



M 1:1000

Ergänzende planliche Festsetzungen

- Geltungsbereich Deckblatt 11
- Geltungsbereich Deckblatt 10
- öffentliche Strasse
- öffentlicher Gehweg
- Baugrenze
- Bau-Parzelle
- Hausbaum 1./2. Wuchsordnung oder Obstbau-Hochstamm zu pflanzen
- private Grünfläche
- Waldmantel (Ersatz aus Deckblatt 10)
- Baumfallgrenze, 10 bzw. 15 m
- Sukzessionsfläche
- 20 kV-Stromfreileitung
- Sichtdreieck (übernommen aus Deckbl. Nr.10)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flur-Nummer
- bestehender Wald

WA	EG+OG
	EG+DG
GRZ 0,4	GFZ
	SD WD PD

Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Rohrbachholz" Nr.3 bis Nr.5 werden für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr.11 wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 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 Parzellen 9-11: Hangbauweise (siehe 2.1.1)
b) für Parzellen 8, 12 bis 16:
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (siehe 2.1.2) oder Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss (siehe 2.1.3) oder Erdgeschoss im Bungalow-Stil (siehe 2.1.4)
- Die Firstrichtung ist freigestellt, sie muss jedoch zwingend parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten, sofern nicht im Weiteren andere Festsetzungen getroffen werden.
- Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen des Urgeländes 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:**
UG am Hang, wahlweise E+1 oder E+D
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung: 18 bis max. 35°, bei Pultdach 7° bis 15°
Dachdeckung: Pfannen, rot oder anthrazit, Blechbahndeckung
Dachgaupen: zulässig nur bei E+D, jedoch max. 2 Stck. pro Dachseite, als stehende Giebelgaupe ohne Dachüberstand, maximale Frontfläche der Gaupe 1,5 m², Abstand zwischen den Gaupen und vom Ortsgang mind. 2,5 m. Zulässigkeit der Gaupen ab mind. 30° Dachneigung.
Wandhöhe: a) berg- bzw. straßenseitig ab natürlicher oder von Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,75 m.
b) tal- bzw. rückseitig ab natürlicher oder von Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 7,75 m.
Bei Hangbauweise: Höhe OF EG nicht mehr als 20 cm über Höhe OF Straße. Talseitige Geländeauffüllungen auf EG-Niveau nicht zulässig!
- 3.2.1.2 Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**
Kellergeschoß: darf nicht sichtbar werden
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung: 18 bis max. 35°, bei Pultdach 7° bis 15°
Dachdeckung: Pfannen, rot oder anthrazit, Blechbahndeckung
Dachgaupen: unzulässig
Wandhöhe: ab natürlicher oder von Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,75 m.
Sockelhöhe: max. 0,50 m
Die Sockelhöhe bemißt sich von OK fertigem Gelände bis UK Decke über KG bzw. bei nicht unterkellerten Gebäuden UK Sohle.
- 3.2.1.3 Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschöß**
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung: 18° bis max. 35°, bei Pultdach 7° bis 15°
Dachdeckung: Pfannen, rot oder anthrazit, Blechbahndeckung
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 Ortsgang mind. 2,50 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
Sockelhöhe: bei geeignetem Gelände:
- bergseits max. 0,50 m
- talseits max. 1,50 m
Die Sockelhöhe bemißt sich von OK fertigem Gelände bis UK Decke über KG bzw. bei nicht unterkellerten Gebäuden UK Sohle.

- 3.2.1.4 Erdgeschöß (Bungalowstil)**
Dachgeschöß: darf nicht ausgebaut werden
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung: 18° bis max. 35°, bei Pultdach 7° bis 15°
Dachdeckung: Pfannen, rot oder anthrazit, Blechbahndeckung
Dachgaupen: unzulässig
Dachfenster: zulässig, jedoch nur 2 Stck. pro Dachfläche
Wandhöhe: ab natürlicher oder von Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bei geeignetem Gelände:
- bergseits max. 4,00 m
- talseits max. 5,00 m
Sockelhöhe: bei geeignetem Gelände:
- bergseits max. 0,50 m
- talseits max. 1,00 m
Die Sockelhöhe bemißt sich von OK fertigem Gelände bis UK Decke über KG bzw. bei nicht unterkellerten Gebäuden UK Sohle.
- 3.2.2 Garagen und Nebengebäude**
3.2.2.1 Die Garagengebäude können mit den Gestaltungsprinzipien des Wohngebäudes ausgeführt werden, es sind jedoch alternativ auch die weiteren Dachformen und -eindeckungen der Festsetzungen 2.1.1 bis 2.1.4 möglich.
3.2.2.2 Garagen
An das Wohngebäude angebaute Garagen können ein Flachdach mit Dachterrasse erhalten, wenn die erforderlichen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO eingehalten werden.
Grenzgaragen sind nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird, abweichend von Art.6 BayBO, für Garagen ein Grenzabstand ab 1,50 m zugelassen.
Wandhöhe: für Parzellen 8-11: - bergseits bzw. straßenseitig max. 4,00 m
- talseits bzw. rückseitig max. 5,00 m
für Parzellen 12-15: - straßenseitig 3,25 m
- rückseitig 4,00 m
für Parzelle 16: - straßenseitig 4,00 m
- rückseitig 3,25 m
- 3.2.3 Aufschüttung und Abgrabung**
bei geeignetem Gelände, an der Außenwand gemessen:
- bergseits max. 1,00 m
- talseits max. 1,00 m
- 3.2.4 entfällt**
- 3.2.5 Anbaubeschränkungen**
3.2.5.1 Kreisstraße: Folgende Abstände zum Fahrbahnrand sind einzuhalten
- bis zu Gebäuden mind. 5,00 m
- bis zu Verkehrsflächen, Stützmauern, Stellplätzen, sonstigen befestigten Flächen mind. 3,00 m
- bis zu Zäunen und Einfriedungen mind. 2,00 m
- Anpflanzung von Bäumen mind. 4,50 m
3.2.5.2 Waldrand im Süden: Folgende Abstände sind einzuhalten
- zu Wohngebäuden mind. 15,00 m
- zu unbewohnten Nebengebäuden mind. 10,00 m
3.2.5.3 Abstand der Heizungsanlage von Wohngebäuden
Hinsichtlich der Mündungsanlage sind folgende Vorgaben zu beachten:
Die Mündungen von Abgasanlagen müssen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen in einem Umkreis von 15 m bei Feuerstätten für feste Brennstoffe mit einer Gesamtnennwärmeleistung bis 50 kW, der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW bis auf höchstens 40 m (FeuV §9 Abs.1 Satz 4a)
- 3.2.6 weiterhin gültig aus Deckblatt Nr.7**
- 3.2.7 Zufahrten, Sichtdreiecke**
Die Bauflächen sind über die bestehende Gemeindestraße Fl.Nr. 2652/7 (Zanderweg) zu erschließen. Privatzufahrten entlang der Strecke der Kreisstraße sind nicht zugelassen.
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen zur Kreisstraße sind von sich behindernden 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. Vor Anpflanzung/Errichtung ist im Einzelfall die Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung einzuholen.
- 3.3** hinfallig
3.4 hinfallig
- 3.5 Bautechnische Auflagen** - Bereich Waldabstand 10 bzw. 15 m
Für alle Gebäude innerhalb des Bereichs wird eine verstärkte statische Ausbildung der Gebäude, insbesondere der Dachkörper festgelegt. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen ist bei der Baugenehmigung zu prüfen.
- 4.** Die Festsetzung Pkt. 4 der Festsetzungen des Bebauungsplans "Rohrbachholz" werden durch die Darstellung 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 5.2.2 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 Neupflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Straßenbausträger befugt.
- 5.2 Pflanzlisten**
5.2.1 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Wuchsordnung) im privaten Grün
Qualität: mind. Hochstamm 2zv. oB
Stammumfang mind. 10-12 cm
Arten:
Faldahorn, Acer campestre
Hainbuche, Carpinus betulus
Holzbieme, Pyrus communis
Mehlbeere, Sorbus aria
Vogelbeere, Sorbus aucuparia
Vogelkirsche, Prunus avium

