

BEBAUUNGSPLAN M. INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG MD Dorfgebiet "PEISTING"

Gemeinde Egggham; Gemarkung Amsham; Verfahren n. §13 BauGB
Fl.Nr. 836, 836/3, 836/4, 838, 840, 840/6, 842/6, 843/3, 854/9, 860, 868/1, 869, 870/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/5, 870/6, 880, 881, 883, 884 und 882;
Fl.Nr. Tfl. 859, 868, 870, 873, 860/2 und 874



Table with 2 columns: GRZ 0,60, GFZ 1,20; SD,PD,WD 0; WH max. 6,50m; max. 8

I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Egggham im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1-9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den
Bebauungsplan des Dorfgbietes "MD Peisting" als Satzung.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Dorfgebiet "MD Peisting" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

1.2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Dorfgebiet "MD Peisting" besteht aus:
1) Planzeichnung (M. 1/500) mit zeichnerischen Teil vom und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom
3) Umweltbericht vom

Gemeinde Egggham, den..... Hermann Etzel, 1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bau nutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
MD 1.1.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Table with columns: MD, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für den MD verbindlich.

3.1 Dächer: Hauptgebäude und Nebengebäude: Dachform: Satteldach, Pultdach und Walmdach mit 12° - 35° Dachneigung; Pultdach mit 12-18° Dachneigung sind zulässig; Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig - Aufständerungen sind unzulässig. Für unselbstständige, untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsüberdachung sind auch Flachdächer zulässig.

3.2 Dachgauben: sind zulässig; pro Gebäude ist ein Gaubentyp zu verwenden;
3.3 Dachgestaltung: Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,50 qm sind zulässig. Es sind ziegelrote sowie anthrazitfarbene und schwarze Dachdeckungen zulässig. Dachüberstand max. 0,90 m; Pergolen und Carports sind zulässig.

3.4 Definition Wandhöhe: Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw dem oberen Abschluss der Wand (an der Außenwand gemessen). Die Wandhöhe bei Pultdächern wird definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der umlaufenden Attika bzw. dem Schnittpunkt des Daches mit der Außenwand.

3.5 Höhenfestpunkt: Für jede Parzelle ist ein Höhenfestpunkt mit Planzeichen festgesetzt. Der Höhenfestpunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zellers des geplanten Fußweges bzw. der anliegenden Fahrbahnfläche. Die geplanten Geländehöhen / Oberkante Fertigfußboden sind mit Höhenangaben festgesetzt. Von der beschriebenen Höhen darf durch das bestehende Gefälle auf dem Grundstück um 0,50m abgewichen werden.

3.6 Wandhöhen Hauptgebäude: Parzelle 1-4 Wandhöhe für Satteldach, Walmdach und Pultdach max. 6,50 m; Firsthöhe bei Pultdach max. 7,00m ab Höhenfestpunkt. Pultdächer sind ausschließlich mit dem Geländeverlauf zulässig. Die max. Wandhöhe darf nur insoweit ausgeschöpft werden, als dass dadurch die weiteren Festsetzungen nicht überschritten werden.

3.7 Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden Falls das Urgelände tiefer als die Straße liegt, wird die Wandhöhe in einer waagrechten Linie gemessen - ausgehend von der an das Grundstück angrenzenden Straßen-/ Gehsteigkante mittig vor der Zufahrt/ dem Nebengebäude zuzüglich 0,20m; im übrigen gilt die BayBO.

3.8 Wandhöhe - Kniestock Kniestock zulässig bis max. 1,25m E+D. Der Begriff "Kniestock" wird wie folgt definiert: Maß von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußplatte.

3.9 Fassaden: Putz oder Holzschalung in gedeckten Farben;

3.10 Zwischgiebel: sind zulässig; der First des Quergiebels muss mind. 50cm niedriger als der des Haupthauses sein.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 4.1. offene Bauweise
4.2. Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1. Straßenverkehrsflächen
5.2. Straßenbegrenzungslinie

5.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Einfahrt
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

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

7.1. Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
Anpflanzen: sonst. Pflanzungen
Erhalten: Bäume
7.2.1. Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Ver- und Entsorgung
8.1.1 Niederschlagswasser

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden und ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück zu versicke

8.1.2 Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) ist erwünscht, aber grundsätzlich eine Gewässerbenutzung die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellung (NWFrei) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)" eingehalten werden.

8.1.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AWStV) zu erfolgen.

8.1.4 Schmutzwasser
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen der Gemeinde Egggham

8.1.5 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig und wünschenswert.

8.2 Private Grünflächen
8.2.1 Allgemeine Planfestsetzungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische, wenn möglich autochthone Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlag folgende Planperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Die Baumscheiben sind auf mind. 2,50 x 2,50 m zu dimensionieren.

8.2.2 Die Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte sind frei verschiebbar, die Anzahl ist bindend.

- Obstbäume
Pflanzqualität: Halbstamm; Sorten heimisch, Apfel, Birne, Kirsche, etc. - es sind ausschließlich feuerbrandresistente Sorten zulässig.

