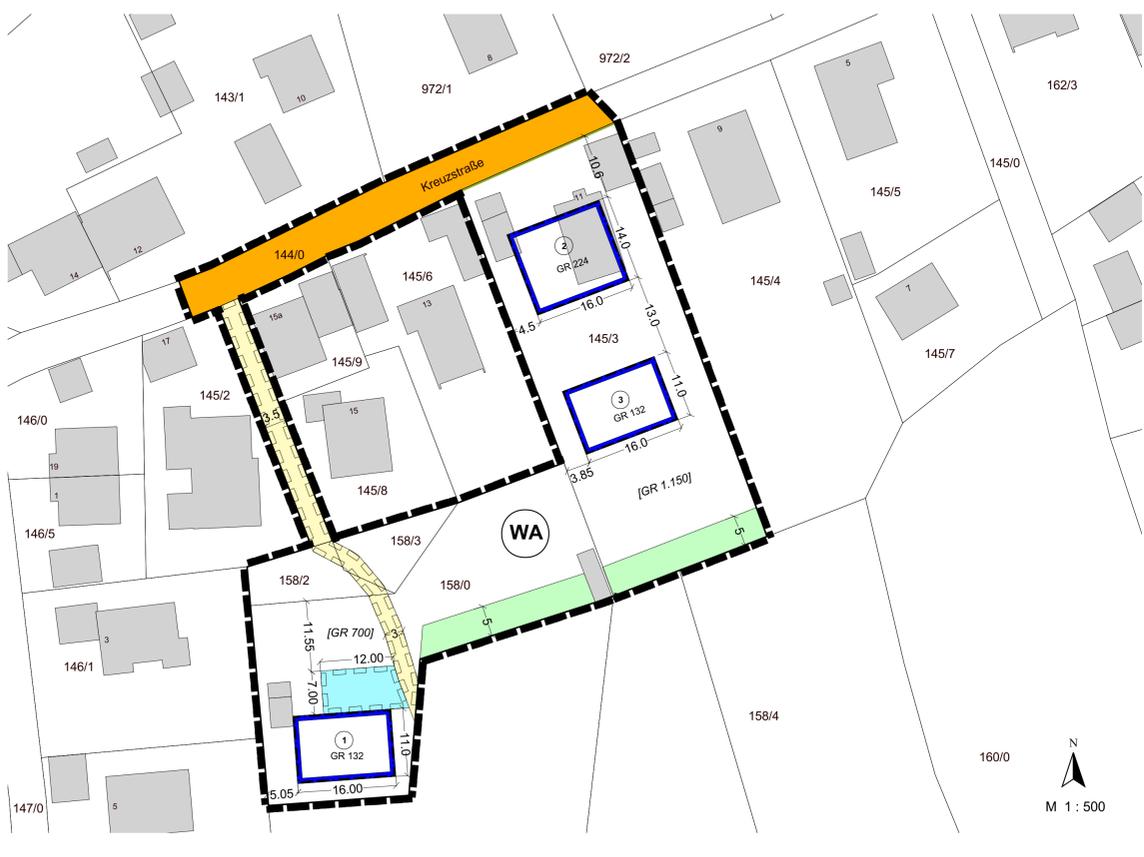


GEMEINDE EGLING

Bebauungsplan Nr. 51 "Kreuzstraße Süd" Gemeinde Egling

Fassung vom: 27.02.2024
Geändert am: 17.09.2024
21.01.2025



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- 3.1 Baugrenze
Mit dem Hauptgebäude verbundene Balkone dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu maximal 1,5 m überschreiten. Mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen und Außentreppen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu maximal 3,0 m überschreiten.

- 3.2 GR 132
Maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Balkone, Terrassen und Außentreppen innerhalb des Bauraumes in Quadratmeter, z. B. 132.
Die unter Nr. 3.2 festgesetzte maximale Grundfläche für Hauptgebäude darf unter Berücksichtigung der Fläche für Terrassen, Aussentreppen und Balkone um bis zu 20 % überschritten werden.

- 3.3 GR 1.150
Maximal zulässige Grundfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen in Quadratmeter, z. B. 1.150.

