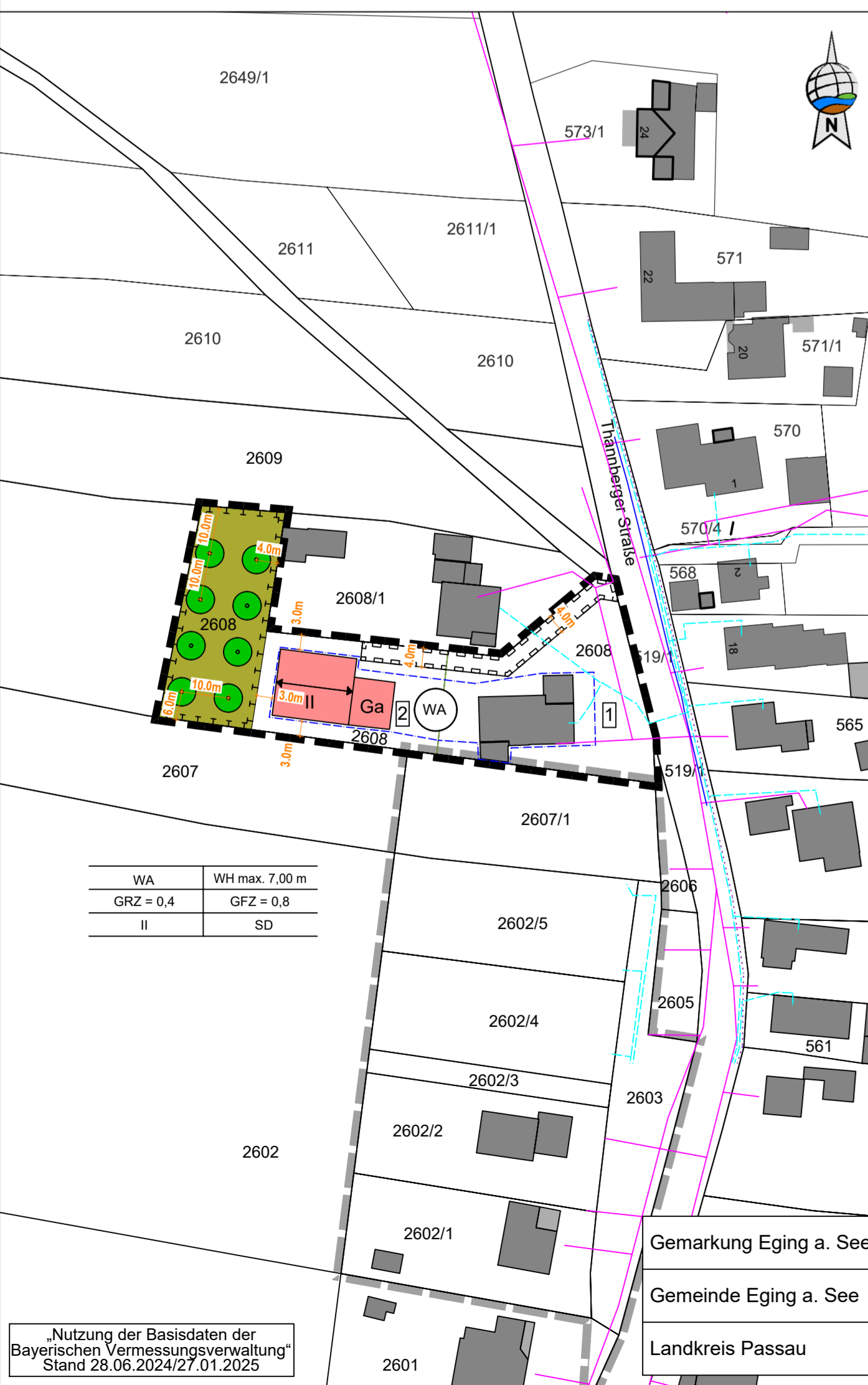


PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)	
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1	
Die bisherigen Festsetzungen, wenn nicht durch Deckblatt Nr. 17 geändert, behalten ihre Gültigkeit. Zur Vollständigkeit werden alle Festsetzungen aufgeführt.	
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)	
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe (WH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Zahl der Vollgeschosse	Dachform
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze	
9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
Streubstwiese	
13. 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 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung 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)	
Zu pflanzender Obstbaum	
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ Deckblatt Nr. 17	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ Deckblatt Nr. 4	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	



PRÄAMBEL
<b>Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Rohrbachholz“ mit Deckblatt Nr. 17 der Marktgemeinde Eging am See.</b>
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2608 der Gemarkung Eging am See.
Der Entwurf II des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 06.02.2025 und der Begründung vom 06.02.2025.
<b>Rechtsgrundlagen</b> Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( <b>Baunutzungsverordnung - BauNVO</b> ) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist; c) <b>Planzeichenverordnung</b> 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: <b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
<b>Gemeindliches Satzungsrecht:</b> <b>Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern</b> i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)
Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) <b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b> in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) b) <b>Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)</b> in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

PLANLICHE HINWEISE
Flurgrenzen mit Flurnummern
geplantes Gebäude
bestehende Gebäude
Sparten der Gemeinde Eging am See (nachrichtlich übernommen)
Sparten der Telekom (nachrichtlich übernommen)
Niederspannungskabel (nachrichtlich übernommen)
Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernommen)
neue Parzellierungsgrenze
mögliche Parzellennummer

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/5)	
<b>5.2.3 Liste 3</b>	Tanne Kiefer Lärche
<b>5.2.4 Liste 4 Sträucher</b>	Kornelkirsche Blüthartriegel Eingrifflicher Weißdorn Liguster Faulbaum Hundsrose
<b>5.2.5 Liste 5 Gastgehölze</b>	Kanadische Felsenbirne Kolkwitzie Alpenrose Rhododendron Arten Ribes alpinum Schmidt Syringa vulgaris Syringa josikaea Spiraea Arten Philadelphus Arten Weigelia Arten Beerensträucher Rosa rugosa Rosa spinosissima

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)
Die bisherigen Festsetzungen, wenn nicht durch Deckblatt Nr. 17 geändert, behalten ihre Gültigkeit. Zur Vollständigkeit werden alle Festsetzungen aufgeführt.
<b>3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße</b>
<b>3.1.1 Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1
<b>3.1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl GRZ 0,4 Geschossflächenzahl 0,8
<b>3.1.3 Bauweise offen</b>
<b>3.1.4 Grundstücksgröße mind. 550 m²</b>
<b>3.1.5 Abstandsflächen</b> Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Garagen und Nebengebäude (Wandhöhe max. 3,65 m) dürfen, abweichend von Art. 6, Abs. 5, Satz 2 BayBO, mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur nördlichen bzw. östlichen Grenze errichtet werden.
<b>3.2 Gestaltung der baulichen Anlage</b>
<b>3.2.1 Hauptgebäude</b>
<b>3.2.1.1 Dach:</b> Bei I: eingeschossige Bauweise (Bungalow) Waldach DN ab 18° bis max. 25° Bei II: Satteldach (SD) DN ab 18° bis max. 25° Bei E+D: Satteldach 27°-35° Bei II+U: Satteldach DN ab 18° bis max. 25° Dachdeckung: Ziegel naturrot oder anthrazit Traufe u. Ortgang: mind. 0,50 bis max. 1,20 m bei Balkon max. 2,0 m Dachflächenfenster: zulässig bis zu einer Größe von 0,80 m², Verhältnis (H:B) 1,5 : 1,0, Lage auf gleicher Höhe in der Dachfläche, max. zwei Fenster/ Dachfläche
<b>3.2.1.2 Baukörper:</b> Bei I: Wandhöhe ca. 3,65 m Bei E+D: Kniestock von OK Decke bis OK Pfette 1,20 m, 1 Quergiebel erlaubt Bei II: Kniestock nicht erlaubt, Wandhöhe talseitig insgesamt max. 7,00 m Bei II + U: Kniestock nicht erlaubt, Wandhöhe talseitig 8,50 m, straßenseitig 6,0 m
Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.
Definition Wandhöhe: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
<b>3.2.1.3 Materialverwendung:</b> Fassade: Scheibenputz, Rieselputz; Verkleidungen sind nur in Holz zulässig

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/5)
<b>5.3 nicht zulässige Pflanzenarten</b>
<b>5.3.1 Negativliste</b> Thuja alle Arten Chamaecyparis alle Arten
<b>5.3.2 Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist die Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu berücksichtigen.</b>
<b>5.3.3 Die gründerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme (Feststellung der Bezugfertigkeit) folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.</b>
<b>5.4 Ausgleichsfläche</b> Entwickeln einer Streubstwiese mit extensivem Grünland Im gekennzeichneten Bereich der Fl.Nr. 2608 TF, Gemarkung Eging am See, ist eine Streubstwiese mit artenreichem Extensivgrünland herzustellen. Um den Zielzustand zu erreichen, hat eine Artanreicherung zu erfolgen. Hierzu sind ca. 2/3 der Fläche (streifenweise) umzubrechen und zu eggen. Auf das vorbereitete Saatbett ist autochthones Saatgut (Herkunftsregion 19 oder Mähgut einer geeigneten Spenderfläche) einzusäen und anzuwalzen. Die gesamte Wiese ist 2-schürig zu mähen: 1.Schnitt in der zweiten Junihälfte, 2. Schnitt im September. In den ersten 3 Jahren ist ein zusätzlicher Schröpschnitt zur Aushagerung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Bei jeder Mahd sollen ca. 20% als Altgrasstreifen bis zur Mahd beim nächsten Mähgang stehen bleiben (wechselnder Brachstreifen). Das Mähgut ist nach jedem Schnitt abzutransportieren. Gemäß Planzeichnung sind robuste heimische Obstbäume im Abstand von ca. 10 m mit einer Pflanzqualität m.v. H. STU 12-14 cm fachgerecht (Apflocken, Wühlmauskorb, usw.) zu pflanzen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Auswahl möglicher robuster heimischer Obstbäume: Birne: Alexander Lukas, Bayerische Weinbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Großer Katzenkopf, Gute Graue, Gute Luise, Passauer Mostbirne, Williams Christbirne Apfel: Wild-Apfel Alkmene, Beutelsbacher Rambur, Brettacher, Danziger Kant, Freiherr von Berlepsch, Fromms Goldrenette, Geflammtter Kardinal, Glockenapfel, Goldparmäne, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Idared, Jakob Label, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Ontario, Prinz Albrecht, Roter Boskoop, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Schöne aus Nordhausen Süßkirsche: Burlat, Büttners Rote Kornelkirsche, Frühe Mairkirsche, Große Schwarze Kornelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Rote Späterke, Rottaler Sämling Sauerkirsche: Beutelsbacher Rexelle, Königin Hortense, Ludwigs Frühe, Schattenmorelle Zwetschge: Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge Pflaume: Graf Althans, Große Grüne Reneklade, Mirabelle von Metz

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/5)
<b>3.2.1.4 Farbgebung:</b> Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne; helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt; Fenster Türen, Tore: helle Lasuren oder Farbtöne
<b>3.2.2 Nebengebäude:</b> Bei allen Bauweisen: Wandhöhe Garage max. 3,65 m Definition Wandhöhe: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
Neben der Garage dürfen weitere Nebengebäude erstellt werden. Die Gesamtlänge der Nebengebäude darf 10,00 m nicht überschreiten. Grenzbebauung ist nicht zulässig. Gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO sind Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ außerhalb der Baugrenzen im Rahmen einer isolierten Befreiung und nicht innerhalb der Ausgleichsfläche zulässig.
<b>3.2.3 Gelände</b> Abgrabung/Aufschüttung: max. 0,80 m, gemessen ab Urgelände Stützmauern: Stützmauern innerhalb und außerhalb des Baufensters über einer Höhe von max. 1,0 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.
<b>3.2.4 Eingänge:</b> Die Hauseingänge dürfen maximal 30 cm über dem natürlichen Boden oder der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.
<b>3.2.6 Einfriedung:</b> 1 BauGB die Befugnisse des öffentlichen Straßenraum: keine Einfriedung zulässig Abstand zwischen 1,50 m und 3 m zum öffentlichen Straßenraum: Zaunhöhe maximal 80 cm Ab 3 m Abstand zum öffentlichen Straßenraum: Zaunhöhe maximal 1,20 m
Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten (Sichtdreiecke, sh. Punkt 3.2.7.1). Der Mindestabstand zum Straßenrand beträgt 1,50 m.
<b>3.2.7 Zufahrten:</b> Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.
<b>3.3 Duldungspflichten</b>
<b>3.3.1 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:</b> Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksgrenzener zu übernehmen.
<b>3.4 Haftungsausschluss:</b> Bei den Parzellennummern 5,6,8,10,11,12 und dem bestehenden Gebäude auf Fl. Nr. 2658/2 und allen Gebäuden innerhalb des Bereiches von 20 m Abstand vom Waldrand ist der Waldbesitzer bei eventuell auftretenden Sach- u. Personenschäden durch Baumwurf von