8.2.3 Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

8.2.4 Bepflanzung von privaten Grünflächen: Pflanzung durch die Grundstückseigentümer
Durch die Grundstückseigentümer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 500 qm Gesamtgrundstücksgröße mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Der im Plan dargestellte Obstbaum ist zusätzlich zu pflanzen und kann nicht als Ersatz für oben genannte Pflanzbindung in Anspruch genommen werden)

Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

- Baum II. Ordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Gew. Hainbuche
Prunus avium - Gew. Traubenkirsche.

Pflanzqualität HSt. a. x. w. St. m. Db. SU 16-18cm
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Rückschnitte sind nicht zulässig.

8.2.5 Ausgleichsflächen / Obststreuwiesen
Nach Planzeichen Punkt 7.1 umgrenzte Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Diese darf ausschließlich mit autochthonem Saatgut hergestellt werden.

Anlage:
Die Flächen sind mittels Frässtreifen und Einsatz von autochthonem Saatgut aufzuwerten.

Pflege:
Nach Anlage ist die Fläche 2 mal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut jeweils abgefahren werden muss. 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres; 2. Mahd Ende September- Anfang Oktober.

Es ist untersagt die Fläche mit Dünger, Pflanzenschutzmittel, Pestiziden oder ähnliches zu behandeln. Die Flächen sind nach Anlage dem Landesamt für Umwelt offiziell zu melden.

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
9.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
9.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
9.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
9.5. Baudenkmal - Einzelanlagen Nr. D-2-77-117-67 Eckfetzhaus; syn. Ecklurhaus; syn. Seitenlurhaus

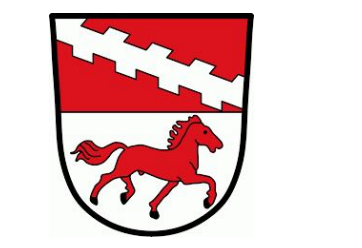
10. Andere Planzeichen

- Bemaßung Regelbreiten
Geplante Gebäude
Geplante Grundstücksgrenze
Parzellennummer / voraussichtl. Grundstücksgröße
Sichtdreiecke
best. Flurgrenzen
453/2 best. Flurnummern
best. Mischwasserkanal
best. Gebäude
Höhenfestpunkt
Festsetzung ab OK Zeller der Bestandsstraße

HINWEISE :

- Evtl. zutage 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 hinzunehmen.
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 Versorgungsanlagen" 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 Koordinierung 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.
Private Bauherren können zur Nutzung des Regenwassers eine Rückhaltung betreiben, welche auch die Spülung von Toiletten erlaubt. (s. NWFreiV)
Während der einzelnen Baumaßnahmen ist es nicht gestattet, Baumaterial auf den öffentlichen Erschließungsstraßen zu lagern.
Die Grundstücksgrößen, sowie die Erschließung des Baugebietes bleiben vorbehaltlich Gegenstand der Erschließungsplanung; die Dimensionierung der Straßenquerschnitte, Mündungsradien, sowie der genauen Abgrenzung der Grundstücke zueinander sind vorbehaltlich der letzten Planung des zuständigen Ing-Büros.
Bei der Eingabeplanung sind Ur- und Plangelände darzustellen. Die Wandhöhen sind zu bemessen. Weiterhin sind die auf privaten Grundstücken zu pflanzenden Heckenstrukturen darzustellen und anhand einer Pflanzliste mit Bot. Namen, Stückzahl und Wuchsgröße zu integrieren.

GEMEINDE EGGLEHAM



Bebauungsplan m. integr. Grünordnungsplanung MD Dorfgebiet "Peisting" n. §5 BauNVO
Gemeinde Egggham; Gemarkung Amsham;
Fl.Nr. 836, 836/3, 836/4, 838, 840, 840/6, 842/6, 843/3, 854/9, 860, 868/1, 869, 870/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/5, 870/6, 880, 881, 883, 884 und 882;
Fl.Nr. Tfl. 859, 868, 870, 873, 860/2 und 874

Verfahrensvermerke zur Bebauungsplan m. integr. GOP der Gemeinde Egggham

- a) Aufstellungsbeschluss vom ortsblich bekannt gemacht am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom in der Zeit vom bis durch ostübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige und Anschreiben der betroffenen Grundstücksnachbarn (§ 3 Abs. 1 BauGB)
c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom bis (§ 4 Abs. 1 BauGB)
d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom in der Zeit vom bis (auch auf Internet-Homepage der Gemeinde Egggham); bekannt gemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB)
e) Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Deckblatt-Entwurf vom bis
f) Feststellungsbeschluss am für das Deckblatt in der Genehmigungs-fassung vom
Egggham, den (S)
..... (Etzel, Erster Bürgermeister)

g) Bekanntmachung der Genehmigung am Der Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)
Egggham, den (S)
..... (Etzel, Erster Bürgermeister)

Hinweis: Der Änderungsplan mit Begründung wird bei der Gemeinde Egggham 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 21.07.2022

Bebauungsplan m. integrierter Grünordnungsplanung

Planinhalt
Bebauungsplan m. int. Grünordnung M. 1/1000

Auftraggeber
GEMEINDE EGGLEHAM
vertr. Hr. 1. BGM Hermann Etzel
Hauptstraße 33

84385 Egggham

Unterschrift 1. Bürgermeister Hermann Etzel

Logos for Planfertiger (Achim Ruhland) and AR (Achim Ruhland) Landschaftsarchitektur, including contact information for Achim Ruhland.