



A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen (gem. Anlage zur PlanZV)
- Neufassung Punkt 1. u. 2. der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Deckblatts-



1. Art der baulichen Nutzung

-  1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO (Geltungsbereich 1)
-  1.2. Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO (Geltungsbereich 2)
-  1.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)


2. Maß der baulichen Nutzung

-  2.1. zu 1.1. Grundflächenzahl
-  2.2. zu 1.1. Geschossflächenzahl
- UG + 1 2.3. zu 1.1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GR 460 m² 2.4. zu 1.2. Grundfläche



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  3.1. offene Bauweise
-  3.2. Baugrenze




4. Grünflächen

-  4.1. öffentliche Grünfläche




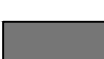

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

-  5.1. zu erhaltende Laubbäume
-  5.2. Laubbaum (2. Ordnung) gem. Pflanzlisten 3.8.4. zu pflanzen

6. Sonstige Planzeichnungen

-  6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
-  6.2. Umgrenzung von Flächen für befestigte Stellfläche
-  6.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planliche Hinweise, Nachrichtliche Darstellungen

-  bestehende öffentliche Kanalleitung mit Schutzzone
-  Nummer Geltungsbereich
-  Höhenlinien Urgelände mit Höhenangabe Ü.N.N.
-  private Zufahrt (Geh- und Fahrrecht)
-  bestehende Gebäude

BP Sommerau - Deckblatt Nr. 11 M 1:1000



B) Textliche Festsetzungen

- Die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die textlichen Festsetzungen zu Punkt 3. des Bebauungsplans Sommerau für den Geltungsbereich des Deckblatts, die weiteren Festsetzungen behalten Gültigkeit -

3. Gestaltung der baulichen Anlagen: (ersetzt Punkt 3. der ursprünglichen Festsetzungen)

3.1. Geltungsbereich 1 (zu A 1.1.):

3.1.1. Hauptgebäude:

Die genaue Geländeneigung sowie die -höhen des Urgeländes u. des geplanten Geländes an den Gebäudeecken in Bezug zum Untergeschoß oder Erdgeschoß sind jeweils im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen. Für Hauptgebäude gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Es werden durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen.

Dachform und -neigung	Satteldach (SD) 14 - 35°	Pultdach (PD) 8 - 15°
Firstrichtung	Parallel zur Gebäudelängsseite	
Dachdeckung	Pflannen, Rottöne oder anthrazit, Blecheindeckung	
Dachgaupen	unzulässig	
Dachflächenfenster	zulässig ab 28 ° DN	
Wandhöhe	max. 6,75 m	

Def. Wandhöhe: OK Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der Außenwand gemessen.

3.1.2. Garagen und Carports: Garagen/Carports sind innerhalb der bezeichneten Flächen zulässig. Für Garagen/Carports gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Bauweise	ausschließlich eingeschossig ohne Unterkellerung
Dachform u. -neigung	Satteldach max. 20°, Pultdach max. 10° oder Flachdach
Wandhöhe	auf der Seite der Einfahrt max. 3,50 ab fertigem Gelände bis gedachter Schnittpunkt Außenwand m. d. Dachhaut

3.2. Geltungsbereich 2 (zu A 1.2.):

Ausschließlich zulässig ist die Errichtung einer Abstellfläche für Fahrzeuge (keine stillgelegten Altautos) aus dem Gewerbebetrieb auf der Fl.Nr. 2270 Gem. Eging a.See (Abersdorfer Str. 4). Fahrzeugbewegungen (max. 2 pro Fahrzeug pro Tag) sind ausschließlich zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig. Die Befestigung der Fläche hat wasserdurchlässig mittels Schotter oder/und Rasengittersteinen zu erfolgen.

3.3. Einfriedungen
 Höhe: Zur Straße max. 1,0 m, zwischen den Parzellen max. 1,20 m
 Zaunart zur Straße: Geschlossene Mauern oder Gabionen sind unzulässig
 Zaunart zwischen den Parzellen: Holzzaun, Metallgitterzaun; Heckenhinterpflanzung möglich

3.4. Stützwände, Aufschüttung/Abgrabung

3.4.1. Stützwände
 Stützwände sind mit einer max. Höhe von 1,5 m ab Urgelände zulässig. Für Stützwände gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Notwendige Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet, sofern es sich nicht um flächig wirkende, geschlossene Elemente handelt.

3.4.2. Abgrabungen/Aufschüttungen
 Im Geltungsbereich 1 sind Aufschüttungen/Abgrabungen bis 1,50 m über/unter Urgelände zulässig. Im Geltungsbereich 2 sind Aufschüttungen bis 1,50 m über Urgelände zulässig. Es darf ein Oberbodenabtrag erfolgen, tiefere Abgrabungen sind unzulässig.

3.5. Versiegelung:
 Befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen ist zu sammeln (Brauchwasservorrat) u./o. in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abzuleiten und dort zu versickern. Diese Flächen dürfen nur außerhalb des Deponiekörpers angelegt werden.

3.6. Altlasten:
 Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sind durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten. Anfallender Aushub, der nicht innerhalb des Planungsbereichs umgelagert wird, ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Der Entsorgungsweg ist im jeweiligen Einzelfall mit dem Landratsamt Passau, SG 52 - Abfallrecht abzustimmen.

3.7. Gewässerschutz:
 Da der Regenfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheideckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleidachfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

3.8. Grünordnung:
 3.8.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen und die Verwendung von wasserundurchlässigen Folien unter Grünflächen sind unzulässig.

3.8.2. Die öffentliche Grünfläche entlang der Abersdorfer Straße sowie die Bepflanzung sind zu erhalten. Die Bepflanzung ist bei Ausfall umgehend gem. Pflanzlisten 3.8.4. zu ersetzen.

3.8.3. Entsprechend der Planzeichnung sind im Geltungsbereich 1 ein Hausbaum gem. Pflanzliste 3.8.4. 1. und 3.8.4.2. und im Geltungsbereich 2 drei Bäume 2. Ordnung gem. Pflanzliste 3.8.4.1 zu pflanzen. Pflanzung unmittelbar nach Herstellung Abstellfläche bzw. der Bezugfertigkeit des Wohnhauses. Ausfallende Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

3.8.4. Pflanzlisten
 3.8.4.1. Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzgröße: Hochstämme (4xv, m.B.), Stammumfang > 14-16 cm
 Acer campestre - Feldahorn; Quercus petraea - Traubeneiche; Corylus colurna - Baumhasel; Prunus avium - Vogelkirsche; Sorbus aucuparia - Vogelbeere; Sorbus intermedia -Schwedische Mehlbeere; Pyrus communis - Wildbirne; Malus sylvestris - Wildapfel

3.8.4.2. Obstgehölze (ausschließlich für Geltungsbereich 1)
 Pflanzgröße: Hochstämme (4xv, m.B.), Stammumfang > 14-16 cm
 Sorten: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss (jeweils einheimische Sorten)
 größere Pflanzbereiche/ Baumscheiben erforderlich

HINWEISE:
 4. Müllentsorgung
 Bei der Planung der einzelnen Gebäude sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAW Donau-Wald zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Hotsystems. Die Abfallbehälter sind an der öffentlichen Straße bereitzustellen.
 5. Denkmalschutz
 Eventuell beim Bau zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Versorgungsanlagen
 Im Geltungsbereich 2 befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH (Kabelverteilerschrank, Kabel). Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m links und rechts zur Trassenachse. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Markt Eging a.See
DECKBLATT NR. 11
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Sommerau"
M 1:1000

Teil 1 von 2: Planzeichnung mit Festsetzungen

Entwurf: 10.05.2023
 geändert: 12.10.2023
 Endfassung: 11.01.2024

Planfertiger:
 Ulrike Krennsreiter
 Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Stadtplanerin



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in seiner Sitzung am 12.01.2023 die Änderung des Bebauungsplans "Sommerau" mit Deckblatt Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Sommerau" mit Deckblatt Nr. 11 i. d. F. vom 10.05.2023 hat in der Zeit vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Sommerau" mit Deckblatt Nr. 11 i. d. F. v. 10.05.2023 hat in der Zeit vom 29.06.2023 bis 01.08.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Sommerau" mit Deckblatt Nr. 11 i. d. F. vom 12.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2023 bis 30.11.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Sommerau" mit Deckblatt Nr. 11 i. d. F. vom 12.10.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2023 bis 04.12.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 24.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.01.2024 die Änderung des Bebauungsplans "Sommerau" mit Deckblatt Nr. 11 i. d. F. vom 11.01.2024 als Sitzung beschlossen.

7. Ausgefertigt: Markt Eging a.See, den (Siegel) W. Bauer 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans Sommerau mit Deckblatt Nr. 11 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblatts einschließl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Eging a.See, den (Siegel) W. Bauer 1. Bürgermeister