

DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Marktplatz

Markt Eging a.See



Gemeinde	Markt Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	27.11.2019
Endfassung	06.02.2020

Planfertiger:

Markt Eging a.See

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 07.02.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan „Marktplatz“ in der Fassung vom 27.11.2019 wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 11.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 11.12.2019 bis 24.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan „Marktplatz“ in der Fassung vom 27.11.2019 gegeben.
4. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Eging a.See vom 06.02.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 06.02.2020 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt: MARKT EGING a.SEE, 30.03.2020



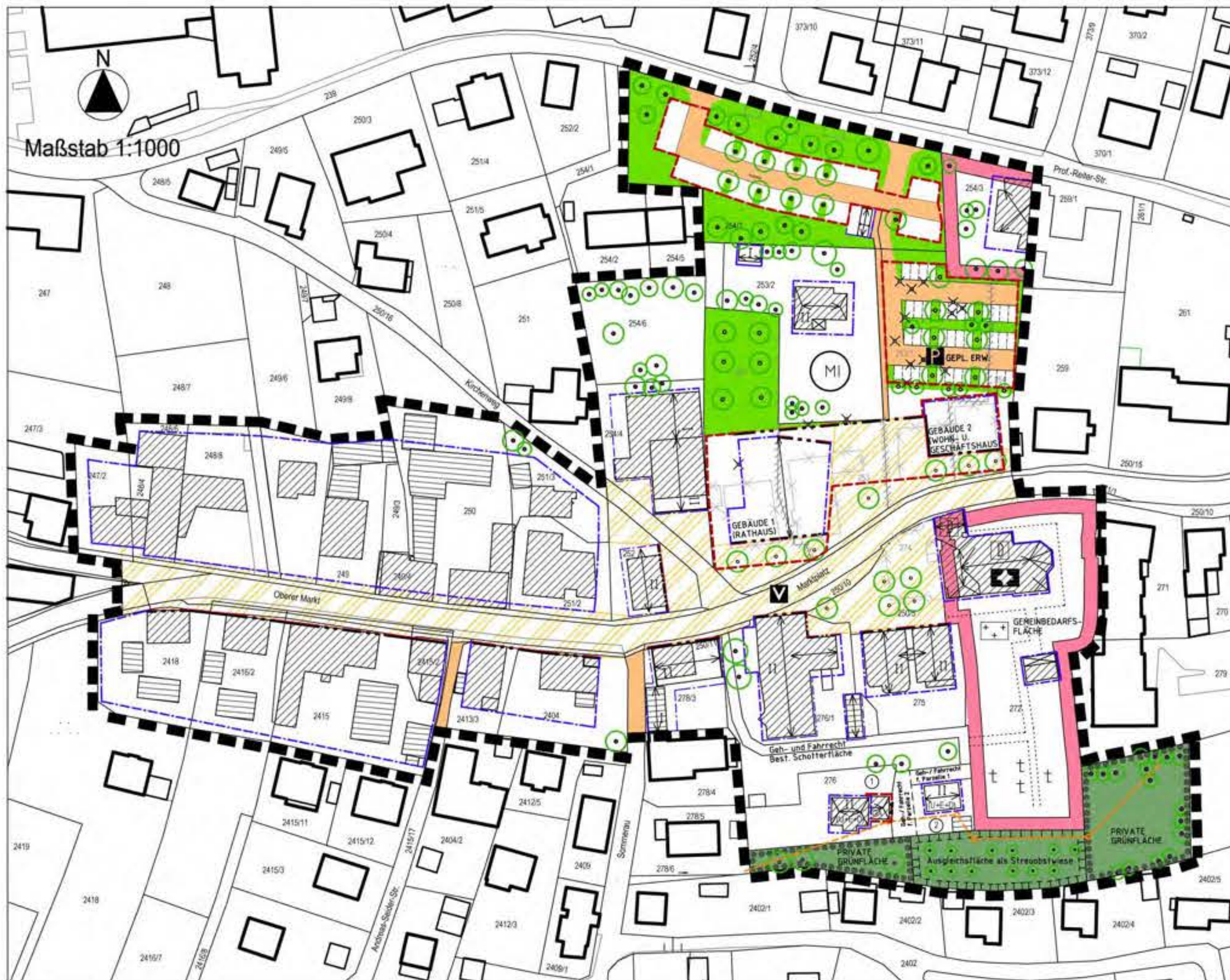
W. Bauer

W. Bauer

1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Marktplatz mit Deckblatt Nr. 2 wurde am 31.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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 BauGB wird hingewiesen.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (BESTAND)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- 2 VOLLGESCHOSSE
- FIRSTRICHTUNG VORGESCHRIEBEN
- VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FUSS- UND TRAMPELWEGE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (DECKBLATT 1)
- AUSGLEICHSFLÄCHE (DECKBLATT 1)
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- BESTEHENDE LAUB-/ OBSTBÄUME ZU ERHALTEN
- ZU PFLANZENDE LAUB-/ OBSTBÄUME
- ZU PFLANZENDE, FREIWACHSENDE HECKE

A.1. Planzeichen als Festsetzungen (neu)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Parkdecks und deren Zufahrten
- öffentlichen Grünflächen

A.2. Sonstige Planzeichen (neu)