VERFAHREN
1. Der Markt Eging am See hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 17 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf II der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf II der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Eging am See hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 17 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Eging am See, den .....
Walter Bauer, 1.Bürgermeister
Eging am See, den .....
Walter Bauer, 1.Bürgermeister
Eging am See, den .....
Walter Bauer, 1.Bürgermeister

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/5)		
der Haftung ausgeschlossen. Im Baugenehmigungsverfahren hat der Bauwerber, soweit möglich, Haftungsverzicht zugunsten der Waldbesitzers zu erklären.		
<b>3.5 zusätzliche bautechnische Auflagen:</b> Für die Parzellennummern 5,6,7,8,10,11, 12 und Fl. Nr. 2568/2 und allen Gebäuden innerhalb des Bereiches von 20 m Abstand vom Waldrand wird eine verstärkte statische Ausbildung der Gebäude insbesondere der Dachkörper festgelegt. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen ist jeweils bei der Baugenehmigung zu prüfen. Zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm sind in die neu zu errichtenden Gebäude bis zu einem Abstand von 50 m von der bestehenden Staatsstraße ST 2119 in die Wohn- und Schlafräume Fenster mit der Schallschutzklasse 2 (30 bis 34 dB) einzubauen (vgl. dazu die VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern). Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf diese Maßnahme kann verzichtet werden, wenn die bestehende Staatsstraße ST 2119 zur Gemeindestraße abgestuft wird.		
<b>5. Grünordnerische Festsetzungen</b>		
<b>5.1 Pflanzgebote</b>		
<b>5.1.1 In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken sowie als Straßenbegleitgrün ist die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten 1-4 als Teil der Erschließungsmaßnahme vorgeschrieben.</b>		
<b>5.1.2 Je Grundstück ist mindestens 1 Hausbaum aus der Liste 1 zu pflanzen.</b>		
<b>5.1.3 Aus den nicht bebauten innenbereichlichen Grundstücksflächen sollen Baumgruppen oder Strauchgruppen aus den Pflanzlisten 1-4 angelegt werden.</b>		
<b>5.1.4 Als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sind die im Plan eingetragenen Bäume aus Liste 1,2,3 und 4 von den jeweiligen Eigentümern auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu pflanzen.</b>		
<b>5.1.5 Bei Anpflanzung von Sträuchern auf den innenbereichlichen Grundstücksflächen sind Sträucher aus der Liste 3 und 4 zu verwenden.</b>		
<b>5.1.6 Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.</b>		
<b>5.2 Pflanzlisten</b>		
<b>5.2.1 Liste 1 Bäume</b>	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Tilia cordata Obstgehölze	Spitzahorn Bergahorn Stieleiche Winterlinde Hochstämme
<b>5.2.2 Liste 2 Bäume</b>	Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Populus tremula Prunus avium Sorbus aucuparia	Sandbirke Hainbuche Rotbuche Zitterpappel Vogelkirsche Gem. Eberesche

Änderung des Bebauungsplanes „Rohrbachholz“ durch das Deckblatt Nr. 17	
Gemeinde:	Eging am See
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern
<b>Entwurf II</b>	<b>06.02.2025</b>
<b>Übersichtsplan 1 : 25.000</b>	
<b>Planunterlagen:</b> Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung. <b>Untergrund:</b> 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. <b>Nachrichtliche Übernahmen:</b> Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden. <b>Unberücksichtigt:</b> Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.	
 Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77 E-MAIL: info@geoplan-online.de	Projektleitung: Daniel Wagner 1 : 1.000 L2403033