

# DECKBLATT NR. 16

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „SO Pullman Ferienpark“

Markt Eging a.See

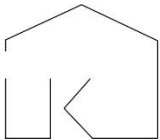
- Bereich Personalwohnungen

auf Fl.Nr. 1702 und 1697/2 Gem. Eging a.See -



Gemeinde	Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	16.01.2025
Endfassung	

#### Planung:



ARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
IMMOBILIENBEWERTUNG

ULRIKE KREMSREITER | DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN | STADTPLANERIN | SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG  
MARTERBERG 8 | 94474 VILSHOFEN AN DER DONAU | ☎ 08 54 8 - 91 26 85 | 📱 01 70 - 89 25 83 5 | ✉ MAIL@UK-PLAN.DE

## **A. VERFAHRENSVERMERKE VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BauGB**

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in seiner Sitzung am 16.01.2025 die Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 16 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 16 i. d. F. vom 16.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 HS 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 16 i. d. F. vom 16.01.2025 wurde mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 HS 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht. Ort und Zeit der Auslegung und die Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

4. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 16 i. d. F. vom ..... als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt: Markt Eging a.See, den .....

(Siegel)

W. Bauer  
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt 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. Die Änderung des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ mit Deckblatt Nr. 16 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblatts einschließl. Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Eging a.See, den .....

(Siegel)

W. Bauer  
1. Bürgermeister

## **B. BEGRÜNDUNG**

### 1. Änderung der GFZ für das Baufenster „Personalwohnungen“

Mit der Änderung des Bebauungsplans „SO Pullman Ferienpark“ mit Deckblatt Nr. 14 wurden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung u.a. eines dreigeschossigen Gebäudes für Mitarbeiterwohnungen auf der Fl.Nr. 1702 und 1697/2 Gem. Eging a.See geschaffen.

Nach Vorlage des Bauantrags für das Gebäude wurde vom Landratsamt beanstandet, dass die im Deckblatt Nr. 14 angegebene Geschossflächenzahl durch die Planung überschritten wurde. Die Geschossflächenzahl GFZ gibt an, wieviel Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche gebaut werden darf.

Üblicherweise wird dazu als Grundlage die gesamte Grundstücksfläche verwendet. Da im Deckblatt 14 jedoch drei unterschiedliche Baufenster auf einem Grundstück angeordnet wurden, wurde die GFZ für jedes Baufenster einzeln festgelegt und auf die jeweilige Größe des Baufensters bezogen. Eine Prüfung ergab nun, dass die Geschossflächenzahl GFZ im Baufenster für die Personalwohnungen für das geplante dreigeschossige Gebäude mit 1,2 zu niedrig kalkuliert ist. Mit der beantragten Änderung soll diese auf 1,6 erhöht werden.

**Die überbaubare Grundfläche im Baufenster, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Wandhöhe bleibt dabei unverändert; das grundsätzlich festgelegte Maß der baulichen Nutzung ändert sich somit nicht. Es wird lediglich ein Fehler korrigiert.**

### 2. Anpassung der Bauweise

Die Festsetzung 4.1.1. zur Gestaltung der Hauptgebäude setzt fest, dass ausschließlich Gebäude in Holzbauweise errichtet werden dürfen. Aufgrund des Großbrandes vom 21.01.2024 wurde aus Brandschutzgründen nun ein untergeordneter Teil des Personalwohngebäudes, der die Technik- und Versorgungsräume sowie das zentrale Treppenhaus enthält, in Massivbauweise geplant.

**Im Zuge dieser Änderung soll deshalb die Festsetzung 4.1.1. derart ergänzt werden, dass untergeordnete Teile der Hauptgebäude in Massivbauweise ausgeführt werden dürfen.**

### 3. Verfahrenswahl

Da beide Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und auch die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

## C. ÄNDERUNG

Während alle weiteren Festsetzungen unverändert Gültigkeit behalten, werden folgende textlichen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 14 zum Bebauungsplan „SO Pullman Ferienpark“ geändert:

### 1. Festsetzung 2.1 : Festsetzungen für den nördlichen Bereich: Personalwohnungen

<u>BISHER:</u>	Größe Baufenster: 1.250 m <sup>2</sup>	Höhenlage fertiges Gelände: 423,50 ü.NN
	III	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
	GRZ	0,6 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)
	GFZ	1,2 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)

<u>NEU:</u>	Größe Baufenster: 1.250 m <sup>2</sup>	Höhenlage fertiges Gelände: 423,50 ü.NN
	III	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
	GRZ	0,6 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)
	<b>GFZ</b>	<b>1,6 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)</b>

### 2. Festsetzung 4.1.1 : Festsetzungen für den nördlichen Bereich: Personalwohnungen

#### BISHER:

Hauptgebäude	Es sind ausschließlich max. dreigeschossige Wohngebäude in Holzbauweise ohne Keller- bzw. Untergeschoss zulässig.
Dachform und -neigung	Satteldach 14 - 35° Pultdach 8 - 15° Flachdach
Firstrichtung	Parallel zur Gebäudelängsseite
Dachdeckung	Blecheindeckung oder Flachdachfolie, darauf Gründach
Wandhöhe	max. 9,50 m

#### NEU:

Hauptgebäude	<b>Es sind max. dreigeschossige Wohngebäude in Holzbauweise ohne Keller- bzw. Untergeschoss zulässig. Aus statischen und/oder brandschutztechnischen Gründen kann in untergeordneten Bereichen Massivbauweise verwendet werden.</b>
Dachform und -neigung	Satteldach 14 - 35° Pultdach 8 - 15° Flachdach
Firstrichtung	Parallel zur Gebäudelängsseite
Dachdeckung	Blecheindeckung oder Flachdachfolie, darauf Gründach
Wandhöhe	max. 9,50 m