

**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 Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2. **WA** für Geltungsbereich 2

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

zu 1.1.:	Grundfläche	950 m <sup>2</sup>
zu 1.2.:	Grundfläche	2.000 m <sup>2</sup>

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

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

2.3. Höhe baulicher Anlagen

zu 1.2.:	OK Erdgeschoss Haus A: zwischen 415 und 416 üNN
	OK Erdgeschoss Haus B und C: zwischen 413,50 und 414,50 üNN

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

3.1. offene Bauweise

3.2. Baulinie

3.3. Baugrenze

**4. Grünordnung**

4.1. Private Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölz

4.2. Laubbaum 2. Ordnung o. Obstbaum gem. Pflanzlisten 0.5.3.zu pflanzen

4.3. zu erhaltender Waldrand

**5. Sonstige Planzeichen**

5.1. Umgrenzung von Flächen für überdachte und nicht überdachte Stellplätze

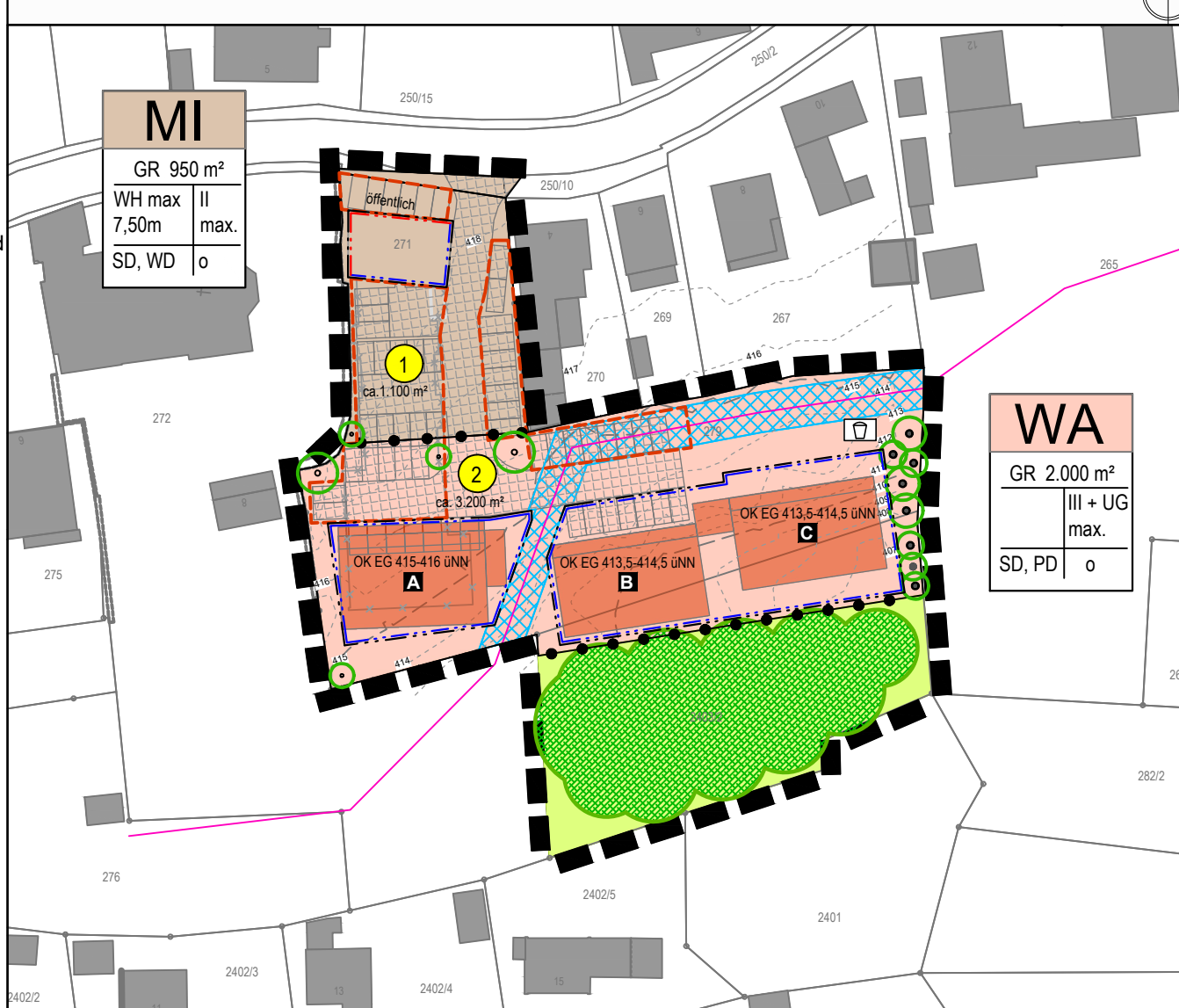
5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