- 3.4 Festsetzungen zur Bauweise in Bauparzelle 2
Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung ist in Bauparzelle Nr. 2 auch ein First in Ost-West-Ausrichtung zulässig.
Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung ist ausnahmsweise in Bauparzelle Nr. 2 südseitig über dem außerhalb des Gebäudes liegenden Kellergeschoss die Errichtung eines Flachdaches in einer Tiefe bis maximal 4 Meter zulässig.

- In Bauparzelle Nr. 2 ist südseitig eine maximale Wandhöhe von 9,4 m zulässig. Als unter Bezugspunkt der Wandhöhe wird der am niedrigsten gelegene Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der geplanten Bebauung festgesetzt. Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

- 3.5 Maximal zulässige Wandhöhe in Bauparzelle 1 und 3
Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 7 Meter festgesetzt. Als unter Bezugspunkt der Wandhöhe wird der am niedrigsten gelegene Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der geplanten Bebauung festgesetzt. Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

- 3.6 Stellplätze und Garagen
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind entsprechend der Ortsgestaltungssatzung in den Höhen dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen. Bei Grenzgaragen, welche mit der Garage auf dem Nachbargrundstück zusammengebaut werden, entfällt die Verpflichtung zu Abstandsflächen.

4. Grünordnung

- 4.1 Private Grünfläche (Ortsrandeigrünung)
4.1.1 Innerhalb der 5 Meter privaten Grünfläche (Ortsrandeigrünung) ist der vorhandene Laubbaubestand zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
4.1.2 Innerhalb der 5 Meter privaten Grünfläche (Ortsrandeigrünung) ist sicherzustellen, dass auf jedem Grundstück mindestens 50 % der Fläche mit gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestanden sind.

- 4.2 Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Ausnahmsweise können andere Beläge mit geringeren Durchlässigkeiten Verwendung finden, wenn sachliche Gründe dies erfordern.

- 4.3 Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt im Umfang von 425 m² auf Flurstück 158, Gemarkung Egling durch Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Grünland. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

- 4.4 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen mindestens ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, gebietsheimische Baum- und Sträucharten (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.

- 4.5 Die grünordnerischen Maßnahmen und die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme müssen spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme hergestellt sein.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
5.2 Private Verkehrsfläche
5.3 Straßenbegrenzungslinie
5.4 Feuerwehraufstellfläche
5.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten Dritter zu belegende Fläche (privatrechtlich).

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Maßzahl in Meter, z. B. 5

B) Hinweise

1. 158/0 Flurstücksnummer, z. B. 158/0
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z. B. 12
4. Bauparzelle mit Nummer, z. B. 1
5. Grünordnung

Pflanzliste
Als standortgerechte und gebietsheimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume:	Sträucher:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Birke)	Corylus avellana (Hasel)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Buche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Rosa anvensis (Ackerrose)
Quercus robur (Stieleiche)	Rosa canina (Hundsrose)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Tilia cordata (Winterlinde)	
Obstbäume regionaler Sorten	

Pflanzqualitäten:
Hochstämmle, 2 ev., StU 10-12 cm oder Heister, verpflanzt, mind. 100 - 150 cm
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm

6. Die Gemeinde Egling kann bei Bedarf fordern, dass zu den Bauanträgen Freiflächengestaltungsvorhaben vorzulegen sind, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgeht.

7. Denkmalschutz:
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
8. Altlasten:
Sollten bei Aushubarbeiten, Auffüllungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
9. Artenschutz:
Die vorhandenen Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.
10. Wasserbewirtschaftung:
Niederschlagswasserbeseitigung:
Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenschicht (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z. B. Absetzschacht, Absetzblech, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen. Wasserrwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die Prüfung der Sickerfähigkeit liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Mit dem Bauantragsverfahren ist ein Sickerstest durchzuführen und die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen ist.
- 10.2 Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage. Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht. Der Bau von Regenwasserzunutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- 10.3 Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.
- 10.4 Grundwasser:
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

- 10.5 Verlegung des Regenwasserkanals:
Der unter Hinweis auf den Regenwasserkanal steht in der Unterhaltspflicht der Gemeinde Egling. Sollte dieser durch geplante Bauvorhaben verlegt werden müssen oder sonstige Eingriffe hierin erfolgen, ist dies nach vorhergehender Absprache mit der Gemeinde, entsprechend den Regeln der Technik fachgerecht vorzunehmen.

11. Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft:
Durch die geplante Bebauung dürfen keine Nachteile bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonnen- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

12. Telekommunikation/Kabel/Leitungen:
12.1 Im Geltungsbereich befinden sich ggf. Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
12.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- 12.3 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

13. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhohoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

14. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

15. Immissionschutz (Luftwärmepumpen)
Um Lärmkonflikte zu vermeiden sollten die Orientierungswerte der folgenden Tabelle eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand in [m] zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung		
	Reines Wohngebiet (WR)	Allg. Wohngebiet (WA)	Mischgebiet (MI)
45 dB(A)	7	4	2
50 dB(A)	13	7	4
55 dB(A)	23	13	7
60 dB(A)	32	23	13
65 dB(A)	49	32	23

Können die Abstände aus der Tabelle zum Nachbarn nicht eingehalten werden, sind die LWP entweder im Gebäude aufzustellen oder entsprechend zu dämmen. Im Einzelfall sind auch andere Abstände möglich. Ein Mitarbeiter der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Bad Tölz - Wolfratshausen kann bei der Planung beraten. Der Bauherr sollte sich zur eigenen Absicherung vom Hersteller einen Nachweis über den Schalleistungspegel der Wärmepumpe vorlegen lassen. Wichtig ist die Angabe des Schalleistungspegels. Wenn nur ein Schalldruckpegel angegeben wird, muss dazu immer der Abstand angegeben werden, bei dem der Schalldruckpegel gemessen wurde.

C) Nachrichtliche Übernahmen

1. Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Egling vom 18.01.2021 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.
2. Wasserversorgungseinrichtung
Es gilt die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Egling (Wasserabgabensatzung (- WAS -) vom 24.11.2020.
3. Entwässerung
Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Egling (Entwässerungssatzung (- EWS -) vom 24.11.2020.
4. Abstandsflächen
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Egling vom 02.03.2021.

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.yy.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.yy.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.yy.2023 hat in der Zeit vom xx.yy.2023 bis einschließlich xx.yy.2023 stattgefunden.
3. Beteiligung der Behörden:
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.yy.2023 hat in der Zeit vom xx.yy.2023 bis einschließlich xx.yy.2023 stattgefunden.
4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom xx.yy.2023 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.yy.2023 bis einschließlich xx.yy.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx.yy.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.yy.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.yy.2023 bis einschließlich xx.yy.2023 beteiligt.
6. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Egling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.yy.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.yy.2023 mit redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister Hubert Oberhauser

Siegel

7. Ausgefertigt:

Egling, den Siegel

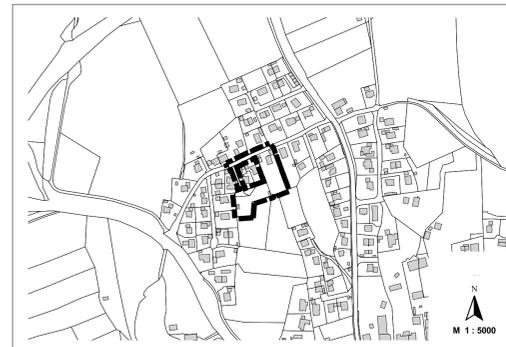
Hubert Oberhauser
(1. Bürgermeister)

8. Bekanntmachung
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Egling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

GEMEINDE EGLING

Bebauungsplan Nr. 51 "Kreuzstraße Süd", Gemeinde Egling

Lageplan



Die Gemeinde Egling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baualtmodernisierungsgesetz vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 27.02.2024
Geändert am: 17.09.2024
21.01.2025

Auskünfte:
Gemeinde Egling, Bauamt
Rathausstraße 2, 82544 Egling
Tel.: 08176/9312-0
Fax: 08176/9312-12
E-Mail: gemeinde@egling.de
Internet: www.egling.de

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mooserauch 16, 82549 Königsdorf
Tel.: 08179/92541
Fax: 08179/92545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de