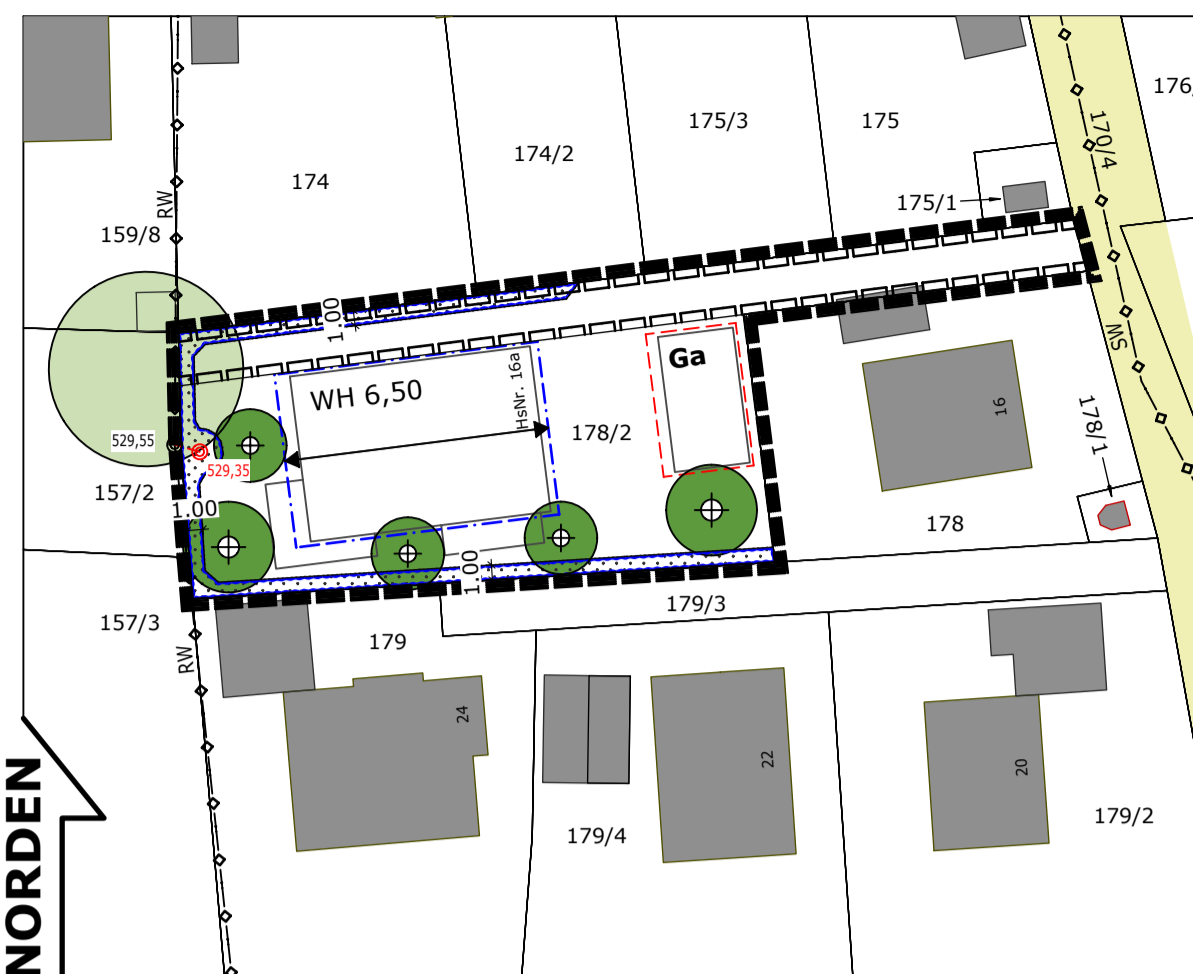


LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eggstätt erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BNatSchG).

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Eggstätt Süd" (26.08.1997).

