

A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

(gem. Anlage zur PlanZV)
- Die nachfolgenden Planzeichen ersetzen die Planzeichen unter Punkt "A. Planzeichen als Festsetzungen" des Bebauungsplans Marktplatz für den Geltungsbereich dieses Deckblatts -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. **MI** für Geltungsbereich 1

ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2. **WA** für Geltungsbereich 2

1.3. zu 1.2.: maximale Zahl der Wohnungen: 30

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

zu 1.1.: Grundfläche GR 200 m²
Die maximal zulässige Grundfläche inkl. Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt insgesamt 720 m²

zu 1.2.: Grundfläche GR 1.280 m²
Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden.

2.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

zu 1.1.: II
zu 1.2.: U + III

2.3. Höhe baulicher Anlagen
zu 1.2.: Höhe Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OKEGFFB) über Normalnull (üNN)

Haus A: 415,25 bis 415,75 üNN
Haus B, C: 414,25 bis 414,75 üNN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1. 0 offene Bauweise

3.2. Baulinie

3.3. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Straßenbegrenzungslinie

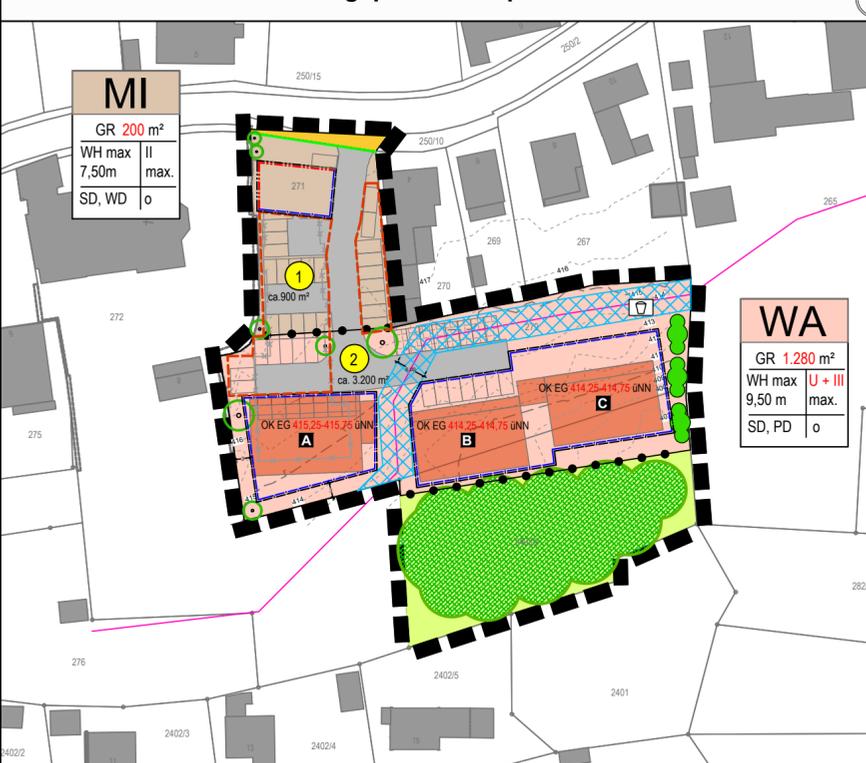
5. Grünordnung

5.1. Private Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölz

5.2. Laubbaum 2. Ordnung o. Obstbaum gem. Pflanzlisten 0.5.5 zu pflanzen (sh. B.0.5.2)

5.3. Zweireihige Laubhecke gem. Pflanzliste 0.5.4 zu pflanzen (sh. B. 0.5.3)

Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan "Marktplatz" M 1:1000



5. Sonstige Planzeichen

- 5.1. Umgrenzung von Flächen für überdachte und nicht überdachte Stellplätze
- 5.2. Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- 5.3. Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- 5.4. Schutzzone Mischwasserkanal
- 5.5. Spielplatz

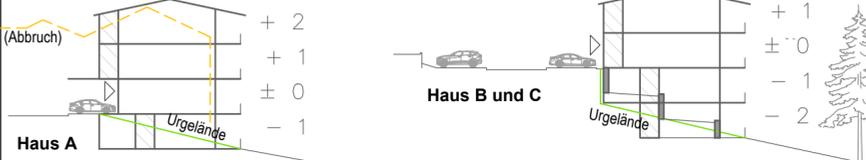
Planliche Hinweise/nachrichtliche Übernahmen

- Gebäudeabbruch
- Gebäudebestand
- Nummer Geltungsbereich mit Flächenangabe
- Höhenlinien URGELÄNDE mit Höhenangabe ü.NN

Erklärung zur Nutzungsschablone

Art des Baugebiets gem. BauNVO	MI	max. zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen
max. zulässige Grundfläche	GR 200 m ²	
max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse	II	
zulässige Dachformen	SD, WD	Bauweise (offen/geschlossen)