- 5.2.2 Obstbäume im privaten Grün**
Qualität: mind. Hochstamm 2zv. oB
Stammumfang mind. 10-12 cm
geeignete Sorten: Geflammer Kardinal, Kaiser Alexander
Jakob Fischer, Rote Sternrenette
Beutelsbacher Rambur, Bitterfelder Sämling
Kaiser Wilhelm, Klarapfel u.a.
Kirschen: Frühsorten wie Burlat, Johanna u.a.
Merton Glory
Bienen: Gute Luise, Alexander u.a.
Walnuss
- 5.2.3 Heimische Sträucher**
Qualität: mind. verpfl. Str., 60-100 cm
Arten: Roter Hartriegel, Weissdorn, Rainweide, Schlehe, Holländer, Kornelkirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Hundrose, Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Sambucus nigra / racem., Cornus mas, Corylus avellana, Eonymus europaeus, Hundrose, Viburnum poulus
- 5.2.4 Waldmantelpflanzung zur Waldrandentwicklung in der Baumfalzone**
Laubgehölzmantel aus heimischen Bäumen 2. Wuchsordnung und Sträuchern
Arten: nach 5.2.1
Qualität: mind. Heister 125-150 und 150-200 cm
Arten: nach 5.2.3
Qualität: mind. v.Str 60-100 cm
- 5.2.5** die Waldmantelpflanzung ist durch Pflanzung und Sukzession zu entwickeln und gegen Wildverbiss zu umzäunen.
- 5.2.6** im Freihaltebereich der 20 kV-Hochspannungslinie (8,0 m) sind nur Sträucher nach 5.2.3 zulässig. Die Pflanzung ist nach den Anforderungen des Energieversorgungsnetzes regelmäßig zurück zu schneiden.
- 5.2.7** Der Wildschutzaum kann nach 8-10 Jahren, je nach Entwicklung der Pflanzung entfernt werden. Die Sukzessionsfläche zwischen den Parzellengrenzen und dem Laubgehölzmantel kann gemät werden.
- 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 dargestellte 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 wasserdrückeriger Bauweise (Rasenpfaster, 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 abzuschleppen, in Metern (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit einer geeigneten Decksaat zu versehen, z.B. mit Leguminosen.
5.3.5 Ersatz des zu rodenden Waldmantels
Der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr.10 festgesetzte Waldmantel -dort am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs- ist zu entfernen. Da es sich dabei um Wald gem. Art 2 BayWaldG handelt, ist der Verlust flächengleich zu ersetzen.
Die Fläche von 1.900 m² wird am westlichen Rand des Geltungsbereichs mit Planzeichen als "Waldmantel" festgesetzt.
- 5.3.6 Ausgleichsmaßnahmen nach §1a BauGB / Deckblatt Nr.10**
Gem. 5.3.3, der Textlichen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr.10 wurden dort Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
- Anlage und Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese
- Sicherung von Bäumen in älteren Waldbeständen als Höhlenbäume für Fledermause.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind umgesetzt und wurden an das Bayerische Landesamt für Umwelt als Okokonto-Flächen nach BayNatSchG und BauGB gemeldet.

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

Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB

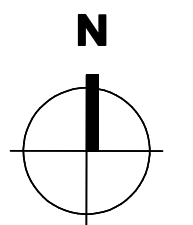
- Aufstellungsbeschluss:**
Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 06.07.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ mit Deckblatt Nr.11 beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.
- Auslegung:**
Der Entwurf des Deckblatts Nr.11 zum Bebauungsplan „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 ausgestellt.
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.
- Erneute 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 2018 bis 2018 öffentlich ausgestellt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 2018 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.
- Satzungsbeschluss:**
Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ mit Deckblatt Nr.11 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eging am See, den
Walter Bauer, 1.Bürgermeister

Eging am See, den
Walter Bauer, 1.Bürgermeister



MARKT
Eging am See



Bebauungsplan
"Rohrbachholz"
Deckblatt Nr.11

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

M 1:1.000

Präambel
Der Markt Eging am See erlässt gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Entwurf vom: 07.07.2017
Geändert: 05.10.2017

Entwurfsverfasser:
Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94032 Passau
(Unterschrift) Markt Eging am See
vertreten durch den 1.Bürgermeister Walter Bauer