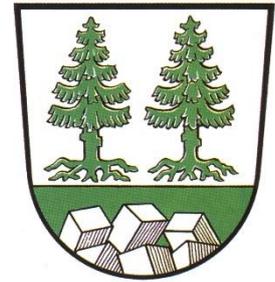


# DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN

## Marktplatz

Markt Eging a.See



Gemeinde	Markt Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	05.01.2021
	01.04.2021
Endfassung	01.04.2021

Planung:

Ulrike Kreamsreiter

*Dipl.-Ing.(FH) Architektin, Stadtplanerin*

*Marterberg 8*

*94474 Vilshofen an der Donau*

*08548-912685 u.kreamsreiter@gmx.de*

## A. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 06.08.2020 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan „Marktplatz“ in der Fassung vom 05.01.2021 wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 08.02.2021 bis 08.03.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.01.2021 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.
3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 08.02.2021 bis 08.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan „Marktplatz“ in der Fassung vom 05.01.2021 gegeben.
4. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in seiner Sitzung am 01.04.2021 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
5. Mit dem Entwurf des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan „Marktplatz“ i.d.F.v. 01.04.2021 wurde in der Zeit von 13.04.2021 bis 30.04.2021 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.
6. In der Zeit von 13.04.2021 bis 30.04.2021 fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan „Marktplatz“ i.d.F.v. 01.04.2021 statt.
7. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Eging a.See vom 06.05.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz“ mit Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 01.04.2021 als Satzung beschlossen.
8. Ausgefertigt: MARKT EGING a.SEE, 07.05.2021



*W. Bauer*

W. Bauer

1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Marktplatz mit Deckblatt Nr. 3 wurde am 10.05.21 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.

## B. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

### I. Gegenstand der Planung

#### 1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst die Fl.Nr. 254 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 253/1 Gem. Eging a.See (bisher Grundstück Unterer Markt 1 und 3) und eine Teilfläche der Fl.Nr. 254/7 (öffentl. Parkplatz an der Prof.-Reiter-Straße), insgesamt ca. 2.800 m<sup>2</sup>.

Im Zuge der Neugestaltung des Marktplatzes soll auf der durch den Abbruch der Gebäude Unterer Markt 1 und 3 entstandenen Baulücke ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Der vorhandenen Topographie folgend und um den Pkw-Zufahrtsverkehr am Marktplatz geringer zu halten, soll dessen Verkehrserschließung von Norden erfolgen. Dabei können auch der vorhandene öffentliche Parkplatz an der Prof.-Reiter-Straße sowie dessen geplante Erweiterung zur Entlastung der Parkplatzsituation am Marktplatz beitragen. Um von hier einen ebenerdigen Zugang zum Treppenhaus zu ermöglichen, wird das Gebäude mit 2 Untergeschossen geplant. Diese Tatsache sowie die Zufahrtssituation von Norden war zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans Marktplatz mit Deckblatt Nr. 2 noch nicht absehbar und ist so nun nicht in den Festsetzungen enthalten. Mit der vorliegenden Planung sollen deshalb die textlichen und planlichen Festsetzungen angepasst werden.

#### 2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahren.

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 3 umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan Marktplatz.

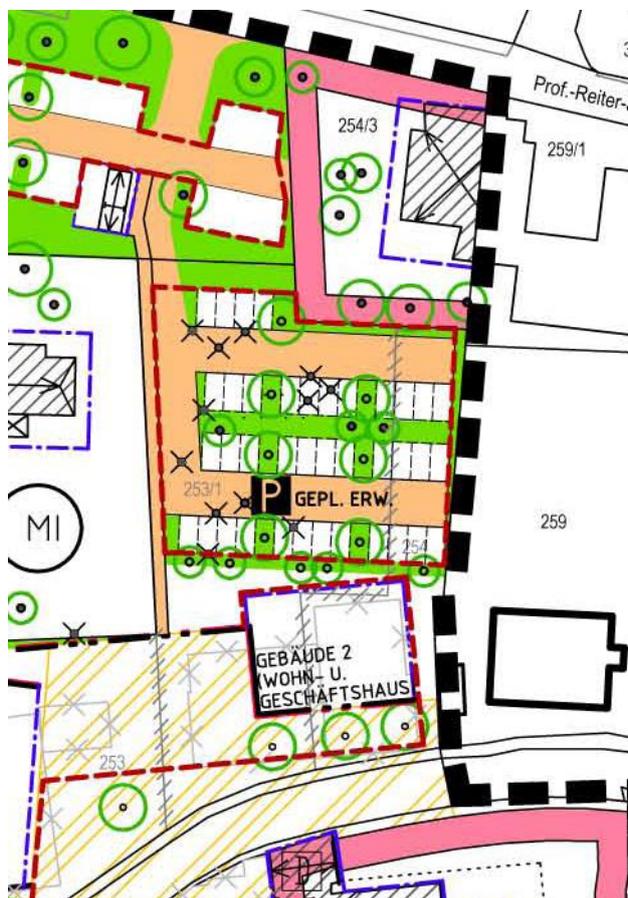


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Deckblatt Nr. 2

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

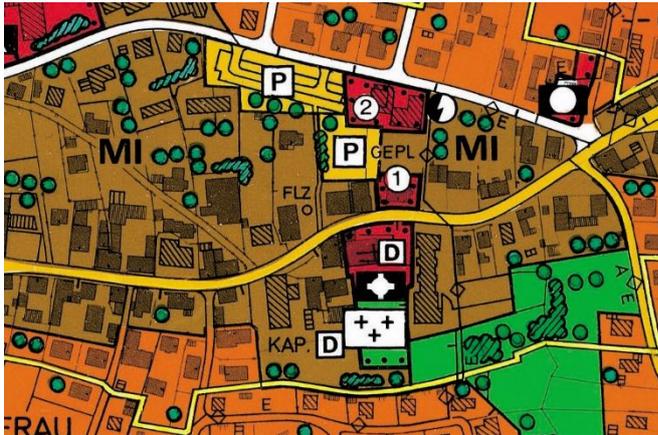


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans Marktplatz mit Deckblatt Nr. 3 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## II. Inhalt der Planung

### 1. Konzept Wohn- und Geschäftshaus am Marktplatz

Zur Belebung des Marktplatzes soll im Erdgeschoss des Neubaus eine gastronomische Nutzung entstehen, die auch die Außenflächen zur Marktplatzseite hin nutzen kann. In den beiden Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Das 1. und 2. UG enthält neben Funktionsräumen eine Wohnung für den Gastronomiebetreiber sowie Pkw-Stellplätze in Form eines Parkdecks.

Um ausreichend Parkmöglichkeiten für die Nutzer des Gebäudes zu schaffen, wird das Grundstück von Norden über die Prof.-Reiter-Straße angefahren. Dabei wird an den bestehenden öffentlichen Parkplatz sowie die dargestellte Erweiterung angeschlossen. Neben den gem. Stellplatzsatzung des Marktes Eging sowie GaStellIV nachzuweisenden Stellplätzen stehen damit als Ergänzung für Besucher öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Der geplante Geländeverlauf orientiert sich dabei weitestgehend am Urgelände.

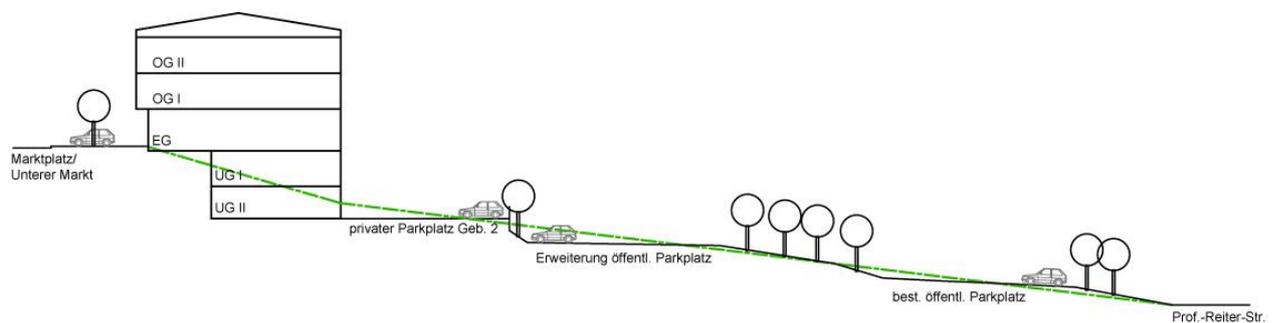


Abb. 3: Systemschnitt Unterer Markt bis Prof.-Reiter-Straße

## 2. Festsetzungen

### a. Planliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Da das geplante Gebäude im Süden und Westen an öffentliche Flächen angrenzt, wird hier eine Baulinie festgesetzt, ebenso zur Ostseite. Im Süden und Westen ist diese Baulinie genau durch die Grenzen des zukünftigen öffentlichen Marktplatzes definiert. Um einen Überbau des 1. und 2. Obergeschosses über diese Grenze zu ermöglichen, wird im Süden und Westen eine weitere Baulinie im Abstand von genau 1 m festgesetzt.

An der Ostseite wird ein weiteres Baufenster angeordnet für einen untergeordneten eingeschossigen Anbau im Erdgeschoss (Vordach mit Mülltonnengebäude) sowie im 2. UG (aufgeständerte Terrasse).

Zur Klarstellung werden die Verkehrsflächen in „öffentliche“ und „private“ unterschieden.

### b. Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Es werden 2 Untergeschosse sowie maximal 3 oberirdische Geschosse festgesetzt. Die bisher festgesetzte Wandhöhe bleibt unverändert. Die Dachform Satteldach bleibt bestehen, jedoch wird die mögliche Neigung auf bis zu 5 ° reduziert (analog Gebäude 1 – Punkt 4.1.1).

Als Einfriedungen sind nördlich des Gebäudes auch Metall-Gitterzäune mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen nördlich des Gebäudes sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Zur Überwindung des Höhenunterschieds im Bereich der beiden Untergeschosse dürfen erforderliche Stützmauern auf der Ostseite das bisher zulässige Maß überschreiten. Dazu wird die Abstandsfläche für Stützmauern auf 0,25 H, mindestens 1m festgesetzt.

## 3. Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses erfolgt über den öffentlichen Parkplatz an der Prof.-Reiter-Straße. Die bereits im Bebauungsplan Marktplatz sowie in Deckblatt 2 dargestellte Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes an der Prof.-Reiter-Straße wird den neuen Gegebenheiten angepasst.

## 4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Da sich gegenüber dem Neubau das Einzeldenkmal Pfarrkirche St. Aegidius befindet, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt und hat keine Einwände erhoben.

## 5. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Durch Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplans Marktplatz werden bereits überplante Flächen neu geordnet. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

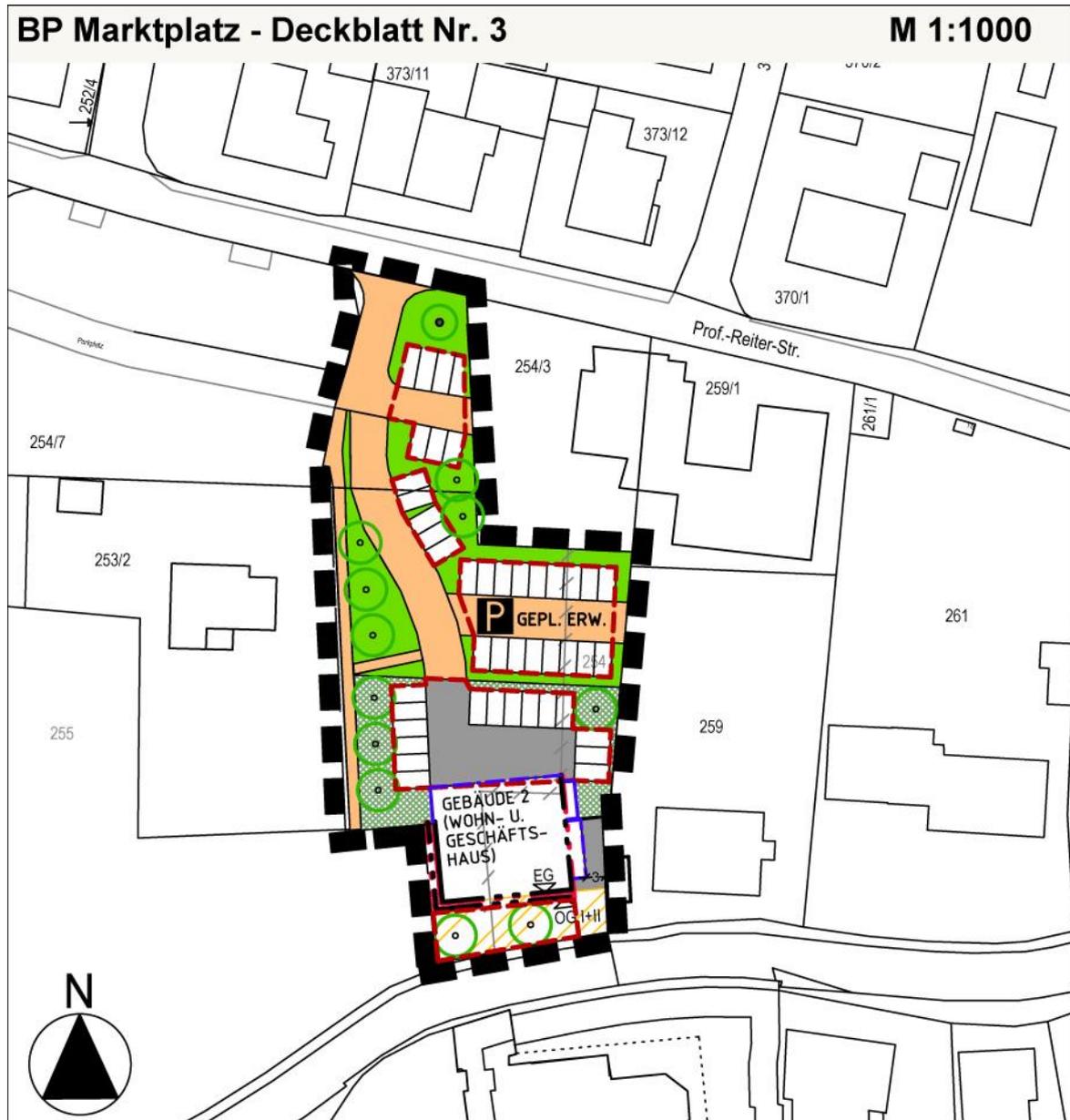
## 6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Während der Bauphase sind Baulärm und –schmutz 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 im Gesamten die Aufenthaltsqualität auf dem Marktplatz und dessen Umgebung wesentlich verbessern und damit die Ortsmitte neu beleben.

### C. PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Deckblatt Nr. 3



## 2. Ergänzende Festsetzungen

- DIE WEITEREN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS MARKTPLATZ MIT DECKBLATT NR. 1 UND 2 BEHALTEN GÜLTIGKEIT -

a. Planzeichen als Festsetzung (Ergänzung)

### A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (ERGÄNZUNG)

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	BAUGRENZE
	BAULINIE EG
	BAULINIE OG I und II (in 1 m Abstand zur Baulinie EG)
	VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
	VERKEHRSFLÄCHEN, PRIVAT
	PRIVATE FREIFLÄCHEN
	VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

b. Textliche Festsetzungen

**Folgende Festsetzung ersetzt die bisherige Nr. 3.1 für den Geltungsbereich des Deckblatts:**

#### 3.1. Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, außer bei Außenwänden an den festgesetzten Baulinien (keine Abstandsfläche erforderlich). Für Stützmauern werden abweichende Abstandsflächen nach Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt, und zwar in einer Tiefe von 0,25 H, mindestens 1 m. Erforderliche Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet.

**Folgende Festsetzung ersetzt die bisherige Nr. 4.1.2 für den Geltungsbereich des Deckblatts:**

#### 4.1.2 Gebäude 2 (Wohn- und Geschäftshaus)

Anzahl der Vollgeschosse	5 (III + 2 UG)
Dachform	Satteldach, DN 5 – 25 °
	Bei untergeordneten, eingeschossigen Anbauten auch Flachdach möglich
Wandhöhe	max. 10,50 m (Def. Wandhöhe: OK Marktplatz bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)

**Folgende Festsetzungen ersetzt die bisherige Nr. 5, 6 und 7 für den Geltungsbereich des Deckblatts:**5. Garagen, Nebengebäude, Einfriedungen und Zufahrten

Einfriedungen Im Marktplatzbereich sind keine Zäune zulässig. Im Bereich Gebäude 2 sind Brüstungen in Sichtbeton zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind senkrechte Holzlattenzäune sowie Metallgitterzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m 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 1,50 m Höhe zulässig.

7. Stützmauern Stützmauern in Sichtbeton sind bis zu einer Höhe von 3,50 m ab Urgelände zulässig. Die Höhe notwendiger Absturzsicherungen ist hierbei nicht anzurechnen.