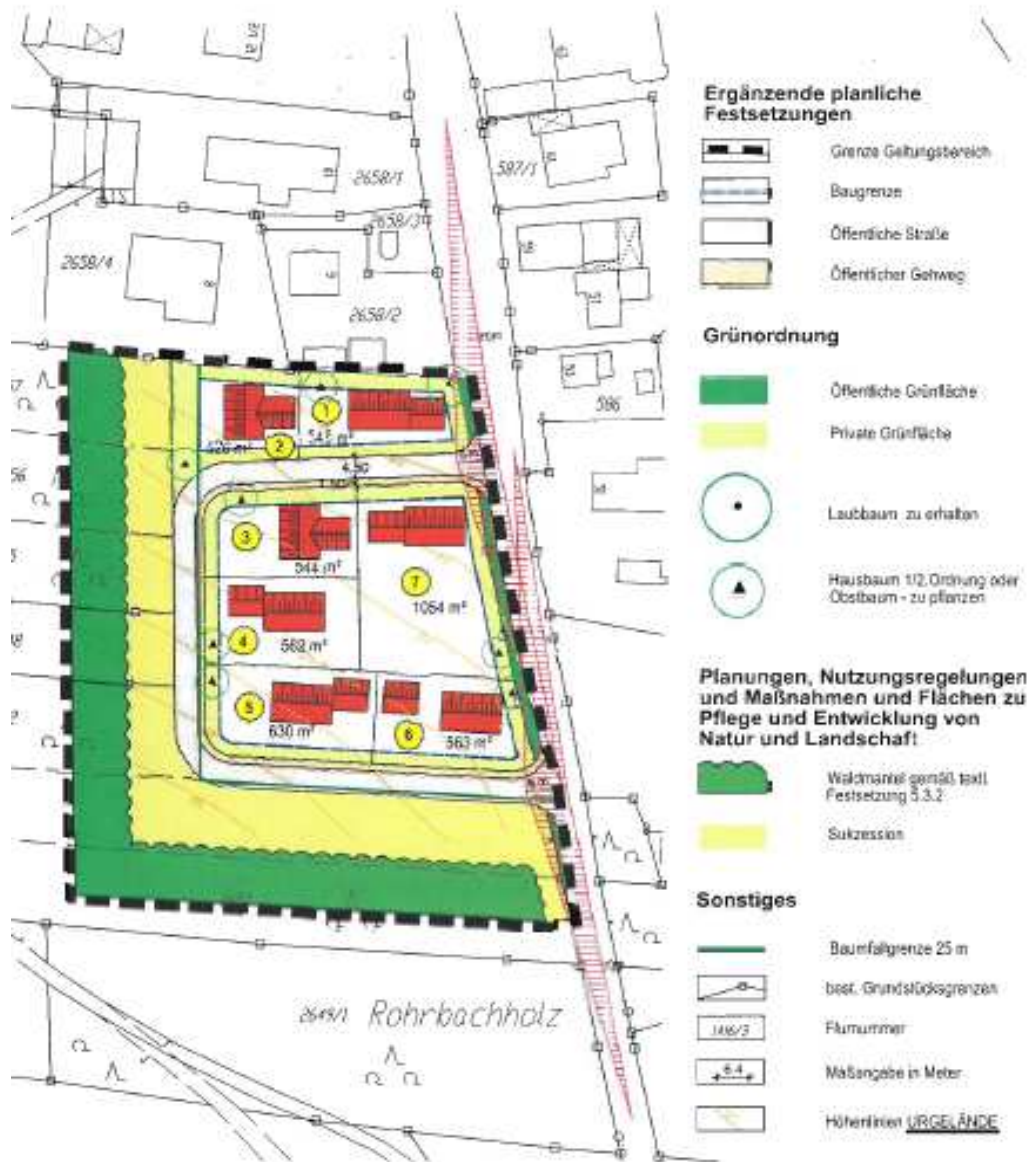


Rechtskräftiger Bebauungsplan "Rohrbachholz" (ohne Maßstab)

BBP Rohrbachholz Deckblatt 10

M 1:1000

Endfassung v. 05.07.2012



Deckblatt 10 zum Bebauungsplan „Rohrbachholz“ (ohne Maßstab)

III Beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt §13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch welche die Zulässigkeit von Wohn-nutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies trifft auf das Deckblatt Nr.11 zu.

Nachdem der Bebauungsplan in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Planungen des rechtskräftigen Deckblatts Nr.10 steht und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung vorliegt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 b BauGB möglich. Damit entfällt die Verpflichtung durch Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Das Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen unter der Angabe, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

IV Umweltbericht

entfällt (siehe III)

V Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ werden für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr.11 wie folgt geändert

3.1.4 Grundstücksgröße mindestens 500 m²

3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.2.1 Hauptgebäude

je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

a) für Parzelle 8 bis 11: Hangbauweise (siehe 3.2.1.1)

b) für Parzelle 8, 12 bis 16:

Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (siehe 3.2.1.2) oder

Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (siehe 3.2.1.3) oder

Erdgeschoß im Bungalow-Stil (siehe 3.2.1.4)

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und an der Straße in Bezug zum Erdgeschoß sind im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen

3.2.1.1 Hangbauweise

Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach

Dachneigung: 20-35°, bei Pultdach geringere Dachneigung möglich

Dachdeckung: Pfannen, rot oder anthrazit, Blechbahneneindeckung

Dachgauben: unzulässig

Wandhöhe: a) berg- bzw. straßenseitig ab natürlicher oder von Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,0 m.

b) tal- bzw. rückseitig ab natürlicher oder von Kreisver-

waltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max.
8,5 m.

Höhe OF EG nicht mehr als 20 cm über Höhe OF Straße.

3.2.1.2 Erdgeschoß und 1. Obergeschoß

- Kellergeschoß: darf nicht sichtbar werden
- Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
- Dachneigung: 20-35°, bei Pultdach geringere Dachneigung möglich
- Dachdeckung: Pfannen, rot oder anthrazit, Blechbahnendeckung
- Dachgaupen: unzulässig
- Wandhöhe: ab natürlicher oder von Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,75 m. Die max. Firsthöhe von Pultdächern kann 7,50 m betragen, jedoch nur, wenn die volle Abstandsfläche H auf dem eigenen Grundstück erbracht wird.
- Sockelhöhe: max. 0,50 m

3.2.1.3 Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

- Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
- Dachneigung: 20-35°, bei Pultdach geringere Dachneigung möglich
- Dachdeckung: Pfannen, rot o. anthrazit, Blechbahnendeckung
- Dachgaupen: zulässig, jedoch max. 2 Stck.pro Dachseite, als stehende Giebelgaupe ohne Dachüberstand, maximale Frontfläche der Gaupe 1,5 m², Abstand zwischen den Gaupen und vom Ortgang mind. 2,5 m. Zulässigkeit der Gaupen ab mind. 30° Dachneigung.
- Dachfenster: zulässig, jedoch nur 2 Stck. pro Dachfläche
- Wandhöhe: ab natürlicher oder von Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bei geeignetem Gelände:
- bergseits max. 4,50 m
- talseits max. 6,75 m
Die max. Firsthöhe von Pultdächern kann talseitig 7,50 m betragen, jedoch nur, wenn die volle Abstandsfläche H auf dem eigenen Grundstück erbracht wird.
- Sockelhöhe: bei geneigtem Gelände:
- bergseits max. 0,50 m
- talseits max. 1,50 m bzw.
- bei Abgrabung max. 2,25 m

3.2.4.4 Erdgeschoß (Bungalowstil)

- Dachgeschoß darf nicht ausgebaut werden
- Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach

Dachneigung:	20-35°, bei Pultdach geringere Dachneigung möglich
Dachdeckung:	Pfannen, rot o. anthrazit, Blechbahndeckung
Dachgauben:	unzulässig
Dachfenster:	zulässig, jedoch max. 2 Stck.pro Dachfläche, Einzelgröße max. 0,80 m ²
Wandhöhe:	ab natürlicher oder von Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bei geeignetem Gelände: - bergseits max. 4,00 m - talseits max. 5,00 m
Sockelhöhe:	bei geneigtem Gelände: - bergseits max. 0,50 m - talseits max. 1,00 m

3.2.2 Aufschüttung und Abgrabung

Bei geneigtem Gelände, an der Außenwand gemessen

- bergseits max. 1,00 m
- talseits max. 1,00 m

3.2.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt, sie muß jedoch zwingend parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

3.2.4 Garagen und Nebengebäude

3.2.4.1 Die Garagengebäude können mit den Gestaltprinzipien des Wohngebäudes ausgeführt werden, es sind jedoch alternativ auch die weiteren Dachformen und -eindeckungen der Festsetzungen 3.2.4.1 bis 3.2.4.4 möglich.

3.2.4.2 Garagen mit Grenzabstand unter 3,0 m

Grenzgaragen sind nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird für Garagen ein Grenzabstand ab 1,50 m zugelassen.

An das Wohngebäude angebaute Garagen können ein Flachdach mit Dachterrasse erhalten, wenn die erforderlichen Abstandsflächen nach Art.6 Bay-BO eingehalten werden.

Wandhöhe:

für Parzelle 8 bis 11: - bergseits bzw. straßenseitig max. 4,0 m
- talseits bzw. rückseitig max. 5,0 m

für Parzelle 12 bis 15: - straßenseitig 3,25 m
- rückseitig 4,0 m

für Parzelle 16: - straßenseitig 4,0 m
- rückseitig 3,25 m

3.2.5 Einfriedungen

Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken (zur Kreisstraße hin) ist unbedingt einzuhalten. (Sichtdreiecke, siehe Pkt. 3.2.6).

Der Mindestabstand von Einfriedungen zum Straßenrand der Kreisstraße beträgt 2,0 m.

3.2.6 Sichtdreieck

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen zur Kreisstraße sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art frei zu halten oder frei zu machen, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber, und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf Bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

3.2.7 Abstandflächen

Die Anforderungen an Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO sind einzuhalten.

Die Festsetzungen Punkt 3.4 und 3.5 der Festsetzungen des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ sind für den Geltungsbereich des Deckblatt hinfällig.

Die Festsetzung Pkt. 4 der Festsetzungen des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ werden durch die Darstellungen auf dem Deckblatt ergänzt.

5 Grünordnerische Festsetzungen (ersetzt Pkt.5 der Festsetzungen)

5.1 Private Grünflächen

entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung der Pflanzenliste 5.2.1 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzenliste 5.2.4 als Hausbaum zu pflanzen.

Der Anteil der Nadelgehölze an der gesamten Gartenbepflanzung darf höchstens 20% betragen.

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Straßenbaulastträger befugt.

5.2 Pflanzlisten

5.2.1 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Wuchsordnung) im privaten Grün
Qualität: mind. Hochstämme 2xv. o.B.,
Stammumfang mind. 10-12 cm

Arten:	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Holzbirne	Pyrus communis
	Mehlbeere	Sorbus aria

Vogelbeere
Vogelkirsche

Sorbus aucuparia
Prunus avium

- 5.2.2 Obstbäume im privaten Grün
Qualität: mind. Hochstämme, 2xv. o.B.
Stammumfang mind. 10-12 cm
- geeignete Sorten: Äpfel:
Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher
Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Stern-
renette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.
- Kirschen:
Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
- Birnen: Gute Luise,, Alexander, u.a.
Walnuss

5.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.3.1 Es befinden sich keine erhaltenswerte Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereichs.
- 5.3.2 entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzenlisten als Hausbaum zu pflanzen.
Der im Plan dargestellt Standort ist nicht bindend. Die Pflanzpflicht kann entsprechend auch an anderer Stelle auf den jeweiligen Grundstücken nachgekommen werden.
- 5.3.3 Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge 3 cm breit, Schotterrasen oder Schotterdecke) zu gestalten.
- 5.3.4 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit einer geeigneten Decksaat zu versehen, z.B. mit Leguminosen.

Hinweise:

1. Auf den Planfeststellungsbeschluss Nr. 32-4354-41-11/PA33/FRG33 wird verwiesen. Die nach den Richtlinien des Straßenbaus zulässigen Lärmwerte werden in der darin enthaltenen Lärmprognose nicht überschritten. Den Bauwerbern ist dieser Planfeststellungsbeschluss bekannt. Alle künftigen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Deckblatts sind vom Erschließungsträger hierüber zu informieren.

2. Wasserverbrauch: Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am WC-Spülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser einzusetzen (Einbau von Regenwassersammelanlagen).
3. Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwässer darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser entstehen, stehen dem Bauwerber oder Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.
4. Während und insbesondere nach der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße nicht behindert wird.