



MARKT EGING AM SEE

Landkreis Passau

Reg.-Bezirk Niederbayern

**Bebauungsplan „FASANENFELD V“
Deckblatt 6**

Aufstellung gemäß §13a BauGB

Entwurf vom 28.06.2023

Planung:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. BauGB)
Der Entwurf vom 28.06.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

3. Behördenbeteiligung
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von bis Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Deckblatts Nr. 6 gegeben.

4. Satzungsbeschluss
Der Markt Eging am See hat mit Beschluss des Marktgemeinderates Eging a. See vom die Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt: MARKT EGING a. SEE

.....
W. Bauer
1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplan „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 wurde am 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.

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

I. Gegenstand der Planung

1. Anlass und Ziel der Änderung

Es wird beabsichtigt auf der Grundstücksfläche Flurnummer 1416/1, Gemeinde Eging am See, vier Wohngebäude zu errichten. Das Grundstück hat eine Fläche von 3112 qm. Die Parzellen 1 und 2 sollen mit einem Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus und die Parzellen 3 und 4 mit max. einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden. Das Grundstück grenzt östlich an den Bebauungsplan „Fasanenfeld V“ an und wird als Grünlandfläche genutzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mittels Deckblattänderung Nr. 6 soll die Grundlage geschaffen werden die Lücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung zu schließen. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.05.2023 beschlossen die Änderung durchzuführen.



Abb. 1: Ausschnitt Luftbild Geodaten online (unmaßstäblich)

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahren.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohngebiet dargestellt. Sie liegt im allgemeinen Wohngebiet Fasanenfeld.

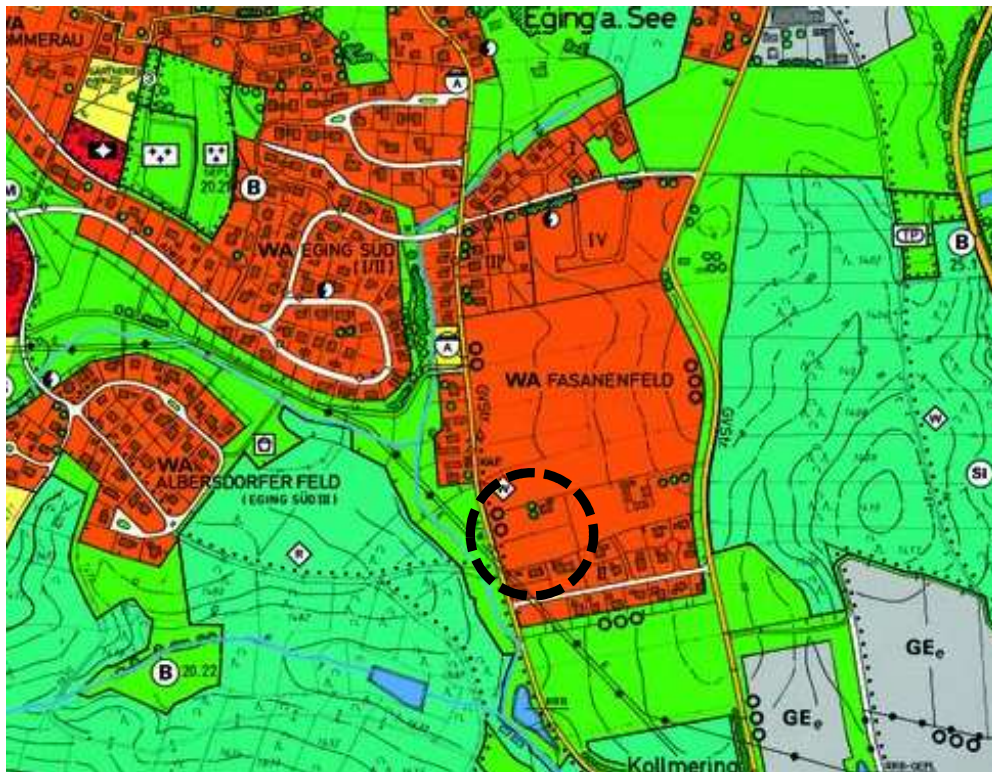


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ umfasst die südliche und östliche Wohnbebauung.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Fasanenfeld V“ (unmaßstäblich)

Die Änderung des Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit Deckblatt 6 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

II. Inhalt der Planung

1. Bauparzellen und Stichstraße

Die geplanten vier Bauparzellen werden über eine 4,00 m breite, gering belastete Stichstraße anbindend an Fasanenweg auf der nördlichen Grundstücksseite her erschlossen. Das Ende der Stichstraße wird als Wendeanlage ausgebildet.

Die Bauparzellen haben eine Größe von ca. 630 qm bis 700 qm. Die Parzellen 1 und 2 sollen mit einem Einfamilienwohnhaus bzw. max. mit einem Doppelhaus bebaut werden können. Die Parzellen 3 und 4 maximal mit einem Einfamilienwohnhaus. Der geplante Geländeverlauf orientiert sich am weitestgehend am Urgelände.

2. Festsetzungen

a. planliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Der Abstand der südlichen Baugrenze der Parzellen beträgt 5,00 m zur Grundstücksgrenze und soll eingegrünt werden. Die westliche Baugrenze von Parzelle 1, angrenzend an öffentliche Fläche (Fasanenweg) hat den Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze

Die verbleibenden Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,00 m. Vor den Garagen sind mindestens 5,00 m Stellfläche von der Grundstücksgrenze vorzusehen.

b. Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fasanenfeld V“ mit den rechtskräftigen Deckblättern behalten unverändert ihre Gültigkeit.

3. Erschließung

Die Erschließung des Baulands erfolgt über eine Stichstraße westlich anbindend an die bestehende Ortsstraße Fasanenweg.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Anbindung an die bestehenden öffentlichen Leitungen. Bei notwendiger Umlegung der bestehenden gemeindlichen Kanalleitung auf dem Grundstück Fl-Nr. 1416/1 wird dem Markt Eging a. See die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für diese Leitung zugesichert.

4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

5. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Aufgrund der unmittelbaren Nähe bzw. direkter Nachbarschaft bestehender Wohnhäuser bzw. siedlungstypischer Nutzungen sind keine UVPG-pflichtigen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs begründet. Außerdem sind durch die Planung keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen, da innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereichs keine entsprechenden Flächen vorhanden sind.

6. Wesentliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung

Während der Bauphase sind Baulärm und –schmutz nicht zu vermeiden. Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

C. PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Deckblatt Nr. 6



2. Textliche Festsetzungen

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS „Fasanenfeld V“ mit den rechtskräftigen Deckblättern BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT.