

PRÄAMBEL (1/1)

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelfeld-Ost" durch Deckblatt Nr. 10 des Marktes Eging a.See wurde am gefasst.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 362/2 der Gemarkung Eging a.See.
Die Fassung des Bebauungsplanes besteht aus dieser Planzeichnung mit Textteil vom 05.03.2026.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- c) **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)

Gemeindliches Satzungsrecht:

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11, §16 BauNVO)

- 1.11 **WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.d.F der Bekanntmachung v.26.11.68
- 1.21 **Nutzungsschablone WA**

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	Bauweise Offene Bauweise
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
max. Zahl der Vollgeschosse II	
- 1.31 Mindestgröße der Grundstücke = 600 m²

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

- 2.1 private Straßenverkehrsflächen
- Weitere Nutzungsarten
- 2.21 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

nach Landesbaurecht i.V. mit § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes

- 3.11 **SD** Satteldach
Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

Gemäß § 17 Abs. 4 der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.68 werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt. Es kann entsprechend den Geländeverhältnissen Erdgeschoss und Obergeschoss oder Untergeschoss am Hang und Erdgeschoss errichtet werden.
Dachform: Satteldach 25°-30°
Sockelhöhe: nicht über 1,50 m, bezogen auf Oberkante des gewachsenen Bodens
Traufhöhe: talseits nicht über 7,50 m, bezogen auf Oberkante des gewachsenen Bodens
Dachgauben: sind nicht zulässig
- 3.12 **GG** Flächen für Garagen
- 3.21 Einfriedungen aller Art sind zulässig, mit Ausnahme von Maschendrahtzaun an der Straßenfront
Höhe der Einfriedung an der Straßenfront: 1,20 m über Straßenoberkante
Höhe des Sockels: max. 1,0 m über O.K.Straße, jedoch nur dort zulässig, wo eine mehr als 1,50 m hohe Böschung an der Straße entstehen würde.
Die Gesamthöhe von Böschungsmauer und aufgesetzter Einfriedung darf 1,70 m über Straßen- oder Gehsteig-O.K. nicht überschreiten. Lebende Hecken aus heimischem Pflanzgut können auf Böschungskronen gepflanzt werden.
- 3.22 Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 3.3 Baugrenze
- 3.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4. Bestandsangaben

- 4.1 Wohngebäude
- 4.21 bestehende Grundstücksgrenzen
- 4.22 362/2 Grundstücksplannummern

5. Gelände

Abgrabung/Aufschüttung: max. 1,50 m, gemessen ab Urgelände
Stützmauern innerhalb und außerhalb des Baufensters über einer Höhe von max. 1,50 m ab Urgelände sind unzulässig. Notwendige Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet.
Weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Anbauverbot) oder dinglich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten wie z.B. Überbauverbot) bleiben hiervon unberührt.

Auszug aus dem Urplan "Ziegelfeld-Ost":

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ziegelfeld-Ost" werden Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG in folgenden Fällen zugelassen:

§ 1.

Bei Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baulinie unter Einhaltung der Grundflächenzahl nach § 17 der Baunutzungsverordnung und der nach Art. 6 Abs. 3 BayBO erforderlichen oder geringeren Abstandsfläche bei Zustimmung des Nachbarn.

§ 2.

a) Garagenstellung, wenn diese auf Grund der Grundstücks- bzw. Geländeverhältnisse oder aus sonstigen vom Bauwerber nicht zu vertretenden Gründen nicht so erfolgen kann, wie im Bebauungsplan vorgesehen.

b) an Stelle von Satteldach ist Pult- bzw. Flachdach zulässig, wenn dies aus planlichen und Gestaltungsgründen erforderlich und vertretbar ist.