- Gebäudeabbruch
- aufzulassende Flurstücksgrenze
- zu entfernende Bäume
- öffentliche Kanalleitung

B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BESTAND) MIT ÄNDERUNGEN / Ergänzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MISCHGEBIET (MI) NACH § 6 ABS. 1 UND 2 BAUNVO NICHT ZULÄSSIG SIND GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN UND VERGNÜGUNGSSTÄTTEN I.S. DES § 6 ABS. 2 NR. 6, 7, 8 UND ABS. 3 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

AUFGUNDE DES BAUBESTANDES IST ES NICHT SINNVOLL, GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN VORZUGEBEN. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DESHALB GEREGLT ÜBER DIE BAUGRENZEN UND MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE.

MAX. ZULÄSSIGE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE JE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE BZW. -TEILFLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH:	FL. NR. 252	MAX. 220 M ²	FL. NR. 251/3	MAX. 180 M ²
	FL. NR. 253	MAX. 500 M ² (entfällt)	FL. Nr. 251/2	max. 350 M ²
	FL. NR. 253/1	MAX. 260 M ² (entfällt)	FL. Nr. 250	max. 750 M ²
	FL. NR. 253/2	MAX. 260 M ²	FL. Nr. 249 u. 249/3	max. 420 M ²
	FL. NR. 254	MAX. 290 M ² (entfällt)	FL. Nr. 249/6	max. 220 M ²
	FL. NR. 254/3	MAX. 220 M ²	FL. Nr. 248/8	max. 250 M ²
	FL. NR. 254/4	MAX. 730 M ²	FL. Nr. 248/4, 248/6 und 247/2	max. 620 M ²
	FL. NR. 254/7	MAX. 50 M ²	FL. Nr. 2418	max. 350 M ²
	FL. NR. 255	MAX. 450 M ² (entfällt)	FL. Nr. 2416/2	max. 300 M ²
	FL. NR. 272	MAX. 700 M ²	FL. Nr. 2415	max. 700 M ²
	FL. NR. 275	MAX. 480 M ²	FL. Nr. 2413/3	max. 220 M ²
	FL. NR. 276/1	MAX. 750 M ²	FL. Nr. 2404	max. 300 M ²
	FL. NR. 278/3	MAX. 380 M ²		

Hinweis: Textliche Festsetzungen zu Fl.Nr. 276 sind im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Marktplatz enthalten.

WANDHÖHE:

ZUR MARKTPLATZSEITE HIN bzw. zum Straßenraum Oberer Markt
 2 VOLLGESCHOSSE
 MAX. ZULÄSSIGE TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE VON WOHNGEBÄUDEN: 7,50 M, GEMESSEN AN DER TRAUFWAND, AB DER GELÄNDEOBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT. DIE BESTEHENDEN GEBÄUDE DÜRFEN MAXIMAL AUF DIE ZULÄSSIGE HÖHE AUFGESTOCKT WERDEN, SOWEIT SIE DIESE NOCH NICHT ERREICHT BZW. ÜBERSCHRITTEN HABEN.
 MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE BEI DEM WOHNGEBÄUDE AUF FL. NR. 253/2 - 6,00 M, GEMESSEN AN DER TALSEITIGEN TRAUFWAND, AB D. GEPLANTEN GELÄNDE-OK BIS SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT.

3. BAUWEISE

OFFEN
 3.1. Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m, außer bei Außenwänden an festgesetzten Baulinien (keine Abstandsfläche erforderlich).

4. GESTALTUNG DER HÄUSER

DACHFORM: SATTELDACH, Walmdach
DACH-AUFBAUTEN: DACHGAUPEN: GIEBELSTÄNDIGE DACHGAUPEN SIND ZULÄSSIG, LAGE IM MITTLEREN BEREICH DER DACHFLÄCHE, DER MINDESTABSTAND VOM ORTGANG MUSS 4,00 M UND ZWISCHEN DEN DACHGAUPEN 2,00 M BETRAGEN. GRÖSSE DER DACHGAUPEN MAX. 2,50 M² ANSICHTSFLÄCHE.
FASSADE: AN DEN DEM ÖFFENTLICHEN RAUM ZUGEWANDTEN FASSADEN SIND ANBAUTEN BZW. BALKONE NICHT ZULÄSSIG. UNTERGEORDNETE VORDÄCHER OHNE BODENSTÜTZEN SIND IN DER ERDGESCHOSSZONE ZULÄSSIG.

4.1. Textliche Festsetzungen Gebäude 1 (Rathaus) und Gebäude 2 (Wohn- und Geschäftshaus) sowie zugehöriges Parkdeck

4.1.1. Gebäude 1 (Rathaus)

Anzahl Vollgeschosse	II
Dachform	Satteldach, DN 5 - 10 °
Wandhöhe	max. 9 m (Definition Wandhöhe: OK Marktplatz bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)

- 4.1.2. Gebäude 2 (Wohn- und Geschäftshaus)**
- | | |
|----------------------|--|
| Anzahl Vollgeschosse | II + D |
| Dachform | Satteldach, DN 17-25 ° |
| Wandhöhe | max. 10 m (Definition Wandhöhe: OK Marktplatz bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) |
- 4.1.3. Parkdeck**
- | | |
|-----------------|---|
| nördl. Wandhöhe | max. 3,50 m (Definition Wandhöhe: OK Urgelände bis OK Marktplatz) |
| | Marktplatz im Gefälle 3% |
- 5. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE, EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN**
- EIN-FRIEDUNGEN:** IM MARKTPLATZBEREICH SIND KEINE ZÄUNE ZULÄSSIG. Im Bereich Gebäude 1 und 2 mit Parkdeck: Brüstungen in Sichtbeton zulässig. IN DEN RÜCKWÄRTIGEN BEREICHEN und entlang der Strasse Oberer Markt SIND NUR SENKRECHTE HOLZLATTENZÄUNE MIT EINER HÖHE VOM MAX. 1M OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG.
- ZUFAHRTEN/ STELLPLÄTZE:** ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG.
- 6. GELÄNDE** IM MARKTPLATZBEREICH SIND KEINE GELÄNDEÄNDERUNGEN ZULÄSSIG. IN DEN RÜCKWÄRTIGEN BEREICHEN SIND AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN BIS MAX. 0,50 M ZULÄSSIG
- 7. STÜTZMAUERN** ALS TROCKENMAUERN ZULÄSSIG, HÖHE MAX. 0,50 M AB NATÜRLICHEM GELÄNDE Im Bereich Gebäude 1 und 2 mit Parkdeck: Stützmauern in Sichtbeton zulässig.
- 8. WERBEANLAGEN** DIE WERBE- UND SCHRIFTZONE IST DEM ERDGESCHOSSEBEREICH ZUZUORDNEN WERBEANLAGEN SIND NUR ALS AUF DIE WAND GESETZTE EINZELBUCHSTABEN (Z. B. AUS METALL, STÜCK), ODER AUFGEMALTE SCHRIFTZÜGE ZULÄSSIG. DIE HÖHE DER BUCHSTABEN DARF 35 CM NICHT ÜBERSCHREITEN. DANEBEN SIND NOCH HANDWERKLICH GESTALTETE AUSLEGER MIT EINER GESAMTGRÖSSE VON MAX. 0,75 M² ZULÄSSIG. NICHT ZULÄSSIG IST LICHTWERBUNG IN GRELLEN FARBEN DER SIGNALFARBEN, BLINKENDE U. BEWEGLICHE WERBUNG, GROSSE FLÄCHIGES BEKLEBEN O. BEMALEN VON SCHAUFENSTERN, SOWIE WERBUNG MIT EINZELNEN TRAGBAREN WERBESCHILDERN/-TAFELN. Zusätzlich ist die Werbeanlagensatzung des Marktes Eging a. See zu beachten.

**BEBAUUNGSPLAN
MARKTPLATZ - DECKBLATT 2**

Entwurf vom 27.11.2019

Endfassung 06.02.2020

Ausgefertigt am 30.03.2020



W. Bauer
Bürgermeister Markt Eging a. See

Planfertiger:

I.A. Kremsreiter
Markt Eging a. See



M 1:1000

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

I. Gegenstand der Planung

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Marktplatz“ hatte bereits zum Zeitpunkt seiner Aufstellung im Jahr 2004 das Ziel, die Neugestaltung der Ortsmitte des Markt Eging a.See zu regeln. Ein Teil des Grundkonzepts damals wie heute war die Freistellung der Pfarrkirche St. Ägidius, um einen adäquaten Vorplatz zur Kirche zu schaffen. Im nördlichen Bereich sollte die (sich damals noch im Privatbesitz befindliche) bestehende Bebauung erhalten bleiben. In der Zwischenzeit ist es der Marktgemeinde Eging a.See gelungen, die Gebäude Marktplatz 1, 3 und 12 sowie das Wohn- und Geschäftshaus Oberer Markt 1 und 3 zu erwerben. Unter Einbindung der erworbenen Flächen sollte nun eine ganzheitliche Lösung für die neue Ortsmitte gefunden werden. Der Markt Eging a.See führte dazu einen Architektenwettbewerb durch. Dieser wurde im Februar 2019 entschieden, die Ergebnisse daraus fließen in die Änderung des Bebauungsplans mit ein.

Zwischenzeitlich wurde außerdem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lindenhofquartier“ für die Neugestaltung des Segl-Areals (zwischen Lindenstraße, Vilshofener Straße und Oberer Markt) aufgestellt.

Zur Umsetzung des im Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See für den Ortskern vorgesehenen Nutzungskonzepts, zur Vereinheitlichung der Ortsentwicklung und zur planungsrechtlichen Absicherung der Ortskernsanierung soll der zwischen Marktplatz und Lindenhofquartier liegende Bereich entlang des Höhenrückens des Hauptverkehrsweges Oberer Markt ebenfalls einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marktplatz“ wird deshalb um diesen Bereich erweitert.

2. Verfahren und Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen dafür sind:

- Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst rund 4 Hektar. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß neu formulierter Festsetzung B.2. weniger als 20.000 m².
- Es wird keine Zulassung von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

II. Inhalt der Planung

1. Konzept der Maßnahmen am Marktplatz

Die Gebäude Marktplatz 1, 3 und 12 sowie Oberer Markt 3 und 5 werden abgebrochen. Die Pfarrkirche St. Ägidius bleibt freigestellt, der Vorplatz wird neu gestaltet. Im Nord-Westen des Marktplatzes entsteht das neue Rathaus, im Nord-Osten ein Wohn- und Geschäftshaus.