Planliche Hinweise: Schemaschnitte Haus A, B und C (M 1:500)



B) Textliche Festsetzungen

- Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen unter Punkt "B. Bauliche textliche Festsetzungen" des Bebauungsplans Marktplatz für den Geltungsbereich dieses Deckblatts-

- 0.1. Bauweise offen
- 0.2. Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes
- 0.3. Abstandsflächen

Es gelten folgende abweichenden Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB:
- Für Hauptgebäude 0,2 H, mindestens 3 m; bei Außenwänden an festgesetzten Baulinien = keine Abstandsfläche erforderlich
- Für Nebengebäude 0,2 H, mindestens 0,5 m

0.4. Gestaltung der baulichen Anlagen:

0.4.1. Hauptgebäude Geltungsbereich 1 (MI)

Gebäudetyp	II (EG + OG)
Dachform und -neigung	Satteldach (SD) 12 - 35° Walmdach (WD) 12 - 30°
Dachdeckung	Pfannen (Rot- oder Brauntöne), Blecheindeckung
Dachgaupen	Giebelständige Dachgaupen zulässig, Lage im mittleren Bereich der Dachfläche, Mindestabstand zum Ortgang und zwischen den Gaupen 2,50 m, Größe max. 2,5 m ² Ansichtfläche
Wandhöhe	max. 7,50 m

Def. Wandhöhe: OK Geländeoberfläche bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen

0.4.2. Hauptgebäude Geltungsbereich 2 (WA)

Gebäudetyp Haus A	Hangbauweise: U + III, Wandhöhe max. 9,5 m
Gebäudetyp Haus B/C	Hangbauweise 2 U + II, Wandhöhe max. 6,5 m
(sh. Schemaschnitte)	Dachgeschoss nicht ausbaubar, nur konstruktiver Kniestock zulässig
Dachform und -neigung	Satteldach 12 - 20°
Dachdeckung	Pfannen (Rot- oder Brauntöne), Blecheindeckung
Dachgaupen	unzulässig

Def. Wandhöhe: Festgelegte Höhe OKEGFFB üNN bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen

0.4.3. Carports, Nebengebäude

Dachform und -neigung	Flachdach, Pultdach (PD) bis max. 10°
Dachdeckung	Blecheindeckung, Gründach
Wandhöhe	firstseitig max. 3,50 m

Def. Wandhöhe: OK fertige Geländeoberfläche bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen

0.4.4. Stellplätze

Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze sind innerhalb der dargestellten Baufenster nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

0.4.5. Stützwände

Im Geltungsbereich 2 mit einer Höhe von max. 2,50 m über Urgelände zulässig.
Eine Staffelfung (Anordnung mehrerer Stützwände mit je 2,50 m Höhe hintereinander) ist zulässig, sofern der Abstand dazwischen mindestens 5 m beträgt. Für Stützwände gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Notwendige Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet, sofern es sich nicht um flächig wirkende, geschlossene Elemente handelt.

0.4.6. Abgrabung/Aufschüttung:

Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Im Geltungsbereich 2 sind die zur Herstellung der Erdgeschossniveaus auf Grundlage der festgesetzten OKEGFFB üNN notwendigen Abgrabungen/Aufschüttungen im Norden der geplanten Gebäude zulässig. Das umliegende Gelände ist dazu anzugleichen. Notwendige Böschungen sind im Verhältnis 1:1,5 anzulegen.

- 1.5. Grünordnung
- 0.5.1 Private Grünflächen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen und die Verwendung von wasserundurchlässigen Folien unter Grünflächen sind unzulässig. Das Gehölz im Süden der Fl.Nr. 2403/2 ist auf einer Fläche von mind. 1.200 m² dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Sträucher und Bäume sind jeweils zu ersetzen.

0.5.2 Entsprechend der Planzeichnung (Planzeichen A. 4.2.) sind unmittelbar nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude 5 Laubbäume 2. Ordnung der Pflanzlisten Nr. 0.5.3.4 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können verschoben werden. Nadel- und Kirschlorbeerhecken sind an den Außengrenzen der Grundstücke nicht zulässig. Für Schnitthecken können Laubgehölze wie z.B. Hainbuche, Gemeiner Liguster, Feldahorn oder Kornelkirsche verwendet werden.

0.5.3 Aufbau zweireihige Strauchhecke (sh. Planzeichen A. 4.3): Entsprechend der Planzeichnung ist an der Ostgrenze der Fl.Nr. 279 Gem. Eging a.See eine zweireihige Strauchhecke gem. Pflanzliste 0.5.4 mit einer Mindestbreite von 3,0 m zu pflanzen.
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Dreiecksverband; Pflanzgröße: Sträucher 1xv, 60-100 cm o. Heister 200-250 cm (Anteil Heister mind. 25%) autochtoner Herkunft (Vorkommensgebiet 3: Südostdeutsches Hügelland). Die Pflanzung hat in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes "C" zu erfolgen. Der UNB am LA Passau ist anschließend eine Nachweis der Herkunft (z.B. Lieferschein) vorzulegen.