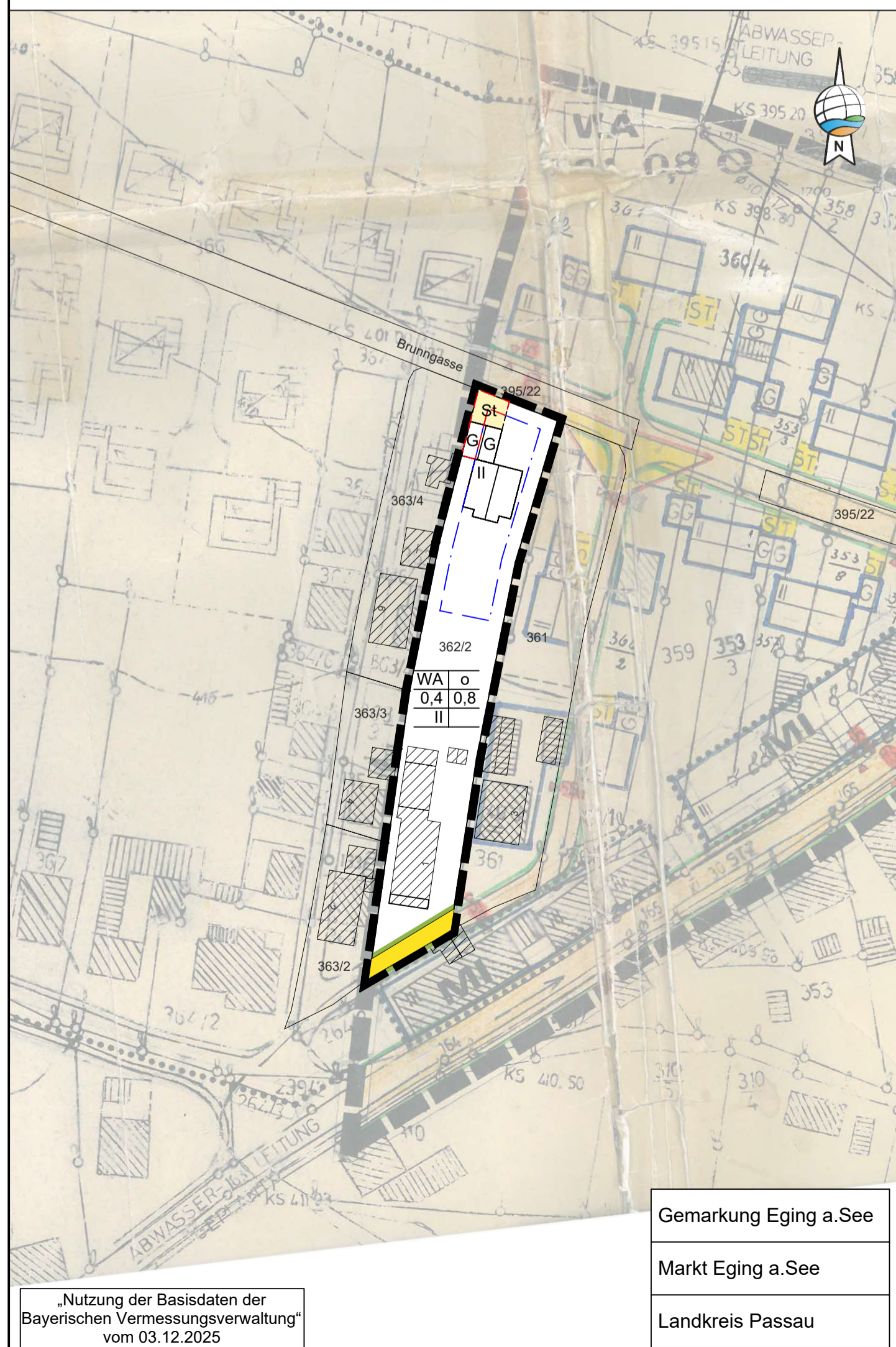
c) wenn auf Grund der Geländeverhältnisse ohne wesentlichen Geländeeinschnitt und unter Beachtung der Garagenverordnung die Errichtung einer Kellergarage möglich ist.

§ 3.

Bei Einfriedungen, wenn diese das Straßen- bzw. Ortsbild nicht verunstalten.

VERFAHREN (1/1)

- 1. Der Markt Eging a.See hat in der Sitzung vom 03.07.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelfeld-Ost“ durch das Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortstüblich bekannt gemacht.
- 2. Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelfeld-Ost“ durch das Deckblatt Nr. 10 in der Fassung vom 05.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelfeld-Ost“ durch das Deckblatt Nr. 10 in der Fassung vom 05.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelfeld-Ost“ durch das Deckblatt Nr. 10 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- 5. Ausgefertigt
Markt Eging a.See, den
..... (Siegel)
Walter Bauer, 1.Bürgermeister
- 6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelfeld-Ost“ durch das Deckblatt Nr. 10 wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelfeld-Ost“ durch das Deckblatt Nr. 10 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Gemarkung Eging a.See
Markt Eging a.See
Landkreis Passau

„Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung“ vom 03.12.2025

Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelfeld-Ost" durch Deckblatt Nr. 10



Festsetzungsplan

Entwurf

05.03.2026

Markt: Eging a.See
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



Übersichtsplan 1 : 25.000

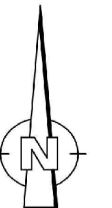
Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Spartenanfrage:
Die von uns dargestellten Sparten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind vom Vorhabenträger vor Baubeginn in Eigenverantwortung zu prüfen.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN2016 (NHN)
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Planverfasser:



Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Wagner
Projektleitung: Daniel Wagner



1 : 1.000

Projekt: L2510105 BP Änderung Ziegelfeld-Ost

Datei: 2_1_BP-1000_DP10_TO

L2510105