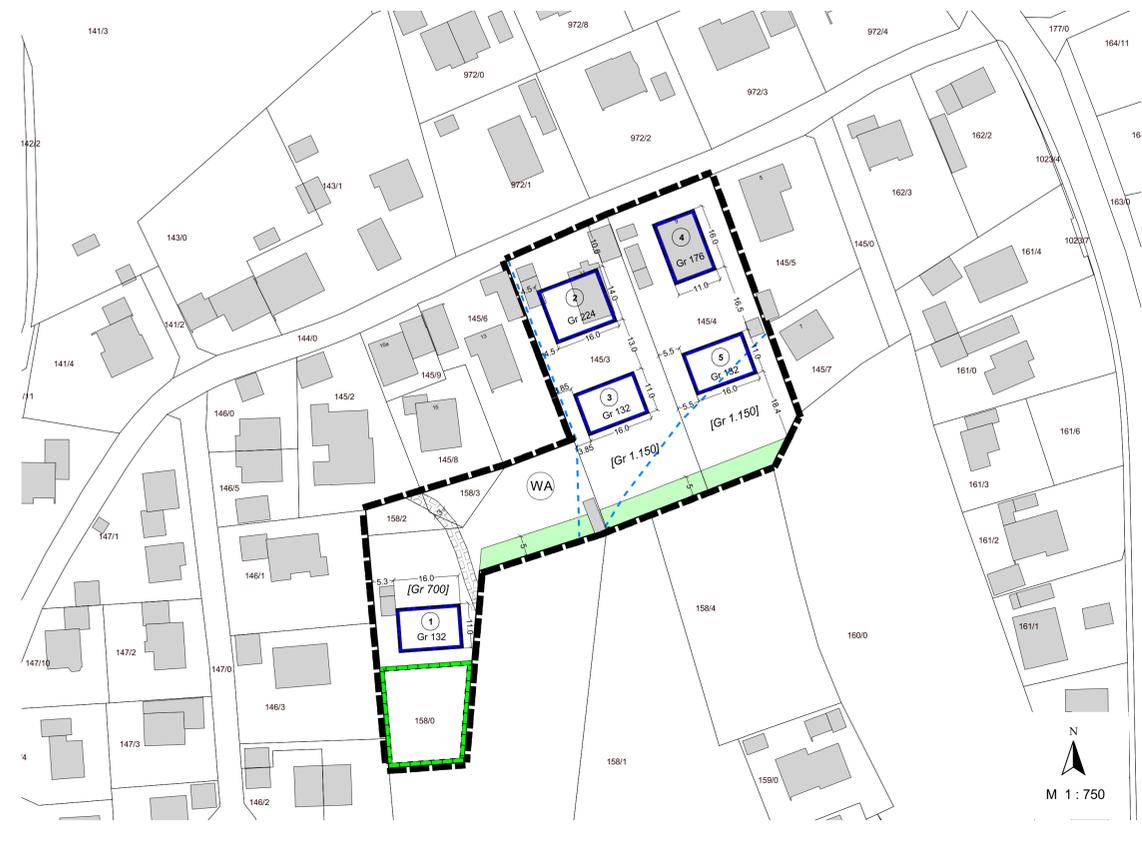


GEMEINDE EGLING

Bebauungsplan Nr. 51 "Kreuzstraße Süd" Gemeinde Eging

Fassung vom: 27.02.2024



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 Außenterrassen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu maximal 3,0 m überschreiten.

- 3.2 *GR 132* Maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Balkone, Terrassen und Außenterrassen innerhalb des Baugrundstückes in Quadratmeter, z. B. 132. Die unter Nr. 3.2 festgesetzte maximale Grundfläche für Hauptgebäude darf unter Berücksichtigung der Fläche für Terrassen, Außenterrassen 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 Stellplätze
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, wassergewundene Decke. Ausnahmsweise können andere Beläge mit geringeren Durchlässigkeiten Verwendung finden, wenn sachliche Gründe dies erfordern.

4. Grünordnung

- 4.1 Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Innerhalb der 5 Meter privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung) ist der vorhandene Laubbaumbestand zu erhalten. Die Fläche ist unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen zu mindestens 50 % mit gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Alternativ zur Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern kann eine Ortsrandeingrünung aus Obstbäumen (mit je 10 m 1fdm. ein Baum) gepflanzt werden.

- 4.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Flächenumfang von 516 m²).

4.2 Fortsetzung Festsetzung 4.2:

Ziel: Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese mit Obstbaumbestand

Durchzuführende Maßnahmen:
- Extensivierung der Grünlandnutzung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Reduzierung der Mahd auf 2 Schnitte / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes).
- Pflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hochstamm oder Halbstamm) im Abstand von ca. 8 Metern, d.h. mindestens 8 Bäume.

- 4.3 Außerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je angefangene 250 m² nicht überbauter und befestigter Grundfläche jeweils ein standortgerechter, heimischer Obst- oder sonstiger Laubbaum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.

- 4.4 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig (vgl. Pflanzliste unter Hinweise).

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Maßzahl in Meter, z. B. 5
- 5.2 Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten Dritter zu belegende Fläche (privatrechtlich).

B) Hinweise

1. 1580 Flurstücksnummer, z. B. 158/0

2. Bestehende Grundstücksgrenzen

3. Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z. B. 12

4. Regenwasserkanal (Leitungsverlauf)

5. Bauparzelle mit Nummer, z. B. 1

6. Grünordnung

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

Bäume:	Sträucher:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartleigsel)
Betula pendula (Birke)	Corylus avellana (Hasel)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Buche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Rosa arvensis (Ackerrose)
Quercus robur (Stieleiche)	Rosa canina (Hundsrose)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Tilia cordata (Winterlinde)	
Obstbäume regionaler Sorten	Pflanzqualitäten: Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Pflanzqualitäten:
Hochstämme, 2 x v., StU 10-12 cm oder Heister, verpflanzt, mind. 100 - 150 cm
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm

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

8. 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.

9. Alllasten:
Sollten bei Aushubarbeiten, Auffüllungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, sind unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen und das Wasserwirtschaftamt 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.

10. 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.

11. Wasserbewirtschaftung:

- 11.1 Niederschlagswasserbeseitigung:
Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z. B. Absetzschacht, Absetzloch, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen. Wasserverschmutzungsziel 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 (NWFFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gemeinsamem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFFreiV 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 Sickerfest durchzuführen und die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen ist.

- 11.2 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 Regenwassernutzungsanlagen 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.

- 11.3 Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

- 11.4 Grundwasser:
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

- 11.5 Verlegung des Regenwasserkanales:
Der unter Hinweise aufgenommen Regenwasserkanal steht in der Unterhaltspflicht der Gemeinde Eging. 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.

12. Berücksichtigung der Belange der Landschaft:
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 sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

13. Telekommunikation/Kabel/Leitungen:

- 13.1 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.

- 13.2 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.

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

14. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregeneignissen 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 Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

15. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung 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.

16. 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 einhalten werden, sind die LWP entweder im Gebäude aufzustellen oder entsprechend zu dämmen. Im Einzelfall sind auch andere Abstände möglich. Ein Mitarbeiter der Unteren Immissionschutzbehörde 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 Eging 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 Eging (Wasserabgabesatzung (- WAS -) vom 24.11.2020.
3. Entwässerung
Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Eging (Entwässerungssatzung (- EWS -) vom 24.11.2020.
4. Abstandsflächen
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Eging 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 Eging 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:

Eging, den Siegel

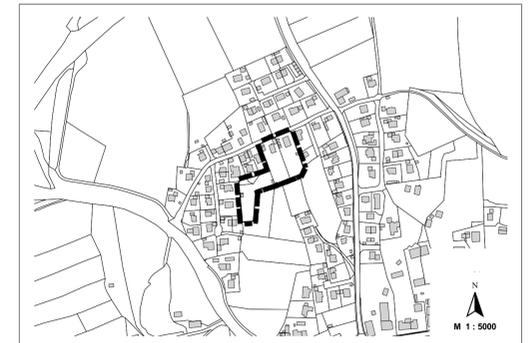
Hubert Oberhauser
(1. Bürgermeister)

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 Eging zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 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 Eging

Lageplan



Die Gemeinde Eging erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a 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 Bauzustellungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsgesetz 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: 12.08.2024

Auskünfte:
Gemeinde Eging, Bauamt
Rathausstraße 2, 82544 Eging
Tel.: 08178/9312-0
Fax: 08178/9312-12
E-Mail: gemeinde@egling.de
Internet: www.egling.de

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mooseraich 16, 82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925541
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de