2. Festsetzungen

Für die neu zu errichtenden Gebäude Rathaus (Gebäude 1) mit Marktplatz Nord und Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude 2) werden neu textliche Festsetzungen formuliert, die auf das Wettbewerbsergebnis abgestimmt sind. Es werden Baulinien festgesetzt, die die Platzgestaltung, Gebäudeform und -platzierung des Siegerentwurfs umsetzbar machen.

Für den neu einbezogenen Bereich entlang des Oberen Marktes ändern sich die bisherigen textlichen Festsetzungen nicht. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche wird für jedes Grundstück bestimmt und dazu die Festsetzung B.2. ergänzt.

Für das Plangebiet werden abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO festgesetzt, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Für die Fl.Nr. 276 (Oberer Markt 1a) wurde in Absprache mit den Grundstückseigentümern die Planung der bestehenden Bebauung angepasst. Die textlichen Festsetzungen aus Deckblatt Nr. 1 gelten hier weiterhin.

3. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Im Bereich des Marktplatzes werden die Erschließungsanlagen teilweise erneuert bzw. verlegt. Auf dem Marktplatz wird der zum Großteil vorhandenen Asphalt durch glattes Granitpflaster ersetzt. Die Fahrbahn der Durchgangsstraße wird ebenfalls neugestaltet.

4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich drei Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal (sh. Abbildung 2).



Abb. 2: Ausschnitt aus dem bayerischen Denkmatalas

Das Baudenkmal D-2-75-120—4 „Heiligennische mit Madonnenfigur“ am Gebäude Oberer Markt 15 ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Die Baudenkmäler D-2-75-120-1 Friedhofskapelle und D-2-75-120-1 Pfarrkirche St. Ägidius und D-2-7245-0037 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der spätneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Ägidius in Eging am See, darunter die Spuren von Vorgängerbauten (St. Peter) bzw. älteren Bauphasen“ sind dagegen von den geplanten Maßnahmen im Bereich Marktplatz unmittelbar betroffen. Hier fand und findet bereits ein Dialog mit der Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörde sowie den Vertreter des Diözesanbauamtes des Bistums Passau und örtlichen Kirchenvertretern statt, dessen Gegenstand die Freilegung der westlichen Kirchenfassade und die damit einhergehenden Maßnahmen sind. Der Abbruch des der Kirche vorgestellten Gebäudes Marktplatz 12 wird in enger Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Passau durchgeführt. Direkte Eingriffe in Bereiche unterhalb der Geländeoberfläche werden im Beisein des Kreisarchäologen durchgeführt.

5. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplans Marktplatz werden bereits bebaute und versiegelte Flächen neu geordnet. Die umliegenden Grundstücke werden durch die Umstrukturierung des Marktplatzes temporär beeinträchtigt. Nach Abschluss der Bauphase werden diese Bereiche durch geeignete Maßnahmen wiederhergestellt bzw. ausgeglichen. Direkte Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Der vollständige Umbruch der Ortsmitte ist nicht ohne größere Abbruch- und Baumaßnahmen zu realisieren. Naturgemäß ergeben sich deshalb während der Bauphase erhebliche Nutzungsbeeinträchtigung der derzeit vorhandenen Marktplatzflächen und deren Einzugsbereiche. Auch Baulärm und –schmutz sind nicht zu vermeiden. Dies betrifft v.a. die Anwohner und angrenzenden Gewerbebetriebe. Es wird versucht, diese Beeinträchtigungen soweit möglich zu minimieren.

Langfristig soll die Neuordnung die Aufenthaltsqualität auf dem Marktplatz und dessen Umgebung wesentlich verbessern und damit die Ortsmitte neu beleben.

Für die Gemeinde:

Planung

W. Bauer, Bürgermeister

U. Kreamer, Stadtplanerin

Markt Eging a. See