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

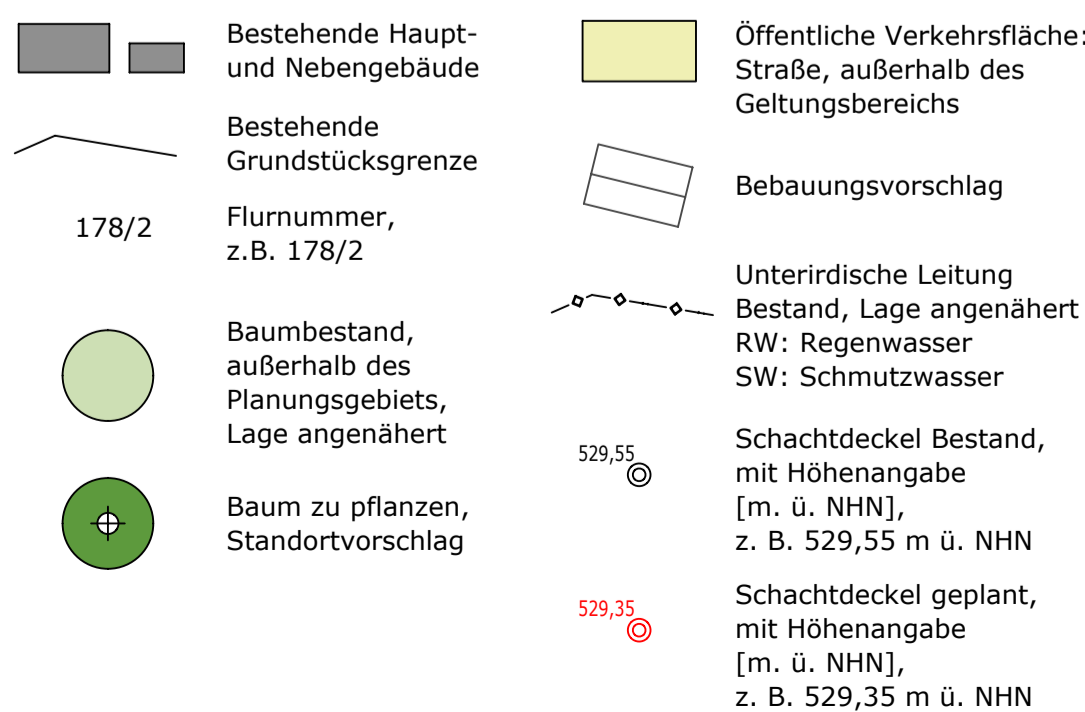
Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans, soweit zutreffend, auch für diese 26. Änderung. Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.

Hinweis
Im Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt und soweit relevant in das vorliegende Planungskonzept eingearbeitet.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Eggstätt Süd"
- Maß der baulichen Nutzung**
WH 6,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr Zweckbestimmung: Garagen / Carports, einschließlich deren Nebenräumen
- Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten**
 Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde
- Flächen für die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser**
 Flächen für die Sammlung und Lenkung von anfallendem Niederschlagswasser: Mulde

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe - der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und - der maximal zulässigen Wandhöhe WH.

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschößflächenzahl GFZ wird verzichtet.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO einzuhalten.
 - Zulässige Grundflächenzahl GRZ**
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.

Die zulässige Grundfläche darf i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden.
 - Zulässige Wandhöhe**
Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.
 - Höhenlage der Gebäude**
Die Höhenlage der OK.FFB.EG wird für das Plangebiet mit 529,95 m ü.NHN festgelegt. Von der festgesetzten Höhenlage der Gebäude darf nach oben um bis zu 0,25 m abgewichen werden.
 - Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 - Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus können Überschreitungen der Baugrenzen durch angebaute Terrassen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.
 - Stellung baulicher Anlagen**
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt. Von der festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 10 Grad beiderseits abgewichen werden.
 - Flächen für Nebenanlagen sowie für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Tiefgaragen, Stellplätze, und deren Zufahrten**
 - Flächen für Nebenanlagen**
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für die Sammlung von anfallendem Oberflächenwasser.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.
 - Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr**
Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Eggstätt (Stellplatz- und Garagenatzung).
 - Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports**
Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports ist nur auf den entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.
 - Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**
Private Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
 - Flächen für die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser**
Hinweis:
Für das Baugrundstück wurde durch das Ingenieurbüro aquasoli, 83313 Siegsdorf, im Juli 2023 ein hydraulisches Gutachten / Starkregensimulation erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens bilden die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zur Sammlung von anfallendem Niederschlagswassers.

Für die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser: Mulde
Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Mulde mit einer Fläche von insgesamt ca. 85 m² ist mit einer Mindestbreite von 1,0 m und einer Tiefe von 0,25 - 0,40 m auszubilden. Das Gefälle in Richtung Westen bzw. in Richtung des bestehenden Einlaufschacht des Regenwasserkanals muss mind. 0,6 % betragen.

Im Nahbereich des vorhandenen Einlaufschachts (Flur Nrn. 157/2) mit einer Schachtdeckelhöhe von 529,55 m ü. NHN ist auf der Flur Nr. 178/2 ein weiterer Einlaufschacht mit einer Schachtdeckelhöhe von 529,35 m ü. NHN vorzusehen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist allgemein nicht zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen

Soweit in folgenden gestalterischen Festsetzungen nicht abweichend geregelt, gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Eggstätt.

- Dachform**
Für die Gebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20-26° zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergärten, Treppenhäuser o.ä. und angebaute Gebäudeteile sind auch Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

Für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, sind abweichend auch begrünte Flachdächer zulässig.

Skizze (Beispiel):
- Dachaufbauten**
Giebelgäuben sowie Zwerch- und Quergiebel (Ziffn. 1, 4 und 6 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind ab einer Dachneigung von 24° zulässig. Die zulässige Giebelbreite ist als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein. Giebelgäuben dürfen nicht über die darunterliegende Außenwand hinausragen und müssen in der Dachfläche gemessen zur Traufe einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen. Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziffn. 2, 3 und 5 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig.

Skizze (Beispiel):
Bezeichnungen am Dach:
1 Satteldach- / Giebelgaube
2 Dreiecksgaube
3 Schleppgaube
4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
5 Dacheinschnitt
6 Quergiebel (Risalit)
- Dachdeckung**
Die Dacheindeckungen sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z. B. aus Glas oder Metall zulässig.

Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Notwendige technische Aufbauten sind davon ausgenommen, sie dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 30 % einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,15 m betragen.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel) über der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.
- Einfriedungen**
Die Errichtung von Mauern und Gabionen ist unzulässig. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist allgemein einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Pflanzmaßnahmen**
Die Freiflächen sind allgemein zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig.

Die Pflanzung von invasiven Arten wie Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) und Bambus (Phyllostachys, in Arten) ist nicht zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Berechnung der erforderlichen Abstandflächen

Für die Berechnung der Abstandflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Eggstätt über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eggstätt besteht.

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnissfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LFU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Für das Baugrundstück wurde im Juli 2020 durch die Dipl. Geol. F. Ohn GmbH, 83101 Rohrdorf, ein geotechnisches Baugrundgutachten erstellt (AZ 20-07-13). Durch das Ingenieurbüro aquasoli, 83313 Siegsdorf, wurde im Juli 2023 ein hydraulisches Gutachten (Projektnummer 22061) erarbeitet. Die Erkenntnisse der beiden Gutachten bilden die Grundlage für getroffene Festsetzungen zur Sammlung von anfallendem Oberflächenwasser. Die Ergebnisse und Anforderungen an die weiterführenden Planungen sind im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege LfD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Erneuerbare Energien

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Auf Art. 44a BayBO wird verwiesen. Des Weiteren wird allgemeine Nutzung von Prozess- und Abwässer empfohlen. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird zudem eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme (oberflächennahe Geothermie) als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Eine grundsätzliche Standortreignung für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen kann über den Energie-Atlas Bayern abgeschätzt werden. Weitere Informationen zur Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BNatSchG zu berücksichtigen.

DIN- und sonstige Vorschriften

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumart der Gemeinde Eggstätt zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Eggstätt hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Eggstätt Süd" beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Okt. 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Okt. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ wiederholt beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ wiederholt öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Eggstätt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Eggstätt, den	
- Siegel -	Christoph Kraus (Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt	Gemeinde Eggstätt, den
- Siegel -	Christof Kraus (Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.	

Gemeinde Eggstätt, den	
- Siegel -	Christoph Kraus (Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt	Gemeinde Eggstätt, den
- Siegel -	Christof Kraus (Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.	
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.	
Gemeinde Eggstätt, den	
- Siegel -	Christoph Kraus (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE EGGSTÄTT LANDKREIS ROSENHEIM



26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10

mit integriertem Grünordnungsplan

"Eggstätt Süd"

Flur Nr. 178/2, Gemarkung Eggstätt

FASSUNG:	Entwurf	Oktober 2021
	Entwurf zur wiederh. Auslegung	Oktober 2023
	Planfassung f. Bekanntm.
ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 500		
Planung		
plg Planungsgruppe Strasser	Kufsteiner Straße 87 1. OG - Ost	Tel.: 08031 / 30 425 -0 rosenheim@plg-strasser.de
Zweigstelle Rosenheim	83026 Rosenheim	www.plg-strasser.de
Format 950 / 585	Bearb.: RU/Kai	Projekt-Nr. 23812

PLANUNGSRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand August 2021
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.