

Deckblatt für Bebauungspläne für Wohngebiete

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

I. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 14.07.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung der Bebauungspläne für Wohngebiete in Eging a.See mit Deckblatt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Deckblatts für die Bebauungspläne für Wohngebiete in der Fassung vom 14.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Deckblatts für die Bebauungspläne für Wohngebiete in der Fassung vom 14.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 beteiligt.

4. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Eging a.See vom 13.10.2022 die Änderung der Bebauungspläne für Wohngebiete mit Deckblatt gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2022 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:

Eging a.See, 17.10.2022



W. Bauer

W. Bauer
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung der Bebauungspläne für Wohngebiete mit Deckblatt wurde am 18.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zu den Bebauungsplänen für Wohngebiete 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. Das Deckblatt 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 und 215a BauGB wird hingewiesen.

II. Begründung:

Bezüglich der Anlage von Stützmauern und der zulässigen Abgrabung und Aufschüttung gibt es in den Bebauungsplänen der Wohngebiete in und um Eging a. See verschiedene Festsetzungen. Da das Gelände im Gemeindebereich stark topografisch bewegt ist und entsprechende Hangneigungen aufweist, ist eine Geländegestaltung auf dem eigenen Baugrundstück dadurch oft nur mit aufwändigen Befreiungen von diesen Festsetzungen zu erreichen. Deshalb soll für jeden Bebauungsplan für Wohngebiete jeweils mit einem Deckblatt eine sinnvoll praktisch umsetzbare Festsetzung für diese Maßnahmen getroffen werden.

Dabei wird grundsätzlich von einer Höhe der zulässigen Abgrabung/Aufschüttung von 0,80 m und einer Höhe der Stützwände von max. 1 m (innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig) ausgegangen. Diese sind im Bebauungsplan „Eginger Feld I“ bereits enthalten.

Sofern im ursprünglichen Bebauungsplan bereits größere Höhen festgelegt waren, werden diese beibehalten.

Da Art und Maß der baulichen Nutzung jeweils nicht verändert werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

III. Änderung:

Die Änderung betrifft folgende Bebauungspläne:

- Brunnfeld
- Sommerau
- Sonnleiten
- Ziegelfeld und Ziegelfeld – Ost
- Röhrenfeld
- Rohrbachholz
- MD Loipfering
- Loipfering Gartenfeld
- Eging Süd I, II und III
- Fasanenfeld I, II, III, IV und V

Im Folgenden sind die einzelnen Änderungen mit Nummern der jeweiligen Deckblätter aufgeführt.

1. Bebauungsplan Brunnfeld, Deckblatt Nr. 7

Die bisherigen Festsetzungen werden ergänzt durch:

1.6. Abgrabung/Aufschüttung und Stützmauern

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.

2. Sommerau, Deckblatt Nr. 10

Die bisherigen Festsetzungen werden ergänzt durch:

3.23 Abgrabung/Aufschüttung und Stützmauern

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.

3. Sonnleiten, Deckblatt 16

Die Festsetzung 0.4 wird ergänzt durch:

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.

4. Ziegelfeld, Deckblatt Nr. 12

Die bisherigen Festsetzungen werden ergänzt durch:

4.5 Abgrabung/Aufschüttung und Stützmauern

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.

5. Ziegelfeld-Ost

Der Bebauungsplan Ziegelfeld-Ost wird derzeit mit Deckblatt Nr. 9 überarbeitet. Eine Festsetzung hinsichtlich Aufschüttung/Abgrabung sowie Stützmauern ist Bestandteil dieser Änderung.

6. Röhrenfeld, Deckblatt Nr. 9

Die Festsetzung

3.2.3 Gelände: Stützmauern unzulässig

Geländeänderungen von mehr als 30 cm Höhenunterschied sind unzulässig

Entstehende Höhenunterschiede an der Straßenfassade zum Straßenniveau können bis max. 20 cm über Straßenoberkante ausgeglichen werden. Dabei sind Böschungskanten zu vermeiden.

wird ersetzt durch

3.2.3. Gelände:

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.

7. Rohrbachholz, Deckblatt Nr. 16

Die Festsetzung

3.2.3 Gelände:

Stützmauern unzulässig

Geländeänderungen von mehr als 30 cm Höhenunterschied sind unzulässig

Entstehende Höhenunterschiede an der Straßenfassade zum Straßenniveau können bis max. 20 cm über Straßenoberkante ausgeglichen werden. Dabei sind Böschungskanten zu vermeiden.

wird ersetzt durch

3.2.3. Gelände:

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.

8. MD Loipfering, Deckblatt Nr. 3

Die Festsetzung

3.1.2.3 Gelände: Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. An den Grundstücksrändern sind bis auf 2,00 m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig, ansonsten sind Geländeänderungen bis max. 50 cm Höhenunterscheid zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.

wird ersetzt durch

3.1.2.3. Gelände:

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.

9. Loipfering Gartenfeld, Deckblatt Nr. 3

Die Festsetzungen

6. Gelände: Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 0,5 m Höhenunterschied zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. An den Grundstücksrändern sind bis auf 2,00 m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig.
7. Stützmauern: als Trockenmauern zulässig, Höhe max. 0,50m

werden ersetzt durch

- 6. Gelände: Abgrabung/Aufschüttung: max. 0,80 m, gemessen ab Urgelände**
- 7. 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.

10. Eging Süd I, Deckblatt Nr. 2

Die Festsetzung

0.6 Stützmauern:

Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80m erreicht werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1.50 m nicht überschreiten.

wird ersetzt durch

3.2.3. Gelände:

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.

11. Eging Süd II, Deckblatt Nr. 4

Die Festsetzung

3.2.3 Gelände:

Stützmauern unzulässig

Geländeänderungen von mehr als 30 cm Höhenunterschied sind unzulässig

Entstehende Höhenunterschiede an der Straßenfassade zum Straßenniveau können bis max. 20 cm über Straßenoberkante ausgeglichen werden. Dabei sind Böschungskanten zu vermeiden.

wird ersetzt durch

3.2.3. Gelände:

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.

12. Eging Süd III, Deckblatt Nr. 10

Die Festsetzung „0.7 Seitenstreifen“ wurde mit Deckblatt Nr. 6 ersatzlos gestrichen.

Es wird nun folgende neue Festsetzung Nr. 0.7 eingefügt:

0.7 Abgrabung/Aufschüttung und Stützmauern

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.

13. Fasanenfeld I, Deckblatt Nr. 8

Die Festsetzung

0.8.4. Abgrabungen und Aufschüttungen: Entsprechend den neu festgesetzten Höhenschichtlinien. Böschungen, die durch Abgrabungen entstehen, müssen immer bepflanzt werden, um Erosion zu verhindern. Stützwände sollten ebenfalls immer bepflanzt werden.

wird ersetzt durch

0.8.4 Abgrabung/Aufschüttung und Stützmauern

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.

14. Fasanenfeld II, Deckblatt Nr. 3

Die Festsetzung

0.8.4. Abgrabungen und Aufschüttungen: Bodenauftrag und Bodenabtrag sollen sich auf den einzelnen Parzellen soweit wie möglich ausgleichen, damit keine größeren Erdmassen abgefahren und deponiert werden müssen. Böschungen, die durch Abgrabungen entstehen, müssen immer bepflanzt werden, um Erosion zu verhindern. Stützwände sollten ebenfalls immer bepflanzt werden.

wird ersetzt durch

0.8.4 Abgrabung/Aufschüttung und Stützmauern

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.

15. Fasanenfeld III, Deckblatt Nr. 2

Die bisherigen Festsetzungen werden ergänzt durch:

0.4.6 Abgrabung/Aufschüttung und Stützmauern

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.

16. Fasanenfeld IV, Deckblatt Nr. 5

Die Festsetzung aus Deckblatt Nr. 3

0.4.5. Aufschüttung und Abgrabung bei geneigtem Gelände max. 1,00 m zulässig
Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig

wird geändert in

0.4.5 Abgrabung/Aufschüttung und Stützmauern

Abgrabung/Aufschüttung: **max. 1,00 m, gemessen ab Urgelände**

Stützmauern: **Stützmauern innerhalb und außerhalb des Baufensters über einer Höhe von max. 1,10 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.

17. Fasanenfeld V, Deckblatt Nr. 5

Die Festsetzung

0.4.6. Aufschüttung und Abgrabung, Stützmauern

bei geneigtem Gelände an der Außenwand gemessen: bergseits max. 0,50m, talseits max. 0,50 m
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

wird geändert in

0.4.6 Abgrabung/Aufschüttung und Stützmauern

Abgrabung/Aufschüttung: max. 1,00 m, gemessen ab Urgelände

Stützmauern: Stützmauern innerhalb und außerhalb des Baufensters über einer Höhe von max. 1,20 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.

MARKT EGING A.SEE