5.3. Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

5.4. Schutzzone Mischwasserkanal (über Dienstbarkeit gesichert)

5.5. Spielplatz

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

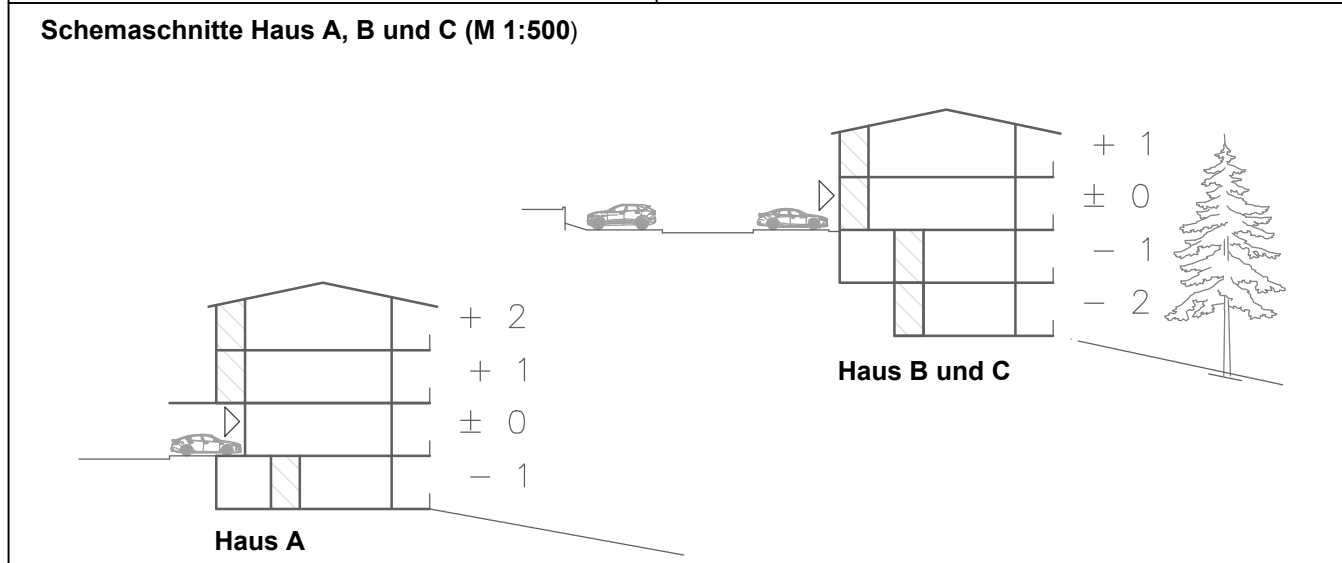


**Erklärung zur Nutzungsschablone**

Art des Baugebiets gem. BauNVO		max. zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen
max. zulässige Wandhöhe	WH max 7,50m	II max.
zulässige Dachformen	SD, WD	o
		max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
		Bauweise (offen/geschlossen)

**Planliche Hinweise/nachrichtliche Übernahmen**

	Gebäudeabbruch		Bebauungsvorschlag
	Gebäudebestand		Wasserdurchl. befestigte Fläche
	Nummer Geltungsbereich mit Flächenangabe		Gebäudebezeichnung
	Höhenlinien URGELÄNDE mit Höhenangabe ü.NN		



**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. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO:

- 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 <sup>2</sup> Ansichtsfläche
Wandhöhe	max. 7,50 m
<i>Def. Wandhöhe:</i>	<i>OK Geländeoberfläche bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen</i>

0.4.2. Hauptgebäude Geltungsbereich 2 (WA)

Hangbauweise	Haus A: UG + III, Haus B und C: 2 UG + II (sh. Schemaschnitte)
	Dachgeschoss nicht ausbaubar, nur konstruktiver Kniestock zulässig
Dachform und -neigung	Satteldach 12 - 35°
Dachdeckung	Pfannen (Rot- oder Brauntöne), Blecheindeckung
Dachgaupen	unzulässig

0.4.3. Carports, Nebengebäude

Dachform und -neigung	Flachdach, Pultdach (PD) bis max. 10°
Dachdeckung	Blecheindeckung, Gründach
Wandhöhe	firstseitig max. 3,50 m
<i>Def. Wandhöhe:</i>	<i>OK Geländeoberfläche bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen</i>

0.4.4. Stellplätze

Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze sind innerhalb der dargestellten Baufenster nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze für Besucher 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 Staffelung (Anordnung mehrerer Stützwände mit je 2,50 m Höhe hintereinander) ist nicht zulässig. 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.

0.5. 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 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten. Ebenso zu erhalten ist der Waldrand auf der Westseite der Fl.Nr. 279 bzw. 2403/2. Ausfallende Sträucher und Bäume sind jeweils zu ersetzen.

0.5.2 Entsprechend der Planzeichnung sind unmittelbar nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude 5 Laubbäume 2. Ordnung der Pflanzlisten Nr. 0.5.3.3 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 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 Pflanzgröße: Hochstämme (2xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm  
 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.

0.9. Gewässerschutz:

Da der Regenfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheideckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleidachfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

0.10. 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 Kreisarchäologe des Landkreises Passau zu verständigen.

**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.

**Markt Eging a.See**

**DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**M 1:1000**

**Teil 1 von 2: Planzeichnung mit Festsetzungen**

Entwurf: 12.10.2023  
 geändert: .....  
 Endfassung: .....

**Planfertiger:**

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



**VERFAHRENSVERMERKE BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 a BauGB**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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 "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