

BEBAUUNGSPLAN "RÖHRENFELD"

Änderung mit Deckblatt Nr. 8

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Marktgemeinde: Eging a. See
Landkreis: Passau
Reg.-bezirk: Niederbayern



Fassung vom 10.01.2022,
Endfassung vom 03.03.2022

Planung:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

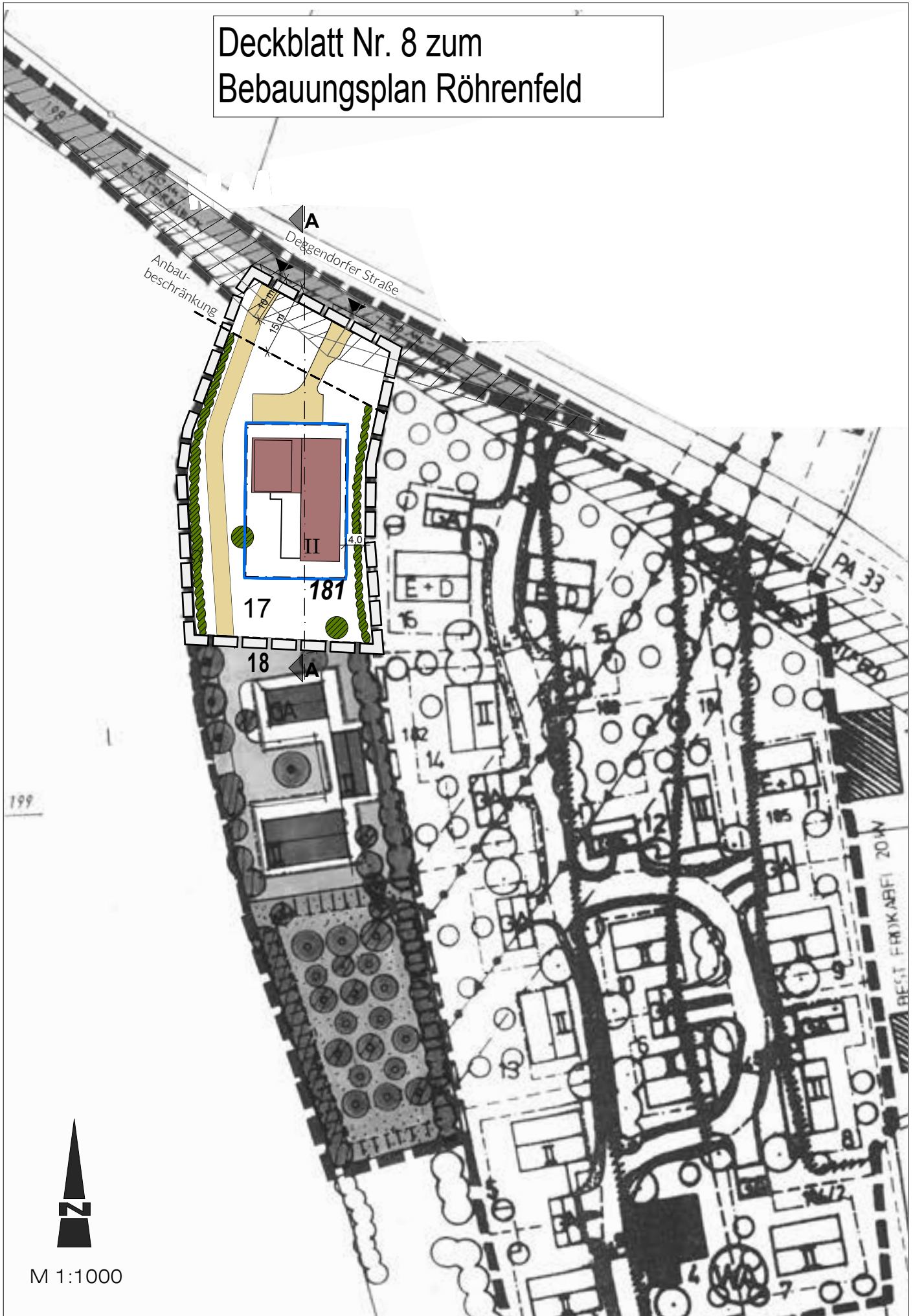
www.mitschelen-gerstl.de

Rechtsgültiger Bebauungsplan Röhrenfeld,
Deckblatt Nr. 4



M 1:1000

Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Röhrenfeld



M 1:1000

2. Begründung und Erläuterung

zur Änderung des Bebauungsplans "Röhrenfeld"
mit Deckblatt Nr. 8

der Marktgemeinde Eging a.See

2.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich der Änderung mit Deckblatt Nr. 8 liegt am westlichen Ortsrand der Marktgemeinde Eging a.See und umfasst den nördlichen Teilbereich der Fl.-Nr. 181 der Gemarkung Eging a.See mit einer Fläche von ca. 2.340 m². Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus.

2.2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung der bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Wohnbebauung. Es ist geplant, auf der Parzelle 17 ein Einfamilienwohnhaus zu errichten.

Hierzu wird die Baugrenze an die geplante Bebauung angepasst und eine zweite Zufahrtmöglichkeit für Parzelle 17 geschaffen. Das langgestreckte, schmale Grundstück, die Zufahrt zum bestehenden Gebäude auf Parzelle 18 und eine nutzungsorientierte Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden und Westen und Abschirmung des vorgesetzten Gebäudes (Garage+Dachterrasse) zur Straße führen zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität. Das Gebäude bleibt weiterhin hinter der Anbaubeschränkungszone.

Bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlage wird unter anderem die zulässige Dachneigung verringert und Pultdächer zugelassen. Aufgrund des ansteigenden Geländeverlaufes zum Nachbargrundstückes (Fl.Nr.182/7) und weiterführend ist hier, bei vermehrt vorkommenden Starkregenereignissen, mit starkem Oberflächenwasser zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss höher gelegt, um mögliche Überschwemmungen auszuschließen. Daraus ergibt sich bei barrierefreier Ausbildung des Erdgeschosses eine Traufhöhe von max. 7,0 m ab Urgelände.

Durch die Änderung der Baugrenze und der Wandhöhe werden die nachbarschaftlichen Interessen nicht beeinträchtigt, da die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden und somit eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

Des Weiteren sind, aufgrund des abfallenden Geländes von Nordosten nach Südwesten und einer barrierefreien Ausbildung des Erdgeschosses mit schwellenlosen Übergang vom Innen- in den Außenbereich, Aufschüttungen bis max. 1,50 m erforderlich. Die Geländemodellierung am Gebäude wird vor den bestehenden Hecken und Grundstücksgrenzen wieder sanft an das Urgelände angeglichen.

Weitere Festsetzungen werden geändert bzw. angepasst.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

2.3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da sich Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die zulässige GRZ und GFZ, nicht ändern, entsteht kein zusätzlicher Bedarf an naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.




Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen. Bis auf diese Änderungen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan und dessen Deckblätter unverändert.

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen Bebauungsplan.







3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße
- 3.2 Gestaltung der baulichen Anlage
 - 3.2.1 Hauptgebäude
 - 3.2.1.1 Dach: Satteldach 12° bis 30°, Pultdach bis 30°.
 Dachdeckung: Dachziegel naturrot oder antrazith, Blechdeckung (nicht reflektierend oder nicht glänzend).
 Traufe 0,00 m bis max. 1,20 m.
 Ortgang 0,00 m bis max. 1,20 m.
 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,8 m² zulässig, Lage auf gleicher Höhe in der Dachfläche, max. 4 Dachflächenfenster pro Dachfläche.
 Dacheinschnitte für Dachterrassen sind zulässig.
 - 3.2.1.2 Baukörper: Wandhöhe max. 7,00 m an der Traufe ab natürlicher Geländeoberkante.
 Wandhöhe max. 8,50 m am First ab fertiger Geländeoberkante.
 Balkone, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktionen zulässig.
 - 3.2.1.3 Materialverwendung: Als Wandoberflächen sind Putzfassaden, Verkleidungen in Holz und gestockte oder scharrierte Betonoberflächen zulässig.
 - 3.2.3 Gelände: Stützmauern sind unzulässig.
 Geländeänderungen (Abgrabungen/ Aufschüttungen) bis max. 1,50 m sind zulässig. Entstehende Höhenunterschiede zum Straßenniveau und zu benachbarten Grundstücken sind möglichst weich an das Urgelände der Grundstücksgrenzen anzuschließen.

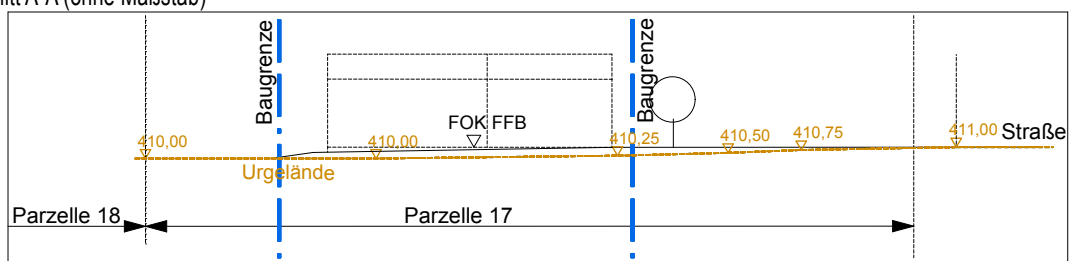
4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Änderung mit Deckblatt Nr. 8
- 4.3.2  Baugrenze

6. PLANLICHE HINWEISE u. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 6.1.3  Teilung der Grundstücke, hier Parzelle 17 und 18
- 6.1.4 181 Flurstücknummer
- 6.2.1 17 Parzellennummer
- 6.1.4  Bestehende Bäume und Sträucher zu erhalten
- 6.2.6  Zufahrtsstraße zu Parzelle 17 und 18 ist Privatweg
- 6.2.12  Bebauungsvorschlag
- 6.2.13  Maßangabe in Meter

Schemaschnitt A-A (ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke :

1. Der Marktgemeinderat Eging a. See hat in der Sitzung vom 13.01.2022 die Änderung des Bebauungsplanes "Röhrenfeld" mit Deckblatt Nr. 8 gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 17.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2022 bis 25.02.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2022 bis 25.02.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Eging a. See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Eging a. See vom 03.03.2022 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Änderung des Bebauungsplanes "Röhrenfeld" mit Deckblatt Nr. 8 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.03.2022 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Eging a. See, den 07.03.2022




Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 08.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "Röhrenfeld" 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 Nr. 8 zum Bebauungsplan "Röhrenfeld" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.