0.5.4 Pflanzliste Sträucher : Cornus mas - Kornelkirsche; Cornus sanguinea - Hartriegel; Corylus avellana - Hasel; Malus sylvestris - Wildapfel; Prunus spinosa - Schlehdorn; Rosa arvensis - Feldrose; Rosa canina - Hundsrose; Salix caprea - Salweide; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder; Ligustrum vulgare - gemeiner Liguster; Sorbus aucuparia - Eberesche; Amelanchier ovalis - Felsenbirne; Viburnum opulus - Gewöhl. Schneeball; Crataegus spec. - Weißdorn

0.5.5. Pflanzliste Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzgröße: Hochstämme (2xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm
Acer campestre - Feldahorn; Carpinus betulus - Hainbuche; Corylus colurna - Baumhasel; Prunus avium - Vogelkirsche; Sorbus aucuparia - Vogelbeere; Sorbus intermedia -Schwedische Mehlbeere; Pyrus communis - Wildbirne; Malus sylvestris - Wildapfel; Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge (jeweils einheimische Sorten)

0.6. Versiegelung:
Befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wasserdurchlässig zu erfolgen.

0.7. Gewässerschutz:
Da der Regenfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheindeckungen unzulässig.

0.8. Immissionsschutz:
Im Geltungsbereich 1 dürfen schützenswerte Räume einer möglichen Wohnnutzung (Schlaf- u./o. Wohnräume) nicht an der Nordfassade angeordnet werden.

0.9. Denkmalschutz:
In unmittelbarer Nähe des geplanten Gebäude-Teilabbruchs auf der Fl.Nr. 271 bzw. 279 Gem. Eging a.See befindet sich ein Bodendenkmal. Bei den Abbruch- bzw. Bauarbeiten ist vermehrt auf zutage tretende mögliche Spuren zu achten, die mit dem Bodendenkmal in Verbindung gebracht werden könnten und in Verdachtsfällen umgehend der Kreisarchäologie des Landkreises Passau zu verständigen.

0.10. Schutzzone Mischwasserkanal (sh. A. 5.4)
Innerhalb der Schutzzone ist Überbauung mit Gebäuden ausgeschlossen, nicht überdachte Stellplätze sind möglich. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art bzw. eine evtl. Bepflanzung ist eng mit dem Markt Eging a.See abzustimmen.

0.11. Artenschutz:
Während der Bauphase darf keine Baustellenbeleuchtung in Richtung der Gehölze erfolgen.
Eine Fassadenbeleuchtung auf der Südseite der Gebäude sowie auf der Ostseite von Haus C ist unzulässig. Die Farbtemperatur einer Außenbeleuchtung darf 2700 Kelvin nicht übersteigen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren und zielgerichtet einzusetzen, so dass eine Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung (Gehölz) vermieden wird. Die Beleuchtung ist von oben nach unten anzubringen, es sind möglichst geringe Lichtpunkthöhen zu wählen. Ein Einsatz von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Dimmern ist vorgeschrieben. Die Gehäuse der Leuchten müssen geschlossen sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.

- C) HINWEISE
- 1. Müllentsorgung
Bei der Planung der Bebauung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems.
- 2. Beweissicherung
Es wird empfohlen, vor Aufnahme von Bauarbeiten in der Nähe bestehender an den Geltungsbereich angrenzender Grenzbebauung eine Beweissicherung der Gebäude bzw. baulichen Anlagen durchzuführen.

Markt Eging a.See

DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN



M 1:1000

"Marktplatz"

Teil 1 von 2: Planzeichnung mit Festsetzungen

Entwurf: 12.10.2023
geändert: 04.07.2024
Endfassung:

Planfertiger:
Ulrike Kremsreiter
Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Stadtplanerin

VERFAHRENSVERMERKE BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 a BauGB

- Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 die Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz" mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz" mit Deckblatt Nr. 4 i. d. F. vom 12.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz" mit Deckblatt Nr. 4 i. d. F. vom 12.10.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz" mit Deckblatt Nr. 4 i. d. F. vom 04.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz" mit Deckblatt Nr. 4 i. d. F. vom 04.07.2024 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans "Marktplatz" mit Deckblatt Nr. 4 i. d. F. vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt: Markt Eging a.See, den (Siegel)
W. Bauer
1. Bürgermeister
- 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 "Marktplatz" mit Deckblatt Nr. 4 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 einschließlich Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Markt Eging a.See, den (Siegel)
W. Bauer
1. Bürgermeister