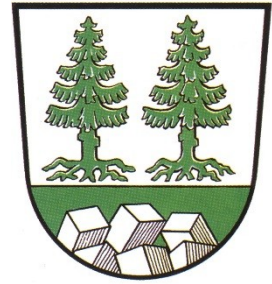


Ortsabrundungssatzung Harmering

Markt Eging a.See



3. Änderungssatzung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemeinde	Markt Eging a.See
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Fassung vom	20.03.2023
-------------	------------

Inhalt:

- A. Verfahrensvermerke
- B. Plandarstellungen
- C. Begründung und Erläuterung
- D. Festsetzungen für die Fl.Nr. 713 (Teilfläche), Gem. Eging a.See

Planfertiger

Sittinger Planungsbüro
Anzingerweg 9
94532 Außernzell
T. 08544 918 519
F. 08544 918 38 08
M. 0170 2419423

A. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 13.10.2022 die Änderung der Ortsabrundungssatzung Harmering mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 3. Änderungssatzung in der Fassung vom 20.02.2023 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 __.__.2023 bis __.__.2023 beteiligt.

3. In der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 wurde eine öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Zum Entwurf der 3. Änderungssatzung i. d. F. v. 20.02.2023 wurde in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

5. Der Entwurf der 3. Änderungssatzung in der Fassung vom __.__.2023 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat mit Beschluss vom __.__.2023 die 3. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Harmering gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom __.__.2023 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

MARKT EGING a.SEE, den

(Siegel)

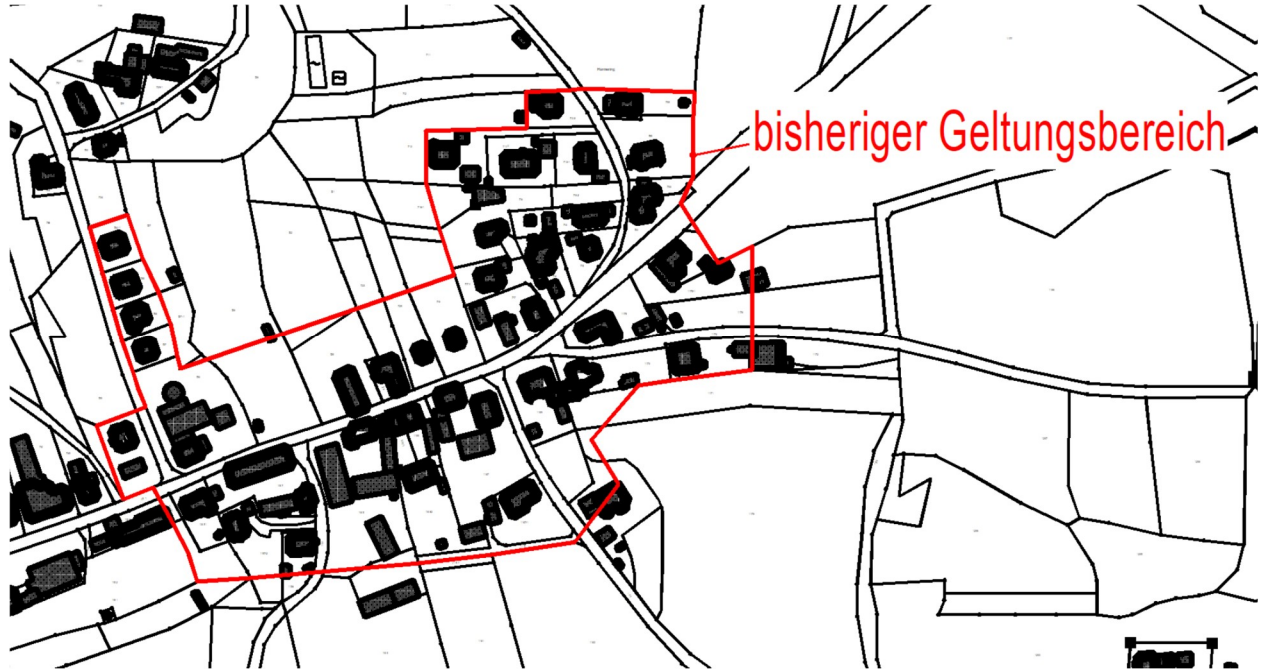
W. Bauer

1. Bürgermeister

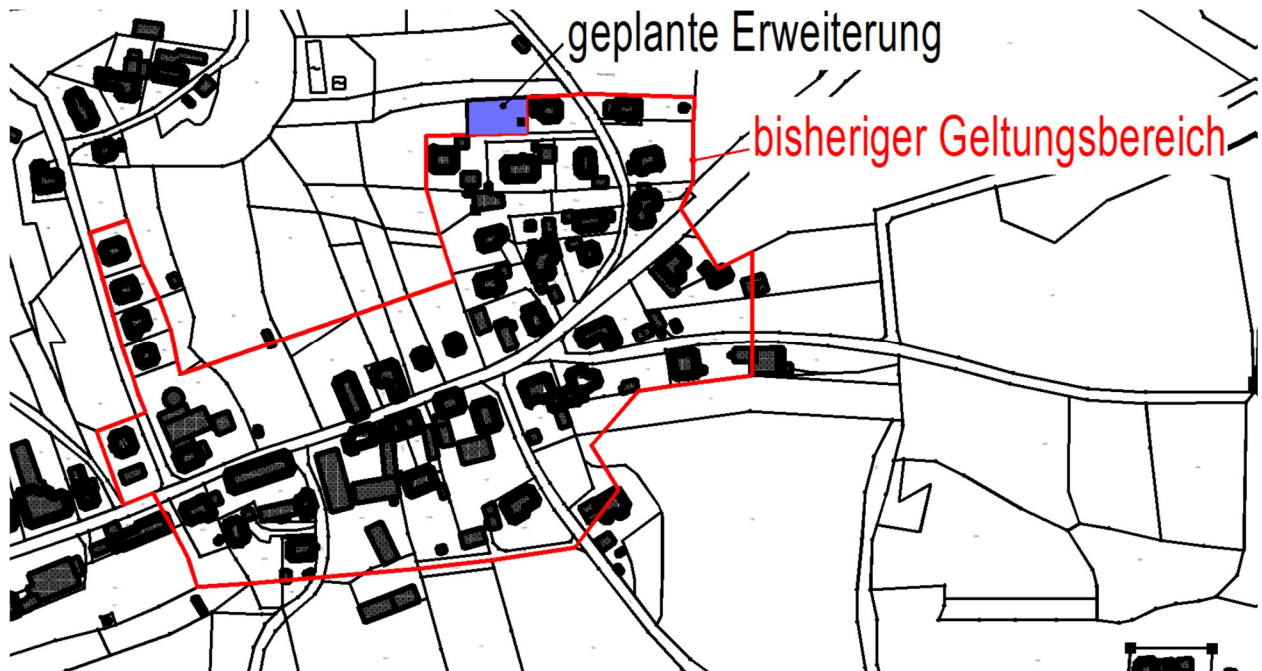
8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Harmering wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Harmering ist damit in Kraft getreten.

B Plandarstellung (Übersicht)

1. bisheriger Geltungsbereich M 1:5000



2. Änderung M 1:5000



C. Begründung und Erläuterung

1. Anlass der Planung

Der Antragsteller stellt Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Harmering auf einen Teilbereich der Flur-Nr. 713 der Gemarkung Eging a.See, der für die Bebauung durch ein Wohnhaus mit Garage geeignet ist.

Der Marktgemeinderat Eging a.See stimmte einer Erweiterung in diesem Umfang zu.

2. Örtliche Gegebenheiten und Erschließung

Der betroffene Teilbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zweier Einfamilienhäuser zwischen Haus-Nr. 59 und Haus-Nr. 60 bzw. eines Mehrfamilienwohnhauses (Haus-Nr. 58) und ist über die bestehende Zufahrt zur Nachbarbebauung erschlossen.

Die Wasserversorgung des Grundstücks erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage, der Anschluss an die Abwasserentsorgung ist ebenfalls sichergestellt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das Regenwasser können über den bestehenden Mischwasserkanal entsorgt werden.

3. Eingriffsregelung und Naturschutz

3.1 Beschreibung

Die zu bebauende Teilfläche wird seit Jahrzehnten als Rasenfläche genutzt und regelmäßig gemäht. Ebenso befindet sich auf dem Grundstück eine Garage mit Carport und gepflasterter Zufahrt.

Der Planungsbereich ist zudem bereits durch die bestehende Bebauung geprägt. Durch die Einbeziehung eines zusätzlichen Baugrundstücks werden keine wertvollen Lebensräume überplant.

Die Auswirkungen der mit dieser Erweiterung der Ortsabrundungssatzung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch den nur geringfügigen Umfang zusätzlicher Versiegelung und die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

3.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensation wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Der Zustand des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter vor der Bebauung ist als „**Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)** einzustufen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Art. 6 ff BayNatSchG ist für dieses Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Maßnahmen zu Kompensation des Eingriffs festzusetzen.

D. Festsetzungen für die Fl.Nr. Gem. Eging a.See

1. Textliche Festsetzungen:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung der baulichen Anlagen

Zulässig ist die Errichtung eines Wohnhauses mit max. einer Wohneinheit sowie den zugehörigen Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3 GFZ 0,6
Bauweise	EG + I
Dachform	Satteldach und Walmdach DN max. 25°, Pultdach 8-15° auf Nebengebäuden und Anbauten sind auch Flachdächer erlaubt
Dacheindeckung	Ziegel, Rottöne oder anthrazit, Blechbahnendeckung
Wandhöhe	max. 7,50 m ab Urgelände
Aufschüttung/Abgrabung	jeweils bis max. 1,0 m über/unter Urgelände zulässig

1.2. Grünordnerische Festsetzungen

1.2.1. Pflanzung eines Hausbaums: nur einheimische Sorten

Plandarstellung M 1:1000



2. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

2.1 Grenzen

■ ■ ■ ■ ■ 2.1.1 Grenze des Geltungsbereiches (alt)

■ ■ ■ ■ ■ 2.1.2 Grenze des Geltungsbereiches (neu)

2.2 Grünordnerische Festlegungen

● 2.2.1 Hausbaum, zu pflanzen

2.3 Sonstige Planzeichen

— · — · — 2.3.1 bestehende Mischwasserkanalleitung

— · — · — 2.3.2 Schutzzone 1,50 m

— · — · — 2.3.3 Abbruch