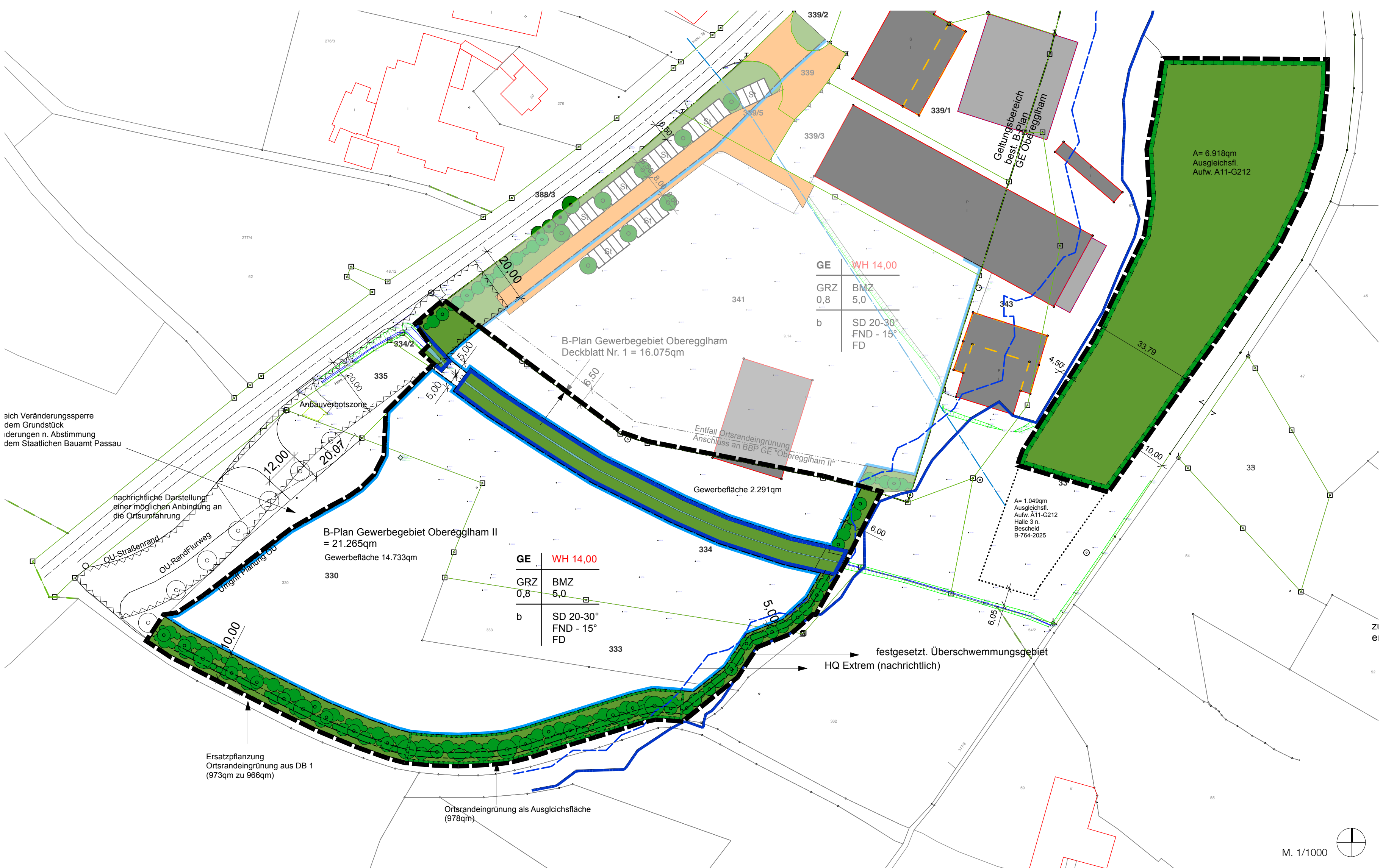


BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET OBeregGLHAM II"

Fl.Nr. Tfl. 33, 330, 333, 334, 341; Gemarkung Egglham; Gemeinde Egglham



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Egglham im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und §13 Baugesetzbuch (BauGB) - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, das Bebauungsplan des "Gewerbegebietes Oberegglham II" als Satzung.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung "Gewerbegebiet Oberegglham II" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Gewerbegebiet Oberegglham II" besteht aus:
1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom
3) Umweltbericht vom

Gemeinde Egglham, den Hermann Etzel, 1. Bürgermeister

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Baumpflanzungen I. Ordnung
- Baumpflanzungen II. Ordnung
- Baumpflanzungen / klimaangepasst Verkehrsräume
- Ortsrandeingrünung mit Hecken und Sträuchern 1reihig
- Baum / Strauch Bestand / Erhalt
- Ausgleichsflächen Deckblatt Nr. 1 / GE Oberegglham II

8. Sonstige Planzeichen

- SD 20-30° Satteldach, 15-30° Dachneigung
- FND - 15° Flach geneigtes Dach, bis 15° Dachneigung
- FD Flachdach
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende genehmigte Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenzabstand n. AGBGB
- Nachrichtliche Darstellung HQExtrem
- Anbauverbotszone 20m
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grünflächen

1.1 Die privaten Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechte Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, Etwa 15% der Grundstücksfläche muss als Grünfläche (Wiese, Bepflanzung) angelegt sein. Die Flächen sind im Bauantrag besonders darzustellen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB). Zum Bauantrag ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

1.2 Ortsrandeingrünung

Der Übergang zur freien Landschaft ist an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen durch freiwachsende, heimische Gehölze aufzulockern. Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten (autochthonen) Sträuchern und Laubbäumen in Form einer 2-reihigen Hecke in dem 5 Meter breiten Grünstreifen zu bepflanzen.

Der 5 Meter breite Grünstreifen grün das Gewerbegebiet ein, verbindet die Bauflächen mit der anstehenden Landschaft und leistet so einen wichtigen Ortsrand.

Heimische Laubbäume I. Ordnung: (Pflanzqualität Hst. SIU. 14-16cm)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos - Winter-Linde

Heimische Laubbäume II. Ordnung: (Pflanzqualität Hst. SIU. 14-16cm)
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Gew. Hainbuche
Prunus avium - Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling

Stadtklimaverträgliche Sorten f. Straßenbegleitgrün (Pflanzqualität Hst. SIU. 14-16cm)
Acer campestre Einrij - Feld-Ahorn Ebnrij
Pyrus calleryana Chanticleer - Chin, Wild-Birne
Tilia 'Greenspire' - Linde

Sträucher: (Pflanzqualität v. Str. 100-125cm)
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Gew. Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blut-Hortiegel
Euonymus europaeus - Gew. Pfaffenhütchen
Mespilus germanica - Mispel
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Rhamnus frangula - Pulverholz

1.3 Anpflanzungen zu den Nachbargrundstücken sind als 2-reihige Hecke mit Bäumen in einem 6 Meter breiten Grünstreifen (3m je Grundstück) auszubilden. Zusammensetzung der Arten wie Punkt 1.2. Pflanzabstand in der Reihe je 1,50m; Pflanzung im Dreiecksverband

1.4 Ausgleichsflächen Mehrversiegelung durch Gewerbeflächen und Verlust an Eingrünungsflächen Ortsrand aus DB 1.

Der zu erbringende Ausgleich aus dem Deckblatt Nr. 1 und dem Gewerbegebiet Oberegglham II beläuft sich auf 38.758 WP (siehe Bilanz Umweltbericht)

Der Ausgleich wird erbracht auf der Fl.Nr.Tfl. 33, Gemarkung Oberegglham anliegend am Planbereich. Die Fläche wird aufgewertet vom Acker zu extens. Grünland

Entwicklungsziel = LRT 6510 - Magere Flachland-Mähwiese (G212 n. BayKompV)

Anlage: Der bestehende Acker ist mittels düngerlose Zwischenfrucht auszuagern. (Wintergerste etc.) - im Anschluss ist die Fläche zu Ackern und zu fräsen. Im Nachgang erfolgt die Ansaat entweder über Mahdgruttransfer aus Spenderflächen oder entsprechendem Regiosaatgut.

Pflege: Die Fläche ist die ersten beiden Vegetationsperioden zusätzlich der 2 Mahdgänge im 15. Juni (nachfolgende) und Mitte September jeweils mit Schröpschnitten zu versehen. Das Mahdgut ist dabei immer abzufahren zur Aushaagerung der Fläche.

Untersagung: Es ist nicht erlaubt die Fläche zu düngen oder Pflanzenschutzmittel aufzubringen. Das anfallende Mahdgut ist nach dem Mähvorgang zu wenden und sofort abzufahren, dass beim einem Hochwasserereignis keine Abschwemmungen möglich werden.

Dienstbarkeit: Die Fläche ist dauerhaft zu sichern.

2. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Das Oberflächenwasser wird in einem Regenwasserkanal und in offenen Gräben erfasst und in den Aldersbach geführt.

3. Lärmschutz
Aus Vorsorgegründen sind in allen Wohn- und Schlafraumfenster eines Betriebsleiterwohnhauses oder -wohnung Schallschutzfenster der Klasse 3 incl. lärmgedämmter Lüftungsöffnungen einzubauen.

Zum Schutz des Wohngebäudes auf Fl.Nr. 59 sind eventuell Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück des betreffenden Betriebes im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchzuführen. Das Ausmaß und die Art des Schallschutzes ist abhängig von der Art und Lärmintensität des betreffenden Betriebes und wird in Absprache mit dem Landratsamt Rottal-Inn, Technischer Umweltschutz, getroffen, nachdem Kenntnisse über den Betrieb vorhanden sind.

Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Außenanlagen

1.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m über Gelände zulässig. Der Höhenverlauf ist parallel zum Gebäude auszuführen. Die Einfriedungen sind transparent zu gestalten. Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

1.2 Oberflächenversiegelung
PKW-Stellplätze für Besucher und Beschäftigte sind als Schotterrasenflächen, wassergebundene Decke oder Pflasterflächen mit Vegetationsstegen anzulegen. Zur Durchgrünung sind Baumpflanzungen vorzusehen, und zwar mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze (s. Pflanzliste Punkt 1.2 - Baum II. Ordnung - stadtklimaverträgliche). Zur seitlichen Eingrünung größerer Parkplätze (30 Parkplätze und mehr) sind Heckenpflanzungen vorzunehmen. Pflanzarten siehe Punkt 1.2. Pflanzliste Sträucher.

III. EMPFEHLUNG

Nach den beim Straßen- und Wasserbauamt vorliegenden Aufzeichnungen des Hochwassers (festgesetztes Überschwemmungsgebiet) liegt das Planungsgebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Aldersbaches. Da jedoch mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wird empfohlen beim Bau von Kellern diese als wasserdichte Wanne auszubilden.

IV. GENEHMIGUNGSPFLICHT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Oberegglham" bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde Egglham.

V. LÄRMSCHUTZ

Zu jedem Einzelbauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jeweils ein schalltechnisches Gutachten (Prognose) zu erstellen. Hierbei ist die Einhaltung der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern nachzuweisen.

VI. HINWEISE

- Evtl. zuzuge tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn; Art. 8 Absätze 1 und 2 DSchG sind zu beachten. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten. In der Umgebung sind landwirtschaftlich genutzt Flächen vorhanden. Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind von dem Anwohner hinzuzunehmen. Bei Aushubarbeiten ist das vorhandene Aushubmaterial organoleptisch zu beurteilen. Diese Beurteilung ist auf Verlangen vorzulegen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes der Bayernwerk Netz GmbH sowie die Koordinationierung mit dem Straßenbaufräger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasser verlegt werden können. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Eine Koordinationierung mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der Erschließungsplanung stattzufinden. Eine ausreichende Versorgung mit Oberflurhydranten und Unterflurhydranten für die aktive Feuerabwehr, sowie die Sicherstellung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" sind in der Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachstelle - Kreisbrandmeister - abzustimmen. Es wird hierzu auf die einschlägigen technischen Norm der BayFwG und des Arbeitsblattes W 405 der DVGW verwiesen. Sollte eine Versorgung mit Löschwässern aus der Trinkwasserversorgung geplant sein, so sind folgende Bedingungen einzuhalten.
a) Während der Entnahme muss die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein.
b) Es dürfen keine Risiken für den Bestand und die Qualität der Trinkwasserversorgung entstehen. s. DVGW W 405-B1
c) Die Entnahme von Löschwässern aus der Trinkwasserversorgung ist nur über Standrohre mit entsprechender Sicherungseinrichtung zulässig (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)
d) Die Entnahme von Löschwässern ist nur von geschulten und unterwiesenen Einsatzkräften zulässig (DVGW W 405-B1)
e) Eine Überdimensionierung des Trinkwassernetzes ist nicht zulässig.
f) Es ist zu prüfen ob nicht die Löschwasserbereitstellung durch andere Maßnahmen zielführender ist.
g) Folgende technischen Normen für den Betrieb und den Einbau der Hydranten sind zu beachten DVGW 6023 i.V. m. DVGW W 400-3
Der Staatsstraße 2109 oder deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) dürfen keine Oberflächenwässer zugeleitet werden.
Die Peh-Doppelleitung des Wasserzweckverbandes ist jeweils, gemessen an der Leitungsmitte, links und rechts auf 3m Breite freizuhalten. Hier gilt ein Bauverbot. Bei der Baueingabe ist die Leitung mit dem Schutzbereich darzustellen.

GEMEINDE EGGLHAM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET OBeregGLHAM II"

Fl.Nr. Tfl. 33, 330, 333, 334, 341; Gemarkung Egglham; Gemeinde Egglham



Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oberegglham II" der Gemeinde Egglham;

- a) Änderungsbeschluss vom 25.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfes samt Begründung vom in der Zeit vom bis (auch auf Internet-Homepage der Gemeinde Egglham); bekannt gemacht am (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- c) Frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Deckblatt-Entwurf vom bis
- d) Öffentliche Auslegung des Deckblatt-Entwurfes samt Begründung vom in der Zeit vom bis (auch auf Internet-Homepage der Gemeinde Egglham); bekannt gemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- e) Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Deckblatt-Entwurf vom bis
- f) Satzungsbeschluss am für das Deckblatt in der Genehmigungsfassung vom
- Gegglham, den (S)
- (Etzel, Erster Bürgermeister)
- g) Bekanntmachung der Genehmigung am
- Die Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)
- Gegglham, den (S)
- (Etzel, Erster Bürgermeister)

Hinweis: Der Änderungsplan mit Begründung wird bei der Gemeinde Egglham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

ENTWURFSFASSUNG VOM 30.04.2026

Planinhalt: GEWERBEGEBIET OBeregGLHAM II
M. 1/1000

Auftraggeber: GEMEINDE EGGLHAM
vertr. durch Hr. 1. BGM Hermann Etzel
Hauptstraße 33

Hr. Hermann Etzel, 1. Bürgermeister 84385 Egglham



Achim Ruhland
- Landschaftsarchitektur -
Stadtplaner
Ul-von-Eichendorff Str. 37
PLZ : 94408 Eichendorf
FON : 0151 / 124 087 13
MAIL : info @ ar